



REAL

Rødtjørnevej 45, 2720 Vanløse

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	97
Kontantpris	9.995.000	Værelser	4
Ejerudgift	4.745	Grund m2	443
Byggear	1936	Energimærke	D

Sagsnr. **14525136**

RealMæglerne Olesen & Christensen ApS

Ejendomsmæglere, MDE / Ålekistevej 84 / 2720 Vanløse / Tlf. 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 salgsopstillings 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: 31.01.2026



Beskrivelse:

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: 31.01.2026



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

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

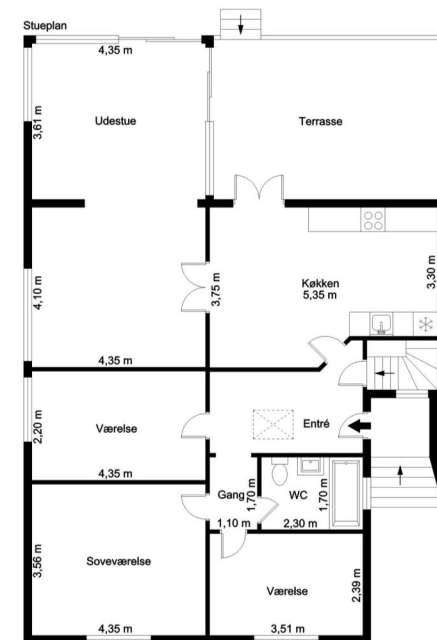
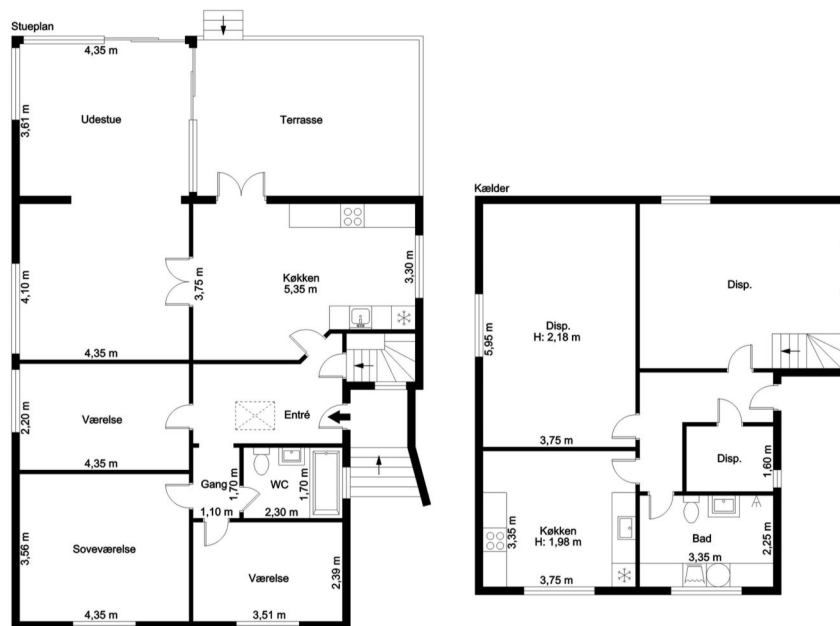
Dato: 31.01.2026



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

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

Dato: 31.01.2026



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

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

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	497 Vanløse, København
BFE-nr.:	6030824
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1936

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

Arealer*

Grundareal:	443 m ²
- heraf vej	73 m ²
Boligareal i alt:	97 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	97 m ²
Udestue:	17 m ²
Carport:	23 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Planer:

Kommuneplan
Kulturstyrelsen: Bevaringsværdi 5
Beskyttelseslinjer: Jf. Ejendomsdatarapport

Tinglyste Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 28.02.1900 lbnr. 924671-01 Tillægstekst Dok om vejservitutter Filnavn: 1_L-I_14
Nr. 2 lyst d. 28.02.1900 lbnr. 924672-01 Tillægstekst Dok om færdselsret mv Filnavn: 1_L-I_14
Nr. 3 lyst d. 17.05.1915 lbnr. 924673-01 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 1_L-I_14
Nr. 4 lyst d. 18.12.1916 lbnr. 924674-01 Tillægstekst Dok om vej mv Filnavn: 1_L-I_14
Nr. 5 lyst d. 26.11.1917 lbnr. 924675-01 Tillægstekst Dok om grundejerforening mv, vej mv, vandforsyning mv, vejudlæg eller forpligtelse hertil, indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, Om resp se akt Filnavn: 1_L-I_14
Nr. 6 lyst d. 06.09.1920 lbnr. 924676-01 Tillægstekst Dok om vedligeholdelse af kloaker mv, indeholder økonomiske forpligtelser, se akt
Nr. 7 lyst d. 23.10.1936 lbnr. 7001-01 Tillægstekst Dok om terrænhøjde mv, Resp lån i off midler
Nr. 8 lyst d. 03.05.1979 lbnr. 14421-01 Tillægstekst Medd iht kommuneplansloven
Nr. 9 lyst d. 10.03.1980 lbnr. 8233-01 Tillægstekst Medd iht privatvejloven
Nr. 10 lyst d. 22.01.1990 lbnr. 753-01 Tillægstekst Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
Nr. 11 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 924677-01 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv Filnavn: 1_F-I_13

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.



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

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

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:
Forsikringsselskab: Lærerstandens Brandforsikring
Særlige forhold ved forsikringen:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 32.600 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: (UDFASES) Bygningen har ingen supplerende varme
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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus. Der foreligger byggeteknisk rapport vedrørende ejendommen.

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

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5



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

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

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

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

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på, at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering:

Udbetaling: 500.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 53.485 md./ 641.820 år Netto **ekskl.** ejerudgift 43.838 md./ 526.053 år v/24,00%
Bruttoudgiften er lig med den samlede ydelse forbundet med en standardfinansiering uden fradrag og eksklusiv ejerudgifter, forbrugsafhængige udgifter samt løbende vedligeholdelse.
Nettoudgiften er lig med bruttoudgiften efter fradrag af skattemæssigt fradrag. Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

Forudsætninger for standardfinansieringen

Standardfinansieringen er udarbejdet ud fra følgende forudsætninger:

Kontant udbetaling på 5 % af den kontante købesum oprundet til nærmeste kr. 5.000 dog minimum kr. 25.000.

Der optages et realkreditlån op til den maksimale lånegrænse for den pågældende ejendomskategori efter lov om realkreditlån og realkreditobligationer m.v. Løbetiden er 30 år. Lånet er et konverterbart obligationslån med fast rente på 4% procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 31.01.2026
For restkøbesummen beregnes et boliglån. Lånet har en løbetid på 30 år. Lånet afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet fastsættes til kurs pari, og renten fastlægges hvert kvartal den 1/2, 1/5, 1/8 og 1/11 som den gennemsnitlige rente af de 6 seneste offentliggjorte måneder i Nationalbankens statistik for nye udlån til boligformål til lønmodtagere m.v. Gennemsnitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 1/2 - 1/8

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: 31.01.2026

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:

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Realkredit Danmark/F5T FlexLån®	Kontantlån	4.100.233	4.063.147	4.041.436	DKK	0,15	60.000	26,00	6,30			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: G/F Thorupgårdens Haveby

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: 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.

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindste kriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

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 salgsopstilling, herunder særligt ejendomsskat og ejendomsværdiskat, har udgangspunkt i den seneste fastsatte vurdering og tilhørende skatteløftsværdier. 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-ny-e-boligskatteregler>

Oplysninger fra det offentlige:

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