

REAL



Hyltebjerg Allé 82, 2720 Vanløse

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	156
Kontant	10.995.000	Værelser	5
Ejerudgift	4.856	Grund m ²	830
Byggeår/ombygget	1957/2021	Energimærke	C

Sagsnr. **14525223**

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: Hyltebjerg Allé 82, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 14525223
Ejerudgift/md.: kr. 4.856

Dato: 04.03.2026



Sjældent udbudt villa i ét plan tæt på Damhussøen

På Hyltebjerg Allé 82 finder du denne sjældent udbudte helt indflytningsklar ét-plansvilla i et attraktivt og familievenligt kvarter ved Damhussøen og Damhusengen. Villaen ligger tilbagetrukket fra vejen og kombinerer bynær beliggenhed og følelsen af en fredelig privat oase.

Ejendommen har gennem de seneste år gennemgået en omfattende og gennemgribende modernisering, hvor der er lagt vægt på både kvalitet, funktionalitet og langtidsholdbare løsninger. Taget er udskiftet, elinstallationerne er opdateret, og der er etableret gulvvarme flere steder i boligen. Derudover er der skabt et indbydende og rummeligt køkken-alrum, som danner et naturligt samlingspunkt for hele familien.

Boligen byder på en veldisponeret planløsning med fire store regulære soveværelser samt to badeværelser. Det ene badeværelse er indrettet med et rummeligt badekar, som tilfører boligen et strejf af hverdagsluksus og ekstra komfort. Den store, private have vender optimalt mod eftermiddagssolen og skaber ideelle rammer for både aftenafslapning og samvær. Her opleves en sjælden ro, hvor udelivet kan nydes for både børn og voksne – præcis som man forventer det i et af områdets mest eftertragtede kvarterer

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.

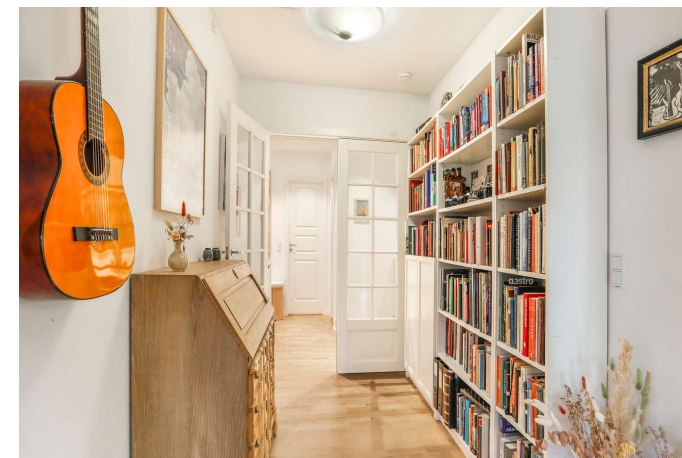
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kasper Dyrvig Rasmussen

Adresse: Hyltebjerg Allé 82, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 14525223
Ejerudgift/md.: kr. 4.856

Dato: 04.03.2026



Adresse: Hyltebjerg Allé 82, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 14525223
Ejerudgift/md.: kr. 4.856

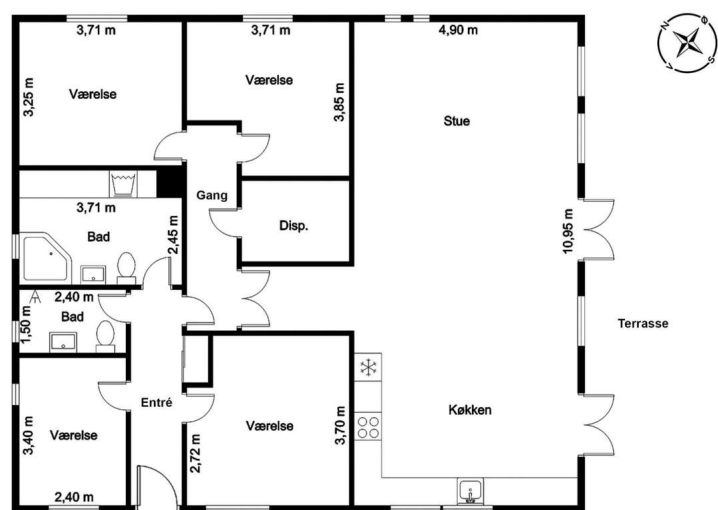
Dato: 04.03.2026



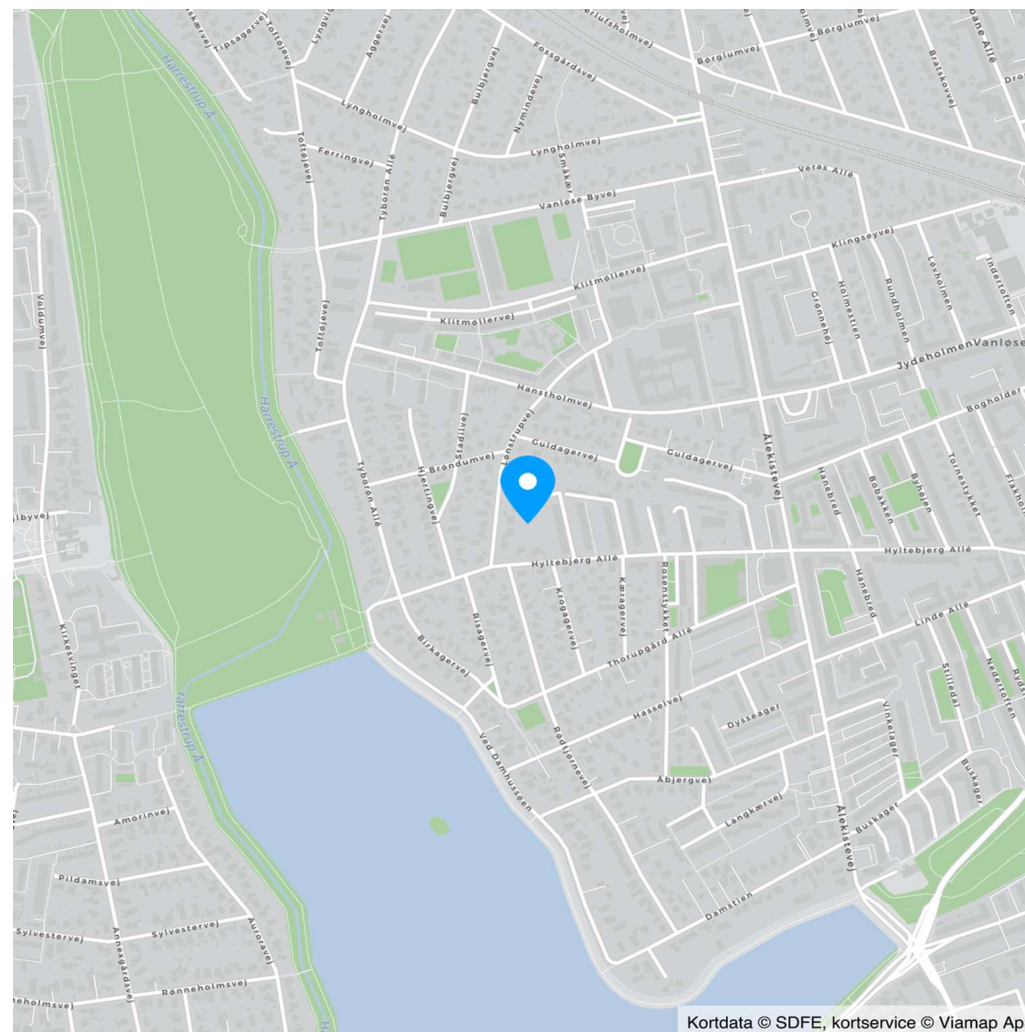
Adresse: Hyltebjerg Allé 82, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 14525223
Ejerudgift/md.: kr. 4.856

Dato: 04.03.2026



Vejledende tegning, ikke målfast



Adresse: Hyltebjerg Allé 82, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 14525223
Ejerudgift/md.: kr. 4.856

Dato: 04.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 3395 Vanløse, København
BFE-nr.: 6033281
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1957/2021

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 5.627.000
Grundværdi: 5.446.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.501.600
Grundlag for grundskyld: 4.356.800

Arealer**

Grundareal: 830 m²
- heraf vej 11 m²
Boligareal i alt: 156 m²

Øvrige arealer:

Udhus: 10 m²
Fritliggende overdækning: 15 m²
Fritliggende overdækning: 3 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: 08.01.1890 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 2: 26.01.1898 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 3: 28.02.1900 - Dok om vej mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt
- Nr. 4: 03.04.1922 - Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil, bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 5: 13.09.1949 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 6: 04.08.1956 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Resp lån i off midler
- Nr. 7: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv

Planer

Kommuneplan R24.B.6.30 - R24.B.6.30 - B1

Tilbehør:

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

Kogeplade (Electrolux induk.), Ovn (AEG), Emhætte (IKEA), Køle-/fryseskab (Gorenje), Opvaskemaskine (Bosch), Vaskemaskine (Miele), Tørretumbler (Miele), Vinkøleskab (Avintage)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Hyltebjerg Allé 82, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 14525223
Ejerudgift/md.: kr. 4.856

Dato: 04.03.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tryg Forsikring A/S
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.: 19.800 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælgers varmekonsum var i perioden 01.03.2024 - 28.02.2025 på kr. 17.243,13 / Sælgers udgift til vand/spildevand var i perioden 11.11.2024 - 07.11.2025 på kr. 6.854,26

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 salgsoptstillingens 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"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Hyltebjerg Allé 82, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 14525223
Ejerudgift/md.: kr. 4.856

Dato: 04.03.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat	kr.	22.958
Grundskyld	kr.	22.220
Rottebekæmpelse	kr.	184
Renovation	kr.	3.590
Nuværende forsikring	kr.	9.319

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	10.995.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	67.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.934
I alt	kr.	11.073.784

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. 58.271

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: Hyltebjerg Allé 82, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 14525223
Ejerudgift/md.: kr. 4.856

Dato: 04.03.2026

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:

Andre forhold af væsentlig betydning

Lettere forurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede, jf. §.1 lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af forurenede jord. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter (pr. 26.11.2024)

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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-/år-sopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen 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.

Spildevandsplan

Køber gøres særligt opmærksom på, at alle kommuner i Danmark har udarbejdet og fremlagt spildevandsplaner. Der henvises til foreliggende ejendomsdatarapport og kommunens hjemmeside, for yderligere oplysninger herom.

Køber accepterer, at der fra kommunen kan blive udstedt påbud om ændring/forbedring af ejendommens afløbsforhold.

Abonnementer

Sælger opsiges de abonnementer, der ikke er specifikt aftalt overtaget af køber.

Planer Københavns Kommune

Anlægsprojekter - <<https://www.kk.dk/borger/bolig-og-byggeri/anlaegsprojekter>>
Cykel- og gangbro mellem Enghave Brygge og Islands Brygge - <<https://www.kk.dk/sites/default/files/9fc296bd-bdb8-44b3-b797-2a8d047a819d/84a42182-cdb4-4e5a-9353-152e602191fe-bilag-1.pdf>>
Kommuneplan 2019 - <<https://www.kk.dk/politik/politikker-og-indsatser/bolig-byggeri-og-byliv/koebenhavns-kommuneplan>>
Spildevandsplan 2018 - <<https://planer.kk.dk/spildevandsplan-2018>></https:></https:></https:>

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 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