



REAL

Fossgårdsvej 23, 2720 Vanløse

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	322
Kontantpris	12.499.000	Værelser	8
Ejerudgift	6.407	Grund m2	1.047
Byggear/ombygget	1825/1976	Energimærke	C

Sagsnr. **1440320**

RealMæglerne Frederiksberg v/ Hanne Løye

Falkoner Alle 18, st. / 2000 Frederiksberg / Tlf. 38346500 / www.realmaeglerne.dk/hanneloye

Salgsopstilling

RealMæglerne Frederiksberg v/ Hanne Løye
CVR-nr. 13726833
Falkoner Alle 18, st. / 2000 Frederiksberg
Tlf. 38346500 / 2000@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hanneloye

REAL

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: Fossgårdsvej 23, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 12.499.000

Sagsnr.: 1440320
Ejerudgift/md.: kr. 6.407

Dato: 18.01.2026



Beskrivelse:

CHARMERENDE OG UNIK EJENDOM PÅ 322 KVM I 2 PLAN MED DOBBELT CARPORT – IDEEL SOM BOLIG FOR TO GENERATIONER

I et attraktivt og familievenligt kvarter i Vanløse udbydes denne charmerende ejendom med historiske rødder i den oprindelige *Fossgaarden*, hvis jorder blev udstykket i starten af 1900-tallet. Det har skabt et område med karakter, lokal forankring og en veletableret grundejerforening.

Ejendommen er løbende vedligeholdt og fremstår i dag særdeles velholdt med bl.a. nyere fjernvarmeanlæg, velholdt tag og delvist udskiftede vinduer. Den sydvendte have er et kapitel for sig. Helt afskærmet med gammel beplantning og en særlig ro.

Nabolaget er hyggeligt og veldrevet med kort gåafstand til både institutioner, skole, indkøb, boldbaner og offentlig transport. Både Jyllingevej Station og Vanløse Station med metro ligger tæt på, og der er nem adgang til motorvejsnettet. Som ekstra bonus er Damhusengen og Damhussøen kun få minutter væk – perfekt til gåture, løbeture eller en picnic i det grønne.

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: Hanne Løye Ejendomsmægler MDE



Adresse: Fossgårdsvej 23, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 12.499.000

Sagsnr.: 1440320
Ejerudgift/md.: kr. 6.407

Dato: 18.01.2026

Ejendommen indeholder i stueplan:

Nyistandsat og rummelig entré
Gæstetoilet
Stor, lys opholdsstue med brændeovn og udgang til en hyggelig, sydvendt overdækket terrasse
Spisestue
Lækkert og charmerende spisekøkken med plads til det store langbord
Bryggers med vaskemaskine og tørretumbler

I stueplan findes endvidere en særskilt afdeling med egen indgang – ideel til teenageren eller den ældre del af familien,
Indeholder :

Lys og rummelig stue
Soveværelse
Børneværelse/kontor
Tekøkken (opvaskemaskine og vaskemaskine),
Badeværelse med brus
1. sal (131 kvm) er yderst charmerende med fritliggende bjælker indeholder:

Stor repos med masser af lysindfald, ideel som kontor, legerum eller kreative udfoldelser.
Separat forældreafdeling med stort soveværelse og badeværelse med kar
Børneafdeling med to værelser og badeværelse med brus.
Alle værelser har grøn udsigt over haven.

Til ejendommen hører desuden en stor dobbelt carport på 54 kvm.

EN HELT SÆRLIG OG RUMMELIG EJENDOM, DER SJÆLDENT KOMMER TIL SALG

Adresse: Fossgårdsvej 23, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 12.499.000

Sagsnr.: 1440320
Ejerudgift/md.: kr. 6.407

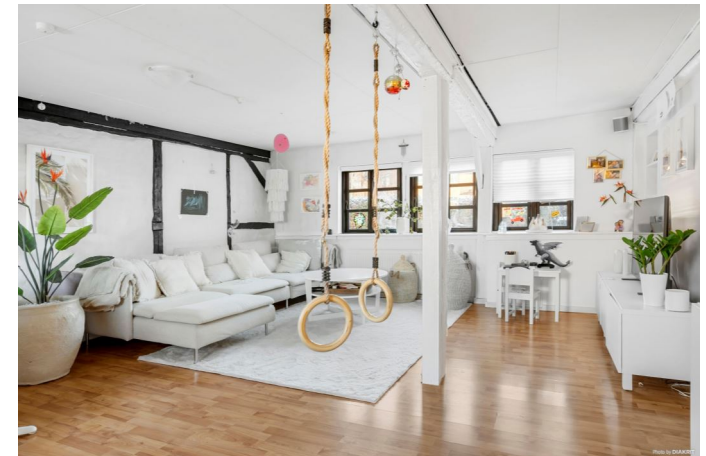
Dato: 18.01.2026



Adresse: Fossgårdsvej 23, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 12.499.000

Sagsnr.: 1440320
Ejerudgift/md.: kr. 6.407

Dato: 18.01.2026



Dato: 18.01.2026

This detailed floor plan shows a 100 m² apartment with the following layout and dimensions:

- Altan:** 0.80 m
- Soveværelse (Bedroom):** 4.80 m x 7.10 m
- Mellemgang (Hallway):** 3.70 m x 2.00 m
- Stue (Living Room):** 5.20 m x 4.50 m
- Værelse (Bedroom):** 3.70 m x 6.70 m
- Bad (Bathroom):** 2.80 m x 1.60 m
- Bad (Bathroom):** 2.80 m x 2.00 m
- Værelse (Bedroom):** 7.00 m x 4.60 m

The plan also includes a kitchen area, a bathroom, and a central hallway connecting the various rooms. Dimensions are provided for most walls and openings.

1. sal

8,90

Overdækket terrasse

3,80

12,40

Stue

3,70

Værelse

3,00

5,80

Værelse

3,50

Spisestue

3,50

3,40

Entré

2,30

Viktual

1,40

Køkken

3,80

2,80 Bryggers

2,70

Bad

1,60

Toilet

1,40

1,40

5,70

6,40

6,30

Værelse

5,00

2,00

REAL

REAL



Adresse: Fossgårdsvej 23, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 12.499.000

Sagsnr.: 1440320
Ejerudgift/md.: kr. 6.407

Dato: 18.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	2443 Vanløse, København
BFE-nr.:	6032406
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat Fælles
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1825/1976

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	9.629.000 kr.
Grundværdi:	4.079.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	7.703.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	3.263.200 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.047 m ²
- heraf vej	379 m ²
Boligareal i alt:	322 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	131 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	54 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 23.01.1911 lbnr. 933595-01 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 2 lyst d. 22.02.1915 lbnr. 933596-01 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 3 lyst d. 25.06.1923 lbnr. 933597-01 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, indeholder økonomiske forpligtelser,
Nr. 4 lyst d. 30.05.1968 lbnr. 1481-01 Tillægstekst Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
Nr. 5 lyst d. 14.05.1980 lbnr. 15337-01 Tillægstekst Dok om vej mv
Nr. 6 lyst d. 11.11.1982 lbnr. 33729-01 Tillægstekst Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
Nr. 7 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 933598-01 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv,

Kommuneplan:

Plan - Københavns Kommuneplan 2024 Fremtidens klimavenlige hovedstad

Kommuneplanramme:

Plan - R24.B.6.45 - B1

Kommuneplanstrategi:

Plan - Københavns Kommuneplanstrategi 2023 – Fremtidens klimavenlige hovedstad

Spildevandsplan:

Kloakopland - 366A
Kloakopland - 366

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Ovn Finsmakare (IKEA), kogeplade Finsmakare (IKEA), Emhætte Finsmakare (IKEA), Mikroovn United, Køle/Fryseskab Vinterkall (IKEA), 2 Opvaskemaskiner Bauknecht & AEG, 2 Vaskemaskiner AEG, 2 Tørretumbler Blomberg & AEG jf. sælgers oplysningsskema

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Fossgårdsvej 23, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 12.499.000

Sagsnr.: 1440320
Ejerudgift/md.: kr. 6.407

Dato: 18.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Privatsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: **Forbehold:**

Klausul Id: 1229003

Råd- og svampeskade, der overgår eller stammer fra træbeklædning i kontakt med terræn på litra B - Carport på 30 kvm, er ikke omfattet af forsikringen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 42.200 Forbrug: 44,45 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Det bemærkes, at sælgers årsforbrug pt. ikke kan oplyses, hvorfor de stipulerede beløb er anslåede.

Køber gøres opmærksom på, at energiforbrug er individuelt, og at evt. differencer mellem det i salgsopstillingen oplyste og købers forbrug, er sælger og ejendomsmægler uvedkommende.

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, rødt hus og sort hus.

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

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Lettere forurening

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.

Brændeovn

Sælger oplyser at brændeovnen er Ny indkøbt og isat 2025

Bevaringsværdi ejendom

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 rådgiver vedr. bevaringsværdige ejendomme.

Fortovs renovations

Køber er gjort bekendt med, at processen med renovation af fortov er startet op. På generalforsamlingen 2025 har bestyrelsen oplyst hvor langt de er i processen og i 2026 vil der blive afholdt en vejledende afstemning om mulige fortovsløsninger. På generalforsamlingen blev der fremlagt et overslag på renovation af fortove som giver en indikation af evt. omkostninger i forbindelse med projektet.

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.



Adresse: Fossgårdsvej 23, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 12.499.000

Sagsnr.: 1440320
Ejerudgift/md.: kr. 6.407

Dato: 18.01.2026

Ejerudgift 1. år:

	Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr. 39.286	Kontantpris/udbetaling	kr.	12.499.000
Grundskyld	kr. 16.642	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	23.239
Husforsikring	kr. 11.382	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	76.850
Renovation	kr. 3.205	Omkostninger til berigtigelse	kr.	10.000
Rottebekæmpelse 2026	kr. 234	Omk. til garantistillelse af enhver art i pengeinst., anslået	kr.	3.000
Grundejerforeningen	kr. 4.900	Omkostninger til kurssikring	kr.	1.000
Skorstensfejningsafgift 2026	kr. 473	I alt	kr.	12.613.089
Brandpræventivt tilsyn 2026	kr. 277	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv.		
Fejning af røgrør 2026	kr. 488			

Ejerudgift i alt 1 år

76.887

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: 625.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 66.911 md./ 802.929 år Netto **ekskl.** ejerudgift 54.843 md./ 658.111 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: 16.01.2026
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: Fossgårdsvej 23, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 12.499.000

Sagsnr.: 1440320
Ejerudgift/md.: kr. 6.407

Dato: 18.01.2026

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:

Der er ingen gæld til grundejerforeningen.

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
Totalkredit/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	2.093.000	2.251.324	2.198.764	DKK	3,57	87.322	27,50	2,90			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforening Fossgaard

Pligt til medlemskab: Nej

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

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

Velkommen til RealMæglerne Hanne Løye

Din ægte, tillidsfulde og lokale ejendomsmægler! Hos RealMæglerne Frederiksberg, med Hanne Løye i spidsen som indehaver, mener vi, at det er vigtigt at skabe ro og tryghed for både sælger og køber. Der er mange følelser i spil i en bolighandel, og vi forstår, at det er en stor beslutning i folks liv. Det kræver derfor forståelse, og naturligvis en god energi, hårdt arbejde og ikke mindst tilgængelighed i de fleste af døgnets timer. For os er det vigtigt, at processen og dialogen er ærlig, gennemsigtig og reel.

Hanne Løye, Ansvarlig indehaver, ejendomsmægler MDE
Tlf. 2546 2008 Mail: hl@mailreal.dk