

REAL



Hyltebjerg Allé 82, 2720 Vanløse

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	156
Kontantpris	10.995.000	Værelser	5
Ejerudgift	4.856	Grund m2	830
Byggeår/ombygget	1957/2021	Energimærke	C

Sagsnr. **14525223**

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 82, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 10.995.000

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

Dato: 18.01.2026



Beskrivelse:

På Hyltebjerg Allé 82 finder du denne sjældent udbudte helt indflytningsklar étplansvilla 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 tilføjer boligen et strejf af hverdagsluksus og ekstra komfort. Den store, private have vender optimalt mod eftermiddagssolen og skaber ideelle rammer for både afslapning 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: 18.01.2026



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

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

Dato: 18.01.2026



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

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

Dato: 18.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	3395 Vanløse, København
BFE-nr.:	6033281
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeanstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1957/2021

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

Arealer*

Grundareal:	830 m ²
- heraf vej	11 m ²
Boligareal i alt:	156 m ²
Øvrige arealer:	
Udhus:	10 m ²
Overdækning:	15 m ²
Overdækning:	3 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Planer:

Kommuneplan
Kulturstyrelsen: Ingen registrering
Beskyttelseslinjer: Jf. Ejendomsdatarapport

Tinglyste Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 08.01.1890 lbnr. 938764-01 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 2 lyst d. 26.01.1898 lbnr. 938765-01 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 3 lyst d. 28.02.1900 lbnr. 938766-01 Tillægstekst Dok om vej mv, indeholder økonomiske forpligtelser, se akt
Nr. 4 lyst d. 03.04.1922 lbnr. 938767-01 Tillægstekst Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil, bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 5 lyst d. 13.09.1949 lbnr. 938768-01 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 6 lyst d. 04.08.1956 lbnr. 2857-01 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Resp lån i off midler Filnavn: 1_L-I_25
Nr. 7 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 938769-01 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv Filnavn: 1_F-I_13

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.

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

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

Dato: 18.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:
Forsikringsselskab: Tryg Forsikring A/S
Særlige forhold ved forsikringen:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 19.800 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælgers varmemeforbrug 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 gult hus og rødt hus. Der foreligger byggeteknisk rapport vedrørende ejendommen.

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

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Lettere forurening

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

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter (pr. 26.11.2024)

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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/agenda/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/>>



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

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

Dato: 18.01.2026



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

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

Dato: 18.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	22.958	Kontantpris/udbetaling	kr.	10.995.000
Grundskyld	kr.	22.220	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.934
Rottebekæmpelse	kr.	184	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	67.850
Renovation	kr.	3.590	I alt	kr.	11.073.784
Nuværende forsikring	kr.	9.319	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.		
Ejerudgift i alt 1 år		58.271			

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 58.934 md./ 707.209 år Netto **ekskl.** ejerudgift 48.305 md./ 579.658 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: 13.01.2026
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: Hyltebjerg Allé 82, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 10.995.000

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

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:

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/4% Obligationslån	Obligationslån	5.477.000	5.477.000	5.449.174	DKK	4	257.704	29,75	4,68			Nej	

Grundejerforening el.lign.: 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

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