



REAL

Hyltebjerg Allé 1, 2. th., 2720 Vanløse

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	60
Kontantpris	3.195.000	Værelser	2
Ejerudgift	2.888		
Byggeår/ombygget	1938/1976	Energimærke	D

Sagsnr. **14525139**

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: Hyltebjerg Allé 1, 2. th., 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 14525139
Ejerudgift/md.: kr. 2.888

Dato: 09.10.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Hyltebjerg Allé 1, 2.th – en rummelig og indflytningsklar lejlighed, der kombinerer lys, luft og privatliv med en attraktiv beliggenhed midt i Vanløse.

Lejligheden byder på en stor og indretningsvenlig stue med plads til både spiseområde og sofaafdeling, samt et rummeligt soveværelse, hvor der er god plads til garderobe og opbevaring. Badeværelset er praktisk indrettet med separat bruseniche, og køkkenet fremstår lyst og funktionelt.

Fra stuen er der udgang til en sydvestvendt altan, hvor du kan nyde eftermiddags- og aften solen i rolige omgivelser – perfekt til både hverdag og hyggelige stunder med gæster.

Beliggenhed med både ro og nærhed

Hyltebjerg Allé er en stille og ugeneret vej, fri for tung trafik, hvilket giver masser af privatliv og en rolig atmosfære – samtidig med at du bor centralt. Vanløse er et populært og levende kvarter med hyggelige caféer, gode indkøbsmuligheder og grønne områder som Damhusengen og Grøndalsparken lige i nærheden. Herfra er du desuden kun få minutter fra Vanløse Station, hvor både metroen og S-toget kører, så du kan komme hurtigt ind til centrum af København eller videre rundt i byen.

Alt i alt en lys og indflytningsklar lejlighed, der kombinerer god plads, solrig altan, rolige omgivelser og en central adresse – helt klar til at byde sine nye ejere 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 Dyrvig Rasmussen

Adresse: Hyltebjerg Allé 1, 2. th., 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 14525139
Ejerudgift/md.: kr. 2.888

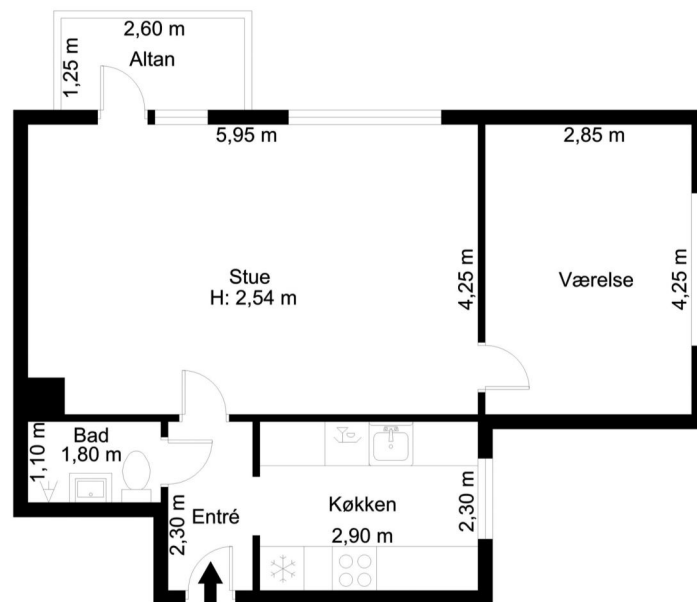
Dato: 09.10.2025



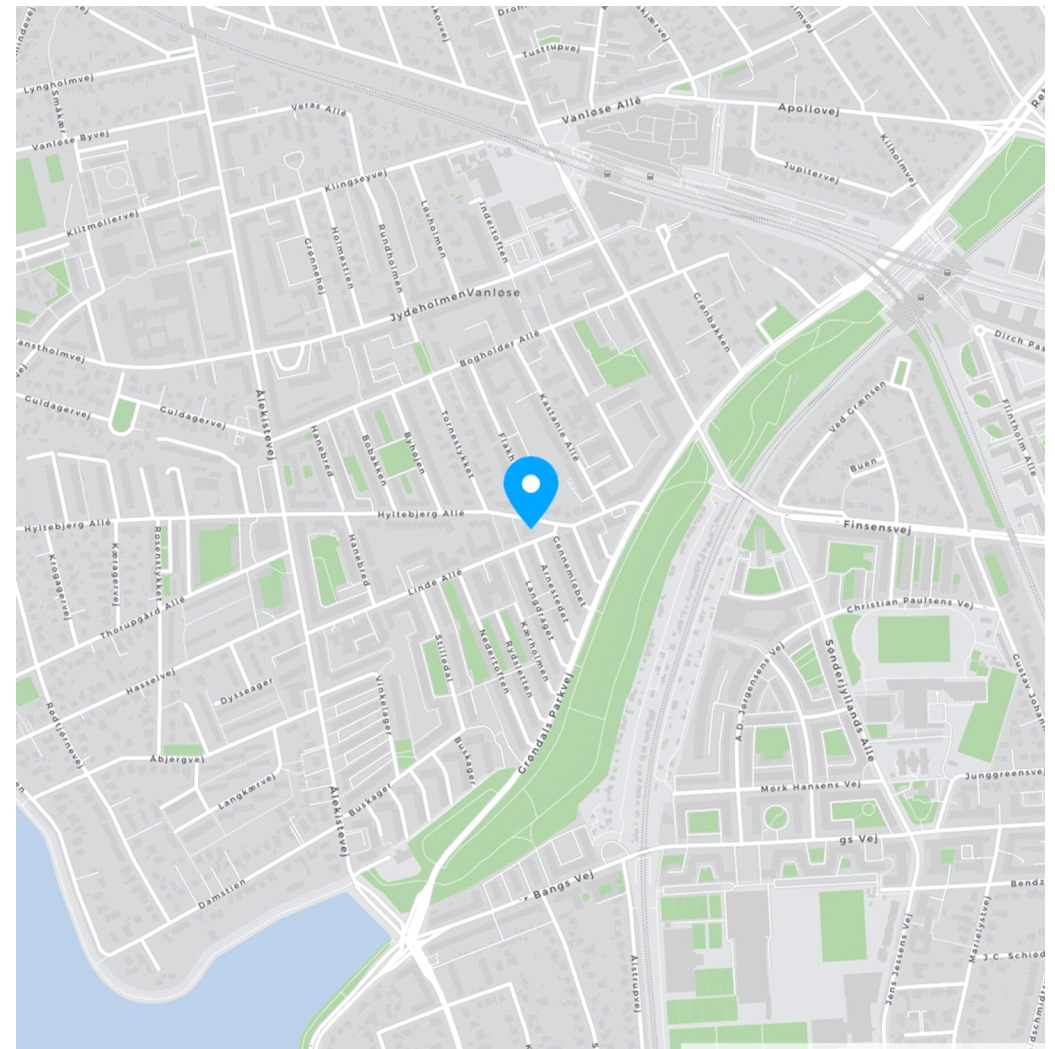
Adresse: Hyltebjerg Allé 1, 2. th., 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 14525139
Ejerudgift/md.: kr. 2.888

Dato: 09.10.2025



Vejledende tegning, ikke målfast



Adresse: Hyltebjerg Allé 1, 2. th., 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 14525139
Ejerudgift/md.: kr. 2.888

Dato: 09.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	2772 Vanløse, København
BFE-nr.:	172805
Ejl.nr.:	9
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment
Vej:	Offentlig
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1938/1976

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.514.000 kr.
Grundværdi:	1.671.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.011.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.336.800 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	57 m ²
- heraf boligareal:	57 m ²
BBR-boligareal:	60 m ²
Evt. øvrige arealer:	

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Komfur (Gorenje), Køleskab (Liebherr), Ovn (Gorenje), Kogeplade (Gorenje), Vaskemaskine (Hoover - kombi)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Hyltebjerg Allé 1, 2. th., 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 14525139
Ejerudgift/md.: kr. 2.888

Dato: 09.10.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Nej

Forbehold: Ejendommen er forsikret via ejerforeningen.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 10.716 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: Aconto

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: (UDFASES) Bygningen har ingen supplerende varme

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Varme betales a'conto månedsvist med kr. 893,-.

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke D.



Adresse: Hyltebjerg Allé 1, 2. th., 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 14525139
Ejerudgift/md.: kr. 2.888

Dato: 09.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.257	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.195.000
Grundskyld	kr.	6.818	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.050
Rottebekæmpelse	kr.	98	I alt	kr.	3.216.050
Fællesudgifter	kr.	17.483	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		34.656			

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: 160.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 16.936 md./ 203.232 år Netto **ekskl.** ejerudgift 13.962 md./ 167.540 år v/24,30%
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: 07.10.2025
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 **Forbehold:** Der henvises til side 5

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 1, 2. th., 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 14525139
Ejerudgift/md.: kr. 2.888

Dato: 09.10.2025

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: BeskrivelseBeløbPr. dato		
---	--	--	---	--	--

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/5% Obligationslån	Obligationslån	1.373.186	1.373.186	1.398.148	DKK	5	103.862	25,75	5,43			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Ejerforeningsforhold:
Fællesudg. fordeles efter: Se vedtægter
Tinglyst fordelingstal: 1/9
Adm. fordelingstal:
Sikkerhed til e/f: 5.000 kr.
I form af: Anden hæftelse
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Planer:
Lokalplan
Kommuneplan
Kulturstyrelsen: Bevaringsværdi 4

Tinglyste servitutter:

Nr. 1 lyst d. 12.08.1927 lbnr. 3031-01 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 2 lyst d. 21.12.1935 lbnr. 6472-01 Tillægstekst Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil Filnavn: 1_K-I_182
Nr. 3 lyst d. 09.10.1936 lbnr. 6469-01 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, samt forpl til tilbagebetaling af en del af fortjenesten v salg, indeholder økonomiske forpligtelser, se akt

Nr. 4 lyst d. 09.11.1937 lbnr. 4554-01 Tillægstekst Dok om arealer, Ikke til hinder for prioritering
Nr. 5 lyst d. 09.11.1937 lbnr. 4555-01 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 6 lyst d. 11.03.1938 lbnr. 7149-01 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 7 lyst d. 08.11.1971 lbnr. 12378-01 Tillægstekst Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
Nr. 8 lyst d. 01.04.1976 lbnr. 7225-01 Tillægstekst Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
Nr. 9 lyst d. 09.05.1978 lbnr. 13232-01-S0001 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening, Tillige lyst pantstiftende. AKT 1_K-I_192
Nr. 10 lyst d. 26.06.1989 lbnr. 6950-01 Tillægstekst Lokalplan nr. 124 Filnavn: 1_K-I_197
Nr. 11 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 934815-01 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv Filnavn: 1_F-I_13
Nr. 1 lyst d. 12.08.1927 lbnr. 3031-01 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 2 lyst d. 21.12.1935 lbnr. 6472-01 Tillægstekst Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil Filnavn: 1_K-I_182
Nr. 3 lyst d. 09.10.1936 lbnr. 6469-01 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, samt forpl til tilbagebetaling af en del af fortjenesten v salg, indeholder økonomiske forpligtelser, se akt
Nr. 4 lyst d. 09.11.1937 lbnr. 4554-01 Tillægstekst Dok om arealer, Ikke til hinder for prioritering
Nr. 5 lyst d. 09.11.1937 lbnr. 4555-01 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 6 lyst d. 11.03.1938 lbnr. 7149-01 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 7 lyst d. 08.11.1971 lbnr. 12378-01 Tillægstekst Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
Nr. 8 lyst d. 01.04.1976 lbnr. 7225-01 Tillægstekst Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
Nr. 9 lyst d. 09.05.1978 lbnr. 13232-01-S0001 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening, Tillige lyst pantstiftende. AKT 1_K-I_192
Nr. 10 lyst d. 26.06.1989 lbnr. 6950-01 Tillægstekst Lokalplan nr. 124 Filnavn: 1_K-I_197
Nr. 11 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 934815-01 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv Filnavn: 1_F-I_13

Adresse: Hyltebjerg Allé 1, 2. th., 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 14525139
Ejerudgift/md.: kr. 2.888

Dato: 09.10.2025

Andre forhold af væsentlig betydning:

Tilladelse til husdyr: Ja, jf. ejerlejlighedsbesvarelsen
Tilladelse til udlejning: Ja, efter aftale med bestyrelsen.

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.

Oplysninger fra det offentlige:

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

Om nyt boligskattesystem

Det forventes, at der ultimo 2021 påbegyndes udsendelse af nye ejendomsvurderinger for ejerboliger og pr. 1. januar 2024 træder et nyt boligskattesystem i kraft. Dette nye ejendomsvurderings- og boligskattesystem betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi, herunder beskatningsgrundlag, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke. Oplysningerne i denne salgssopstilling, herunder særligt ejendomsskat og ejendomsværdiskat, har udgangspunkt i den seneste fastsatte vurdering og tilhørende skatteloftsværdier. Det nye boligskattesystem kan have indflydelse på købers fremtidige skattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk.

Brugsret og fællesfaciliteter:

Loftrum, cykelkælder, tørrerum, værksted

Standardfinansieringsforbehold:

Standardfinansieringen i nærværende salgssopstilling kan ikke opnås idet ejerskiftelånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforening:

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