

Fuglagervej 33, 2720 Vanløse

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**110**
Kontant	**9.495.000**	Værelser	**4**
Ejerudgift	**4.433**	Grund m^2	**364**
Byggeår	**1934**	Energimærke	**E**

Sagsnr. **145161962**

RealMæglerne Olesen & Christensen MDE
Ålekistevej 84 / 2720 Vanløse / Tlf. +45 38742111 / www.realmaeglerne.dk/vanlose

RealMæglerne Olesen & Christensen MDE
CVR-nr. 31584523
Ålekistevej 84 / 2720 Vanløse
Tlf. +4538742111 / 2720@mailreal.dk
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: Fuglagervej 33, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 145161962
Ejerudgift/md.: kr. 4.433

Dato: 09.11.2026



Indflytningsklar villa i hjertet af Nøragerkvarteret

Velkommen til Fuglagervej 33 – en lys, charmerende og karakterfuld villa i det attraktive Nøragerkvarter, hvor man kan bo tilbagetrukket fra både vej og toge i grønne, fredelige omgivelser.

Villaen har gennemgået en omfattende opdatering i 2025 og 2026 med blandt andet nyere køkken, nyere træterrasse og renoveret kvist. Det udvendige træværk er nymalet, og både toilet og badeværelse er moderniseret. Resultatet er et indbydende og indflytningsklart hjem, hvor klassisk charme, fine detaljer og moderne komfort går smukt hånd i hånd.

Hjemmets naturlige samlingspunkt er det store og stemningsfulde køkken-alrum med nyt køkken i træ, et skønt dagslys og grønne kig fra stort set alle vinkler. Her er plads til både hyggeligt hverdagsliv og lange middage omkring det store spisebord, mens den lyse dagligstue ligger i direkte forlængelse og binder opholdsrummene elegant og naturligt sammen.

Fra huset træder man direkte ud på den store, nyanlagte træterrasse, der indrammer hele huset, og videre ud i den hyggelige grønne have, som danner en rolig og privat ramme om leg, afslapning og lange sommerdage under åben himmel.

På førstesalen finder I rummelige og lyse værelser samt badeværelse, mens stueetagen rummer et praktisk gæstetoilet.

Kælderen byder desuden på flere gode disponible rum, der i dag blandt andet anvendes til hjemmekontor, træning og vinrum.

Beliggenheden fuldender herligheden. Nørager Legeplads ligger ca. 200 meter væk, S-toget ca. 300 meter fra døren og bringer jer til Hovedbanegården på omkring et kvarter. På cykel nås Rådhuspladsen på ca. 25 minutter. Kun ca. 600 meter fra huset finder I desuden parken, som fører videre mod Damhussøen gennem smukke, grønne omgivelser – oplagt til både gå- og løbeture.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Olesen & Christensen MDE
CVR-nr. 31584523
Ålekistevej 84 / 2720 Vanløse
Tlf. +4538742111 / 2720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vanlose

Adresse: Fuglagervej 33, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 145161962
Ejerudgift/md.: kr. 4.433

Dato: 09.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

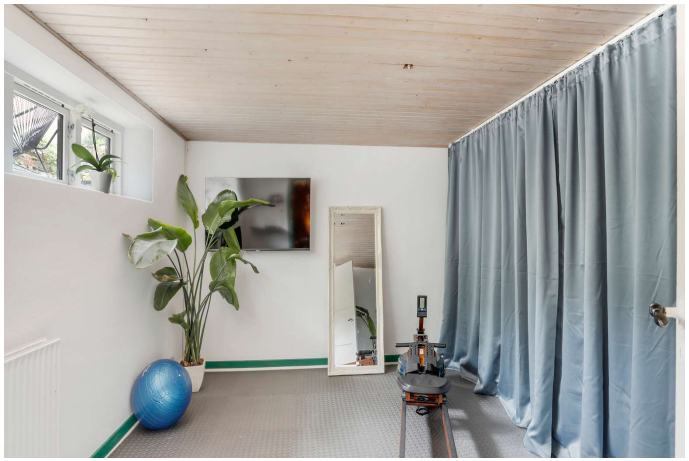
RealMæglerne Olesen & Christensen MDE
CVR-nr. 31584523
Ålekistevej 84 / 2720 Vanløse
Tlf. +4538742111 / 2720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vanlose

Adresse: Fuglagervej 33, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 145161962
Ejerudgift/md.: kr. 4.433

Dato: 09.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Olesen & Christensen MDE
CVR-nr. 31584523
Ålekistevej 84 / 2720 Vanløse
Tlf. +4538742111 / 2720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vanlose

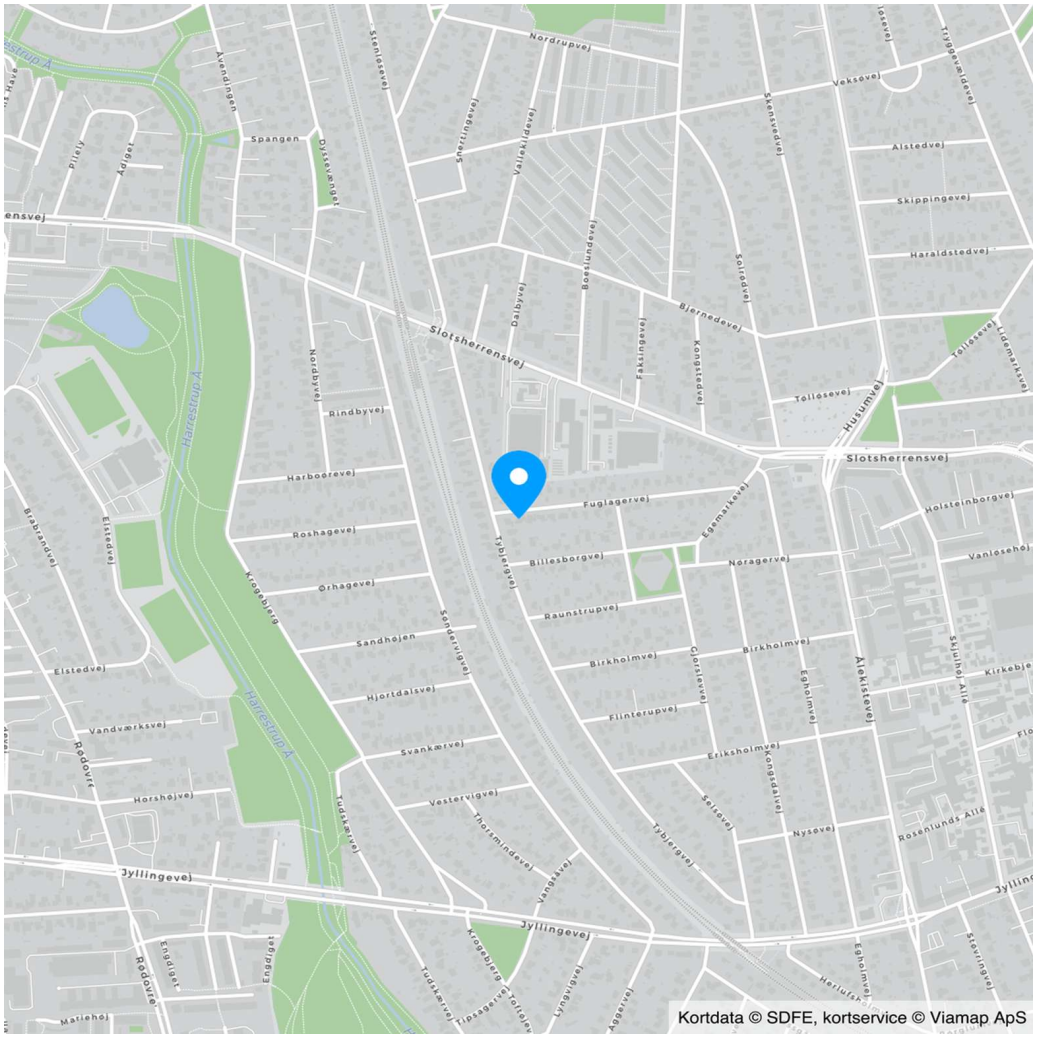
Adresse: Fuglagervej 33, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 145161962
Ejerudgift/md.: kr. 4.433

Dato: 09.11.2026



Vejledende tegning, ikke målfast



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Olesen & Christensen MDE
CVR-nr. 31584523
Ålekistevej 84 / 2720 Vanløse
Tlf. +4538742111 / 2720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vanlose

Adresse: Fuglagervej 33, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 145161962
Ejerudgift/md.: kr. 4.433

Dato: 09.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	3019 Vanløse, København
BFE-nr.:	6032918
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1934

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	5.864.000
Grundværdi:	3.316.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.691.200
Grundlag for grundskyld:	2.652.800

Arealer**

Grundareal:	364 m²
- heraf vej	80 m²
Boligareal i alt:	110 m²
Øvrige arealer:	
Kælder:	63 m²
Carport:	27 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. 1: 17.05.1920 - Dok. om vejudlæg eller forpligtelse hertil
- Nr. 2: 08.10.1923 - Dok om grundejerforening mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, Resp lån i off midler
- Nr. 3: 11.08.1924 - Dok om afvandingsforanstaltninger
- Nr. 4: 01.04.1958 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
- Nr. 5: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, akt F 13 I

Planer
Kommuneplan R24.B.6.48 - R24.B.6.48 - B1

Kommune- & Spildevandsplaner
Plan - Københavns Kommuneplan 2024 Fremtidens klimavenlige hovedstad
Plan - R24.B.6.48 - B1
Plan - Københavns Kommuneplanstrategi 2023 – Fremtidens klimavenlige hovedstad
Kloakopland - 372
Kloakopland - 372B

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

komfur, Ovn. Kogeplade. Køleskab, Fryser, Opvaskemaskine jf. sælgers oplysningsskema

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Olesen & Christensen MDE
CVR-nr. 31584523
Ålekistevej 84 / 2720 Vanløse
Tlf. +4538742111 / 2720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vanlose

Adresse: Fuglagervej 33, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 145161962
Ejerudgift/md.: kr. 4.433

Dato: 09.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos TRYG
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 22.300 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme - Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Køber gøres opmærksom på, at forbrugsafhængige udgifter afhænger af såvel husstandens størrelse og forbrugsmønster.
Evt. afvigelser mellem tidligere forbrug og købers forbrug er dermed sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke E

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

RealMæglerne Olesen & Christensen MDE
CVR-nr. 31584523
Ålekistevej 84 / 2720 Vanløse
Tlf. +4538742111 / 2720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vanlose

Adresse: Fuglagervej 33, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 145161962
Ejerudgift/md.: kr. 4.433

Dato: 09.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	23.925
Grundskyld	kr.	13.529
Rottebekæmpelse 2026	kr.	120
Renovation 2026	kr.	3.205
Skorstensfejer 2026	kr.	735
Grundejerforening 2026	kr.	2.525
Husforsikring 2026	kr.	9.162
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	53.202

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	9.495.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	58.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	9.000
Ejerskifte til grundejerforeingen, anslået	kr.	1.000
I alt	kr.	9.563.850

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Standardfinans. kan ikke opnås, da ejerskiftelånet reduceres med sikkerhed til grundejerforeningen.

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Olesen & Christensen MDE
CVR-nr. 31584523
Ålekistevej 84 / 2720 Vanløse
Tlf. +4538742111 / 2720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vanlose

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 6: hovedstol kr. 5.375.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Grundejerforening
Navn: G/F Vanløsehøj Haveby
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning
Jordforurening
Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.
Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende
Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Bevaringsværdi
Køber er gjort bekendt med, at ejendommen er bevaringsværdig på niveau X 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 rådgiver vedr. bevaringsværdige ejendomme.

Antenne
4.1 Hybridnet kabel-TV leveres af YouSee med individuelt valg af programpakke. Der er ikke nogen tilslutningspligt.
4.2 Der er ikke nogen antenneforening.
Det kan i øvrigt oplyses at TDC har etableret fibernet i området.

Erhvervsvirksomhed
Ifølge tinglyst klausul må der IKKE drives erhvervsvirksomhed fra foreningens område.

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 spørg 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