



REAL

Rødtjørnevej 45, 2720 Vanløse

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	97
Kontant	9.995.000	Værelser	4
Ejerudgift	4.745	Grund m ²	443
Byggeår	1936	Energimærke	+ D

Sagsnr. **14525136**

RealMæglerne Olesen & Christensen MDE

Ålekistevej 84 / 2720 Vanløse / Tlf. +45 38742111 / www.realmaeglerne.dk/vanlose

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Rødtjørnevej 45, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 14525136
Ejerudgift/md.: kr. 4.745

Dato: 10.03.2026



Velholdt og indflytningsklart hus på hele 182 etagemeter tæt på Damhussøen

Velkommen til Rødtjørnevej 45 - et hjem med masser af plads og muligheder, centralt i Vanløse. Her får du hele 211 etagemeter, fordelt på 97 m² bolig og en særdeles anvendelig kælder på 97 m². Derudover en dejlig, indbygget udestue på 17 m², som fungerer som en naturlig forlængelse af stuen og tilfører ekstra lys og opholdsplads.

I stueplan finder du et stort og åbent køkken-alrum, der samler familien til hverdag og fest. Herudover rummer etagen tre gode soveværelser, som giver sjældent meget plads i denne boligkategori - ideelt til den store familie, hjemmekontor eller gæsteværelser. Der er derudover lavet en tilbygning i form af en indbygget og isoleret udestue som bruges som et disponibelt rum i dag. Flere steder er der gulvvarme, hvilket bidrager til den luksuriøse følelse

Kælderen er noget helt særligt. Den er både tør og funktionel, hvilket giver et væld af anvendelsesmuligheder. Her finder du et ekstra køkken samt to gode værelser, som gør etagen særdeles fleksibel - perfekt til teenageren, gæster eller hobby. Hertil kommer god plads til opbevaring og bryggersfunktion. I kælderen er der derudover også både toilet og brus, så en god mulighed for at omdanne den til en "ekstra" bolig. Der er i dag lukket af for direkte nedgang til kælderen fra huset af, men kan let åbnes op igen såfremt det ønskes

Alt i alt et hus med et fantastisk lysindfald, masser af rum til at udfolde sig og en planløsning, der giver fleksibilitet til at indrette sig præcis efter behov.

Beliggenheden i Vanløse er ideel for familier og naturelskere. Blot få hundrede meter væk ligger Damhussøen, hvor du kan nyde afslappende gåture, løbeture eller en picnic ved vandet. Området er meget børnevenligt og er kendt for sin gode skole og flere institutioner, hvilket gør det perfekt for børnefamilier. Vanløse C byder på både Metro og S-tog, hvilket gør det nemt at komme til og fra byen.

Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kasper Dyrvig Rasmussen



Adresse: Rødtjørnevej 45, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 14525136
Ejerudgift/md.: kr. 4.745

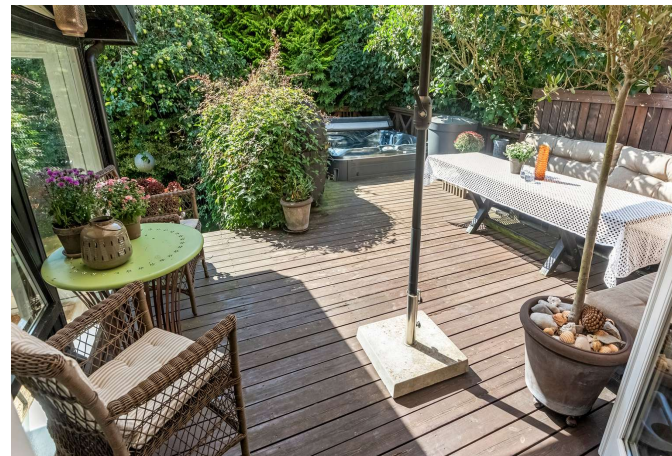
Dato: 10.03.2026



Adresse: Rødtjørnevej 45, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 14525136
Ejerudgift/md.: kr. 4.745

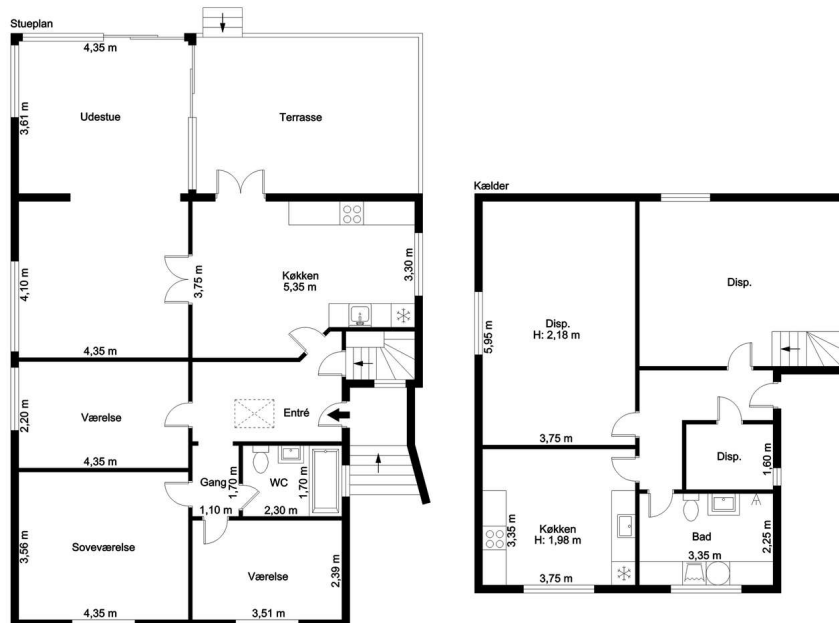
Dato: 10.03.2026



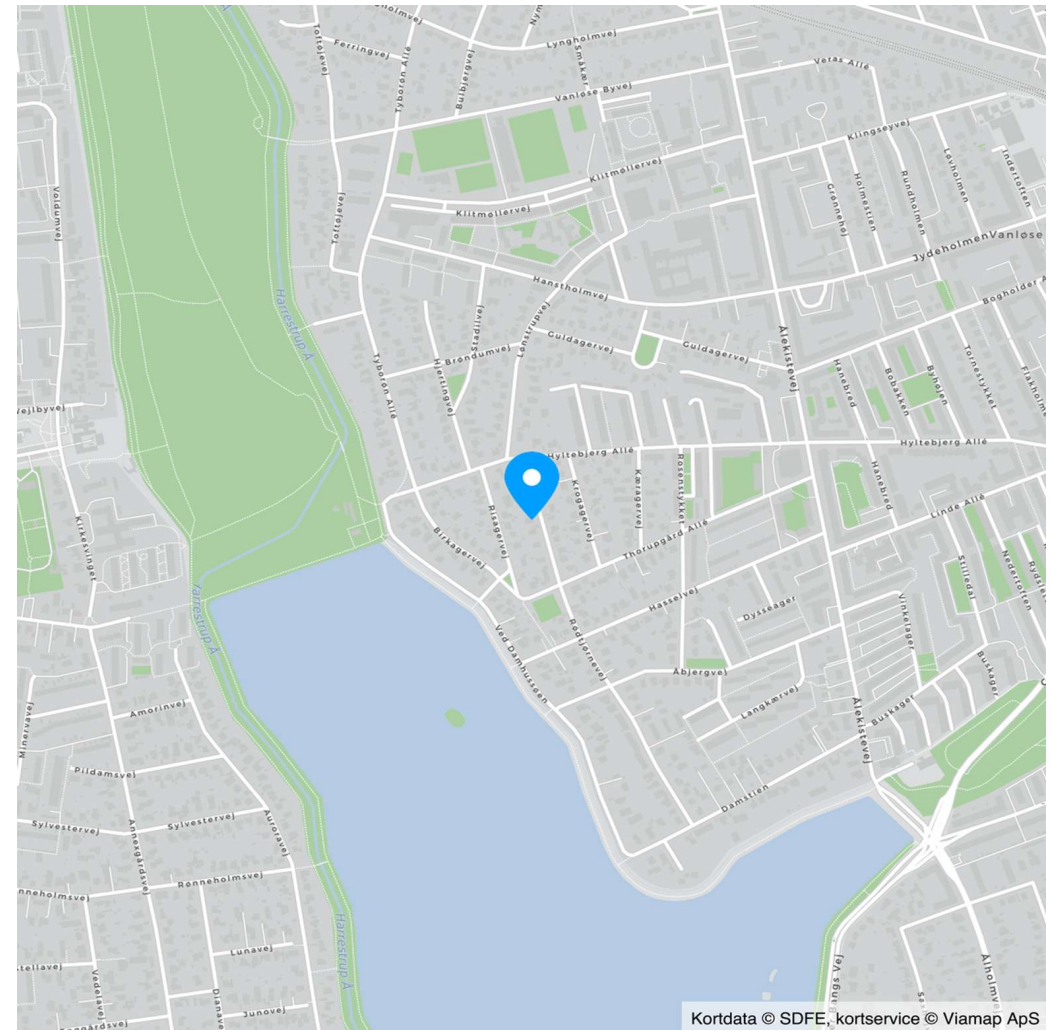
Adresse: Rødtjørnevej 45, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 14525136
Ejerudgift/md.: kr. 4.745

Dato: 10.03.2026



Veiledende tegning, ikke målfast



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS



Adresse: Rødtjørnevej 45, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 14525136
Ejerudgift/md.: kr. 4.745

Dato: 10.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 497 Vanløse, København
BFE-nr.: 6030824
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1936

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 6.602.000
Grundværdi: 4.412.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 5.281.600
Grundlag for grundskyld: 3.529.600

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Ovn, kogeplade, emhætte, køle-/fryseskab, opvaskemaskine, vaskemaskine, tørretumbler

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer**

Grundareal: 443 m²
- heraf vej 73 m²
Boligareal i alt: 97 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 97 m²
Indbygget udestue el. lign.: 17 m²
Carport: 23 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. : 10.03.2026 -
- Nr. : 10.03.2026 -
- Nr. : 10.03.2026 -
- Nr. : 10.03.2026 -
- Nr. : 10.03.2026 -
- Nr. : 10.03.2026 -
- Nr. : 10.03.2026 -
- Nr. : 10.03.2026 -
- Nr. : 10.03.2026 -
- Nr. : 10.03.2026 -
- Nr. : 10.03.2026 -
- Nr. 1: 28.02.1900 - Dok om vejservitutter
- Nr. 2: 28.02.1900 - Dok om færdselsret mv
- Nr. 3: 17.05.1915 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 4: 18.12.1916 - Dok om vej mv
- Nr. 5: 26.11.1917 - Dok om grundejerforening mv, vej mv, vandforsyning mv, vejudlæg eller forpligtelse hertil, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, Om resp se akt
- Nr. 6: 06.09.1920 - Dok om vedligeholdelse af kloaker mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt
- Nr. 7: 23.10.1936 - Dok om terrænhøjde mv, Resp lån i off midler
- Nr. 8: 03.05.1979 - Medd iht kommuneplansloven
- Nr. 9: 10.03.1980 - Medd iht privatvejloven
- Nr. 10: 22.01.1990 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
- Nr. 11: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv

Planer

Kommuneplan - København.pdf
Kommuneplan R24.B.6.30 - R24.B.6.30 - B1

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Rødtjørnevej 45, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 14525136
Ejerudgift/md.: kr. 4.745

Dato: 10.03.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lærerstandens Brand-forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Se forsikringspolice.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 32.600 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, evt. lovpligtige eftersyn af forsyningsanlæg, evt. andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgssopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke + D



Adresse: Rødtjørnevej 45, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 14525136
Ejerudgift/md.: kr. 4.745

Dato: 10.03.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	26.936	Kontantpris	kr.	9.995.000
Grundskyld	kr.	18.001	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	61.850
Rottebekæmpelse	kr.	155	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.764
Grundejerforening	kr.	3.000	I alt	kr.	10.064.614
Renovation	kr.	3.205			
Husforsikring	kr.	5.644			
			Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	56.941			

Særlige oplysninger om finansiering: I henhold til lov om formidling af fast ejendom m.v. må ejendomsmægleren ikke udarbejde eller lade udarbejde finansieringsforslag, ligesom ejendomsmægleren ikke må formidle finansiering.

Adresse: Rødtjørnevej 45, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 14525136
Ejerudgift/md.: kr. 4.745

Dato: 10.03.2026

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) blive omdannet til afgiftspantebreve ud fra hovedstolsprincippet. Køber kan herefter anvende afgiftspantebrevene til opnåelse af tinglysningsafgiftsreduktion. Der henvises til ejendommens blad i tingbogen (hæftelsesrubrikken) for nærmere information vedr. størrelsen på købers forventede tinglysningsafgiftsreduktion. Ovenstående gælder dog ikke for pant hvilende på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Gæld udenfor købesummen:

Grundejerforening

Navn: G/F Thorupgårdens Haveby

Pligt til medlemskab: Nej

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning

Bevaringsværdige bygninger:

Køber er gjort bekendt med, at ejendommen er bevaringsværdig på niveau 5 jf. oplysninger fra www.kulturarv.dk/fbb. Køber gøres

opmærksom på, at der ved bevaringsværdige ejendomme generelt gælder særlige regelsæt som skal følges. Køber opfordres til at søge egen rådgivning vedr. bevaringsværdige ejendomme.

* Bygninger med den højeste værdi 1 vil som oftest være fredede bygninger eller folkekirker.

Særligt værdifulde bygninger kan dog godt have bevaringsværdi 1 uden at være fredede.

** Bygningerne med værdierne 2-4 er de bygninger, som i kraft af deres arkitektur, kulturhistorie og håndværksmæssige udførelse er fremtrædende eksempler inden for deres slags.

*** Bygninger med bevaringsværdierne 5-6 er jævne, pæne bygninger, hvor utilpassede udskiftninger og ombygninger trækker ned i karakteren.

**** Bygninger med bevaringsværdierne 7-9 er ofte bygninger uden arkitektonisk udtryk eller uden historisk betydning. Det kan også være bygninger, som er så ombyggede, eller som har så mange udskiftninger, at de har mistet deres oprindelighed.

Oplysninger fra det offentlige:

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere

forurenat. Lettere forurening er forurening, som

ligger over et defineret mindste kriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenat.

Om boligbeskatning:

Køber gøres opmærksom på, at der i 2018 er trådt en ny ejendomsvurderingslov i kraft, der betyder at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi, der offentliggøres i 2020 vil blive

beregnet ud fra ændrede principper. Oplysningerne i denne salgssopstilling, herunder særligt ejendomsskat og ejendomsværdiskat, har udgangspunkt i den seneste fastsatte vurdering og tilhørende skatteeftersværdier. Disse forhold kan have indflydelse på købers fremtidige skattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom.

Køber er gjort opmærksom på regeringens forslag om udskydelsen af de nye boligskatteregler fra 2021 til 2024. Køber kan læse mere om den forventede ændring af boligskattereglerne på: <https://www.skm.dk/aktuelt/nyheder/2019/oktober/10-centrale-spoergsmaal-og-svar-om-udskydelsen-af-de-nye-boligskatteregler>

REAL

Guldkøber[®]

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce



Mød holdet bag dit boligsalg

RealMæglerne Olesen og Christensen

Siden 2002 har RealMæglerne Olesen & Christensen været et godt valg, når boligen skal sælges.

Vi har stor erfaring indenfor salg af villaer, rækkehuse, villalejligheder og ejerlejligheder. Husk altid at spørge os inden du sætter din bolig til salg.

Kontakt os for en uforpligtende boligsnak - det koster ikke noget!

Salg og Køb af bolig - vi dækker bl.a. følgende områder:

2720 Vanløse samt København