



REAL

Tryggevældevej 4, 2720 Vanløse

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	129
Kontantpris	10.995.000	Værelser	5
Ejerudgift	5.078	Grund m2	446
Byggear	1935	Energimærke	C

Sagsnr. **14525163**

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: Tryggevej 4, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 14525163
Ejerudgift/md.: kr. 5.078

Dato: 05.01.2026



Beskrivelse:

På en rolig og attraktiv villavej i hjertet af Vanløse finder I denne fuldstændig indflytningsklare villa, hvor kvalitet, funktionalitet og æstetik går op i en højere enhed. Ejendommen er i sælgers ejerperiode blevet gennemgribende renoveret både ude og inde, så huset i dag fremstår i særdeles flot og tidssvarende stand. Her er bl.a. nyt tag, nye fuger og vinduer samt gulvvarme i både stueplan og kælder – kort sagt et hjem, hvor der er tænkt på detaljerne.

Beliggenheden er ideel for både børnefamilien og parret, der ønsker at bo i et skønt villakvarter uden at gå på kompromis med hverdagsbequemmeligheder. I bor tæt på Vanløse C med caféer, indkøb og metro, ligesom gode skoler, institutioner og grønne områder ligger i kort afstand.

Stueplanet byder velkommen med et pænt gæstetoilet og en stor, lys stue med brændeovn, der skaber en varm og hyggelig atmosfære. Stuen ligger i åben forbindelse med det flotte køkken, som indbyder til både hverdag og gæster. Herfra er der direkte udgang til haven, så inde- og udeliv smelter naturligt sammen.

På førstesalen finder I et badeværelse med bruseniche og gulvvarme samt et ekstra køkken, som nemt kan genetableres til værelse efter behov. Derudover rummer etagen et skønt soveværelse samt et stort værelse med fritlagte hanebånd og adgang til hems – en charmerende og anvendelig løsning med mange muligheder.

Kælderen er yderst anvendelig og fremstår i samme suveræne stand som resten af huset. Her er et stort badeværelse med brus, to gode disponible rum samt et praktisk bryggers, der gør hverdagen nem og funktionel.

Udenfor venter en dejlig, velanlagt og nem have, perfekt til både afslapning og leg, samt et stort og praktisk skur med god opbevaringsplads.

Alt i alt en gennemført og indflytningsklar villa i et af Vanløses mest attraktive villakvarterer – et hjem, hvor man straks føler sig velkommen.

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 Christensen

Adresse: Tryggevældevej 4, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 14525163
Ejerudgift/md.: kr. 5.078

Dato: 05.01.2026



Adresse: Tryggevældevej 4, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 14525163
Ejerudgift/md.: kr. 5.078

Dato: 05.01.2026



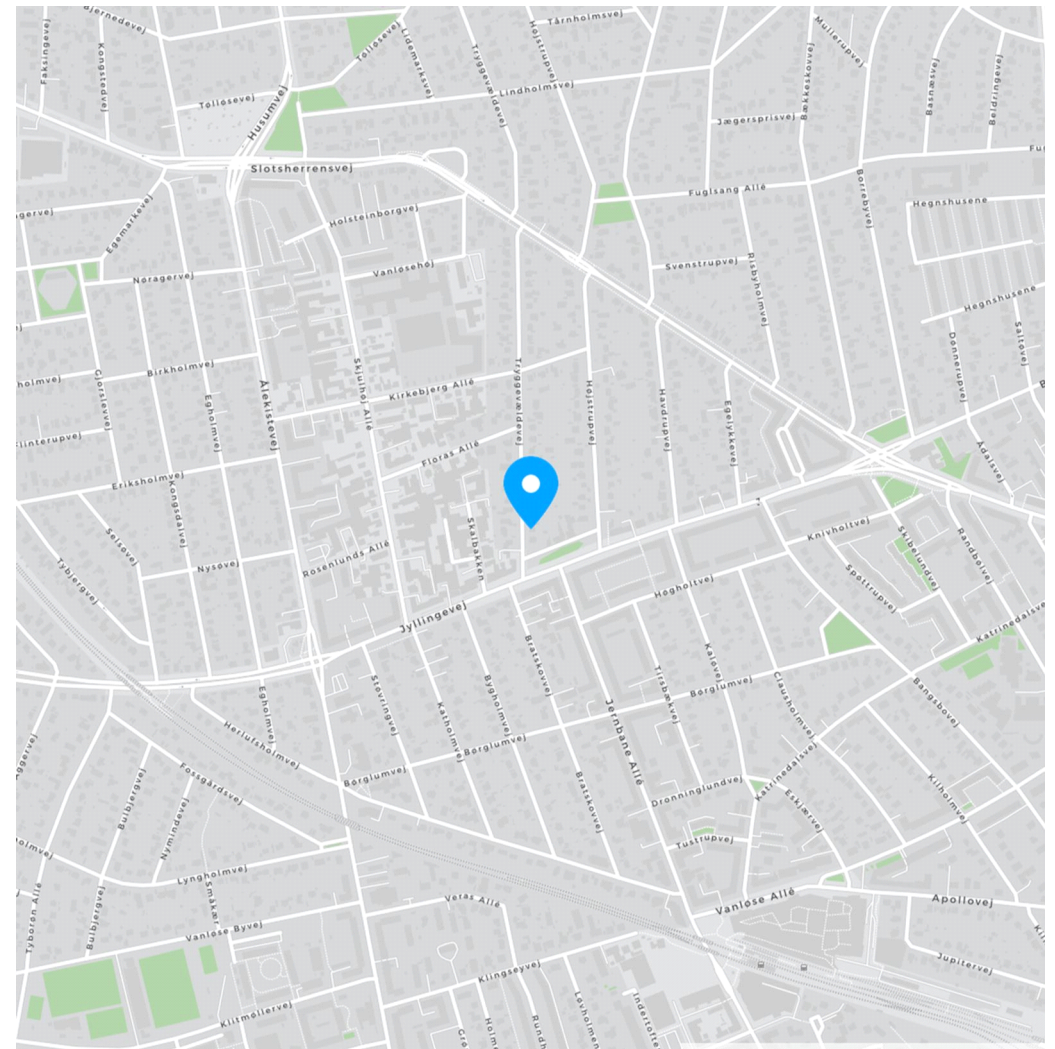
Adresse: Trykkevældevej 4, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 14525163
Ejerudgift/md.: kr. 5.078

Dato: 05.01.2026



Vejledende tegning, ikke målfast



Adresse: Trykgevældevej 4, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 14525163
Ejerudgift/md.: kr. 5.078

Dato: 05.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	1513 Vanløse, København
BFE-nr.:	6031712
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Fælleskloakeret: spildevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1935

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2025
Ejendomsværdi:	7.545.000 kr.
Grundværdi:	4.054.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	6.036.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	3.243.200 kr.

Arealer*

Grundareal:	446 m ²
- heraf vej	61 m ²
Boligareal i alt:	129 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	60 m ²

Øvrige arealer:	
Kælder:	69 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Planer:

Byplan 32
Kommuneplan
Kulturstyrelsen: Bevaringsværdi 4
Beskyttelseslinjer: Jf. Ejendomsdatarapport

Tinglyste Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 29.10.1906 lbnr. 929899-01 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 1_L-I_117
Nr. 2 lyst d. 10.03.1913 lbnr. 929900-01 Tillægstekst Dok om vej mv Filnavn: 1_M-I_435
Nr. 3 lyst d. 01.07.1918 lbnr. 929901-01 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 1_L-I_117
Nr. 4 lyst d. 14.02.1927 lbnr. 929902-01 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, Om resp se akt Filnavn: 1_L-I_302
Nr. 5 lyst d. 14.10.1933 lbnr. 7331-01 Tillægstekst Dok om fælles spildevandsløb, Resp lån i off midler Filnavn: 1_P-I_365
Nr. 6 lyst d. 21.11.1933 lbnr. 3754-01 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, vejlaug, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, Resp lån i off midler
Nr. 7 lyst d. 24.10.1962 lbnr. 5171-01 Tillægstekst Byplanvedtægt Filnavn: 1_L-I_117
Nr. 8 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 929903-01 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, akt F 13 I Filnavn: 1_F-I_13
Nr. 10 lyst d. 03.09.2025 lbnr. 1017024456 Filnavn: 2d3a8403-d335-41cb-b4b2-e4ff734d0624

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Ovn (Siemens), Kogeplade (Voss Electrolux), Emhætte (Thermex), Køle-/fryseskab (Bosch), Opvaskemaskine (Miele), Vaskemaskine (Hisense), Tørretumbler (Electrolux)
1. sal:
Komfur (1. Gram), Køleskab (Elvita), Fryser (Matsui), Vaskemaskine (Candy), Opvaskemaskine (Hotpoint Ariston), Emhætte (ukendt)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Tryggevej 4, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 14525163
Ejerudgift/md.: kr. 5.078

Dato: 05.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:
Forsikringsselskab: GF forsikring
Særlige forhold ved forsikringen:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 21.100 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
Sælgers varmemeforbrug var i perioden 10.02.2024 - 12.01.2025 på kr. 14.292,93

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 undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Tryggevej 4, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 14525163
Ejerudgift/md.: kr. 5.078

Dato: 05.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	30.784	Kontantpris/udbetaling	kr.	10.995.000
Grundskyld	kr.	16.540	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.586
Husforsikring	kr.	5.982	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	67.850
Renovation	kr.	3.590	I alt	kr.	11.072.436
Rottebekæmpelse	kr.	105	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.		
Vejlaug	kr.	3.000			
Skorstensfejer	kr.	936			
Ejerudgift i alt 1 år		60.936			

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: 550.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 58.709 md./ 704.507 år Netto **ekskl.** ejerudgift 48.119 md./ 577.427 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: 03.01.2026
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: Tryggevej 4, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 14525163
Ejerudgift/md.: kr. 5.078

Dato: 05.01.2026

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-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Jyske Realkredit/F1 Rentetilpasningslån	Kontantlån	1.992.141	1.992.141	1.995.391	DKK	2,14	54.146	25,00	2,78			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Tryggevej 4 Vejlaug

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 4 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 foruren. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindste kriterium, men under kriterierne for kortlægning som foruren.

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 skatteloftsværdier. 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