



REAL

Hyltebjerg Allé 48A, st. th., 2720 Vanløse

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	66
Kontantpris	3.995.000	Værelser	3
Ejerudgift	4.274		
Byggeår/ombygget	1950/1976	Energimærke	C

Sagsnr. **14525184**

RealMæglerne Olesen & Christensen ApS

Ejendomsmæglere, MDE / Ålekistevej 84 / 2720 Vanløse / Tlf. 38742111 / www.realmaeglerne.dk/vanlose

Salgsopstilling

RealMæglerne Olesen & Christensen ApS
Ejendomsmæglere, MDE / CVR-nr. 31584523
Ålekistevej 84 / 2720 Vanløse
Tlf. 38742111 / 2720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vanlose

REAL

Formulærens 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 48A, st. th., 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 14525184
Ejerudgift/md.: kr. 4.274

Dato: 22.12.2025



Beskrivelse:

Totalstandsat og delevenlig 3V i det eftertragtede område nær Damhussøen. Den skønne lyse lejligheden har et flot og nyere HTH-køkken og et nyere badeværelse med fliser og separat brusenische. Lejlighedens elinstallationer er også de senere år blevet skiftet, hvilket giver en totalstandsatt lejlighed som man kan flytte direkte ind i. Lejligheden er perfekt som delejlighed, seniorbolig eller til den lille familie.

Område:

I Vanløses mest eftertragtede område nær Damhussøen og Damhusengen udbydes nu veldisponeret 3 vær. Ejendommen er beliggende i skønt område og i gåafstand til offentlig transport og Metro, indkøbsmuligheder. Blot få hundrede meter fra lejligheden ligger Damhussøen og Engen, så der er ingen undskyldning for ikke at tage en rask lille løbetur.

Ejendommen:

Velholdt murstensejendom opført i 1950. Ejendommen har i 2011 fået lagt nyt tegltag (fælleslånet er indfriet af sælger). Derudover findes termovinduer og fjernvarme. Til lejligheden er der brugsret til kælderrum, cykelkælder, hobbyrum samt fællesvaskeri. Der er mulighed for at leje privat p-plads (dog pt. venteliste). Det er tilladt at holde husdyr med bestyrelsens tilladelse.

Indretning:

Du bydes ind i entré. Herfra er der adgang til flot nyt HTH-køkken, med hvide metrofliser og massiv bordplade af egetræ og nye hårde hvidevarer. Nyere hvidt flisebadeværelse rummer væghængt toilet og separat bruseniche

Lejligheden rummer to gode soveværelser, og dejlig rummelig og lys stue. Fra stuen er der udsigt til grønt fællesareal fra den store altan. Lejligheden har flotte plankegulve og står fuldstændig indflytningsklar.

Denne lyse og indbydende lejlighed skal opleves!

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.

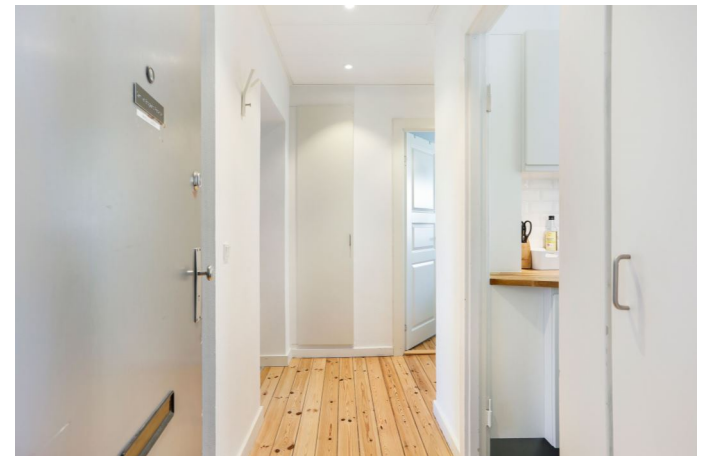
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kasper Dyrvig Rasmussen

Adresse: Hyltebjerg Allé 48A, st. th., 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 14525184
Ejerudgift/md.: kr. 4.274

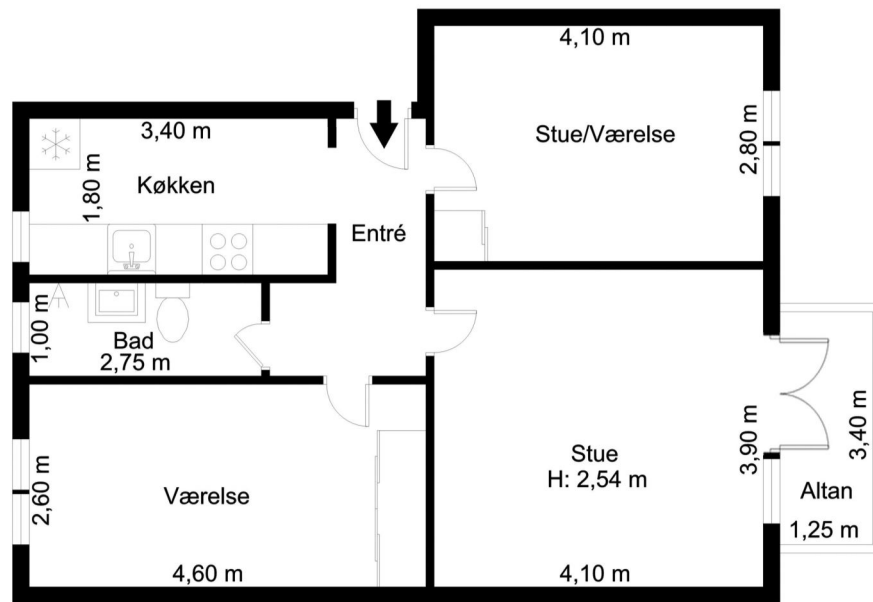
Dato: 22.12.2025



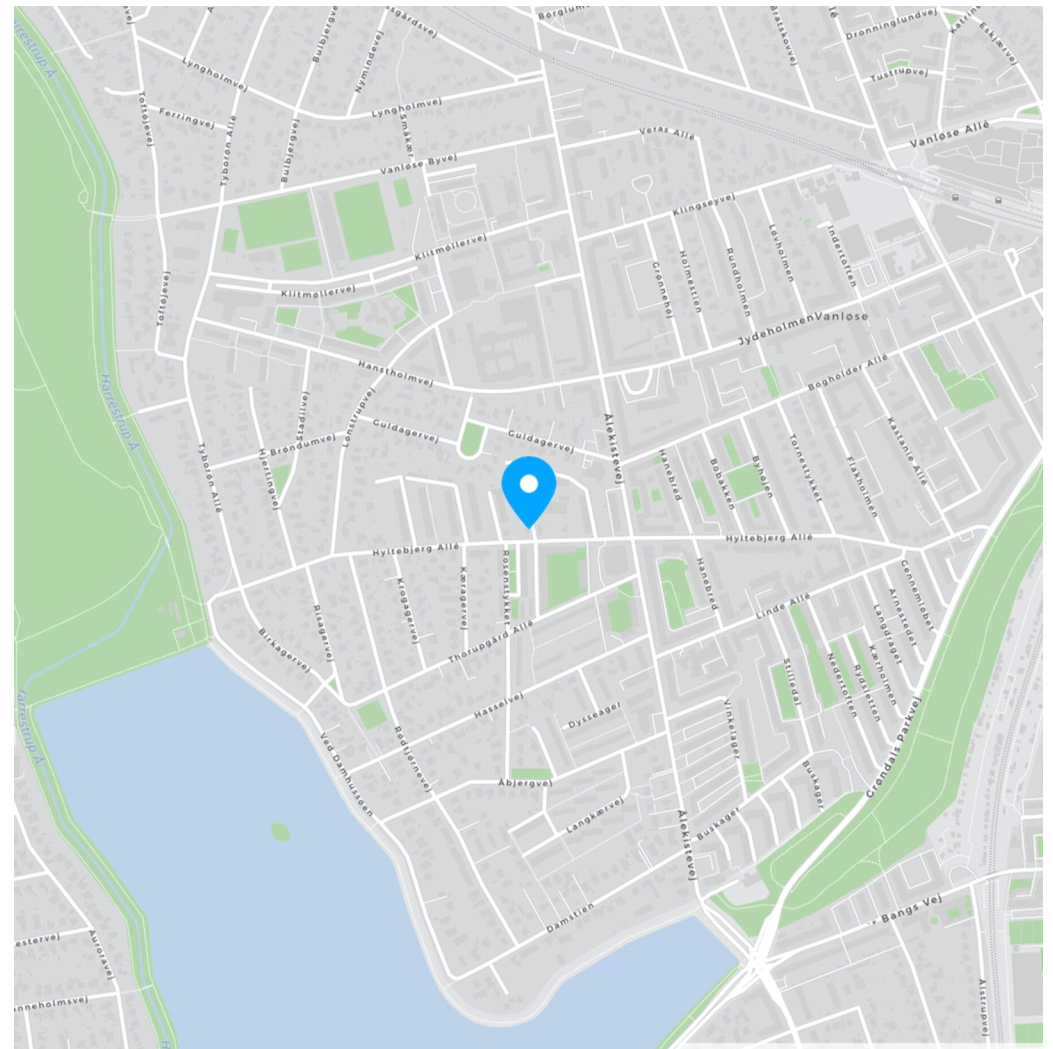
Adresse: Hyltebjerg Allé 48A, st. th., 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 14525184
Ejerudgift/md.: kr. 4.274

Dato: 22.12.2025



Vejledende tegning, ikke målfast





Adresse: Hyltebjerg Allé 48A, st. th., 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 14525184
Ejerudgift/md.: kr. 4.274

Dato: 22.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	985 Vanløse, København
BFE-nr.:	171318
Ejl.nr.:	2
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1950/1976

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.886.000 kr.
Grundværdi:	2.025.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.308.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.620.000 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedevarer hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Ovn, mrk. Blomberg. Kogeplade, mrk. ukendt. Emhætte, mrk. Siemens. Køle/fryseskab, mrk. Siemens. Opvaskemaskine, mrk. Siemens.

Øvrige tilstedevarer hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	61 m ²
- heraf boligareal:	66 m ²
- heraf areal til andet:	-5 m ²

BBR-boligareal: 66 m²

Evt. øvrige arealer:

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplan: Ingen

Kommuneplan:

Københavns Kommuneplan 2024 Fremtidens klimavenlige hovedstad

Spildevandsplaner:

Kloakopland - 363 Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)

Kulturstyrelsen: Bevaringsværdi 5

Tinglyste servitutter:

Nr. 1 lyst d. 13.01.1886 lbnr. 926958-01 Dok om vej mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, Om resp se akt Filnavn: 1_L-I_287
Nr. 2 lyst d. 17.02.1919 lbnr. 926959-01 Dok om vej mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, Om resp se akt
Nr. 3 lyst d. 17.01.1928 lbnr. 7307-01 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 1_L-I_15
Nr. 4 lyst d. 01.08.1930 lbnr. 3554-01 Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil Filnavn: 1_L-I_27
Nr. 5 lyst d. 04.07.1945 lbnr. 1976-01 Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil Filnavn: 1_M-I_249
Nr. 6 lyst d. 20.05.1947 lbnr. 1116-01 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Resp lån i off midler AKT 1_M-I_199
Nr. 7 lyst d. 08.10.1949 lbnr. 3927-01 Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil, bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 1_L-I_15
Nr. 8 lyst d. 06.12.1950 lbnr. 5546-01 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv AKT 1_M-I_199
Nr. 9 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 926960-01 Dok om fjernvarme/anlæg mv Filnavn: 1_F-I_13
Nr. 11 lyst d. 07.02.2011 lbnr. 1002270621 Filnavn: a5855e66-082c-446e-9440-ac84993134ea



Adresse: Hyltebjerg Allé 48A, st. th., 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 14525184
Ejerudgift/md.: kr. 4.274

Dato: 22.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos TopDanmark
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.: 7.493 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2023-2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: (UDFASES) Bygningen har ingen supplerende varme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug
Varme betales a'conto månedsvis med kr. 885,00 / Vand betales a'conto månedsvis/kvartalsvis med kr. 200,00 / Sælgers seneste årsopgørelse for varme udgør kr. 7.492,70.

Udgiften til vand udgør kr. 2.168,06 jf. regnskab 2013/2024 fordelt efter fordelingstal - og er trukket ud af fællesudgiften.

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C.

Adresse: Hyltebjerg Allé 48A, st. th., 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 14525184
Ejerudgift/md.: kr. 4.274

Dato: 22.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.775	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.995.000
Grundskyld	kr.	8.262	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	25.850
Ejerforening	kr.	29.628	Forhøjelse-/overtagelsesomk., sikkerhed E/F., anslået	kr.	4.325
Røttebekæmpelse	kr.	103	Ejerskiftegebyr til administrator	kr.	2.500
Grundfond	kr.	1.525	I alt	kr.	4.027.675

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

51.293

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: 200.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 21.505 md./ 258.058 år Netto **ekskl.** ejerudgift 17.575 md./ 210.902 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: 19.12.2025
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 48A, st. th., 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 3.995.000
Sagsnr.: 14525184
Ejerudgift/md.: kr. 4.274
Dato: 22.12.2025

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: Beskrivelse Ingen	Beløb	Pr. 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/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	1.450.337	1.520.373	1.493.123	DKK	3,52	92.546	27,25	3,13			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Ejerforeningsforhold:
Fællesudg. fordeles efter: Se vedtægter
Tinglyst fordelingstal: 61/1854
Adm. fordelingstal: 61/1854
Sikkerhed til e/f: 50.000 kr.
I form af: Ejerpantebrev til Ejerforeningen Kirkebo
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning:
Tilladelse til husdyr:
Der må holdes husdyr i bebyggelsen, dog ikke dyr som kan være til fare eller gene for de øvrige beboere.
Forud for anskaffelse af dyret skal der indhente skriftlig tilladelse hos bestyrelsen.

Tilladelse til udlejning:
Ejerlejligheden må udlejes til beboelse – dog ikke til erhverv jf. vedtægternes § 18.

Ejerforeningen har en grundfond:
Indestående på grundfond pr. 31. december 2023 er kr. 588.028, jf. regnskab 2024.

Fælleslån i Ejerforeningen:

Foreningen har tre fælleslån hos Danske Bank. De medlemmer, som er med i fælleslånet, hæfter pro rata efter fordelingstal.
Udskiftning af tag - Restgæld pr. 30.06.2025 kr. 138.204,23 - Ejerlejlighed nr. 2 deltager ikke i fælleslånet.
Renovering af døre og vinduer - restgæld pr. 30.06.2025 kr. 296.131,40 - Ejerlejlighed nr. 2 deltager ikke i fælleslånet.
Vedrører altaner - restgæld pr. 30.06.2025 kr. 1.224.232,83 - Ejerlejlighed nr. 2 deltager ikke i fælleslånet.

Arbejdsweekend:
Der er pligt til at deltage i fælles arbejdsdage. Udeblivelse koster kr. 400,- pr. gang.

Bevaringsværdige bygninger:
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 rådgivning vedr. bevaringsværdige ejendomme.
Bygninger med bevaringsværdierne 5-6 er jævne, pæne bygninger, hvor utilpassede udskiftninger og ombygninger trækker ned i karakteren.

Antenneudgift
Sælger betaler ikke til fælles antennebidrag.
Da der ikke lovmæssigt kan stilles krav om medlemsskab af antenneforening, kan denne frit opsiges ved indflytning.



Adresse: Hyltebjerg Allé 48A, st. th., 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 14525184
Ejerudgift/md.: kr. 4.274

Dato: 22.12.2025

Oplysninger fra det offentlige:

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

Sælger oplyser:

Med henvisning til sælgers oplysningsskema gøres særligt opmærksom på, at sælger har oplyst følgende: Der er nedsænkede lofter i gang og badeværelse.

Forsænkede lofter:

Sælger oplyser, at de forsænkede lofter i lejligheden ikke opfylder bygningsreglementets krav til sådanne lofter, ligesom stærkstrømsreglementets krav ikke garanteres at være opfyldt. Sælger fralægger sig ethvert ansvar som følge heraf. Køber accepterer, at der, hverken nu eller senere, kan gøres krav gældende mod sælger i den anledning, det være sig i form af erstatning eller i form af afslag i købesummen. Parterne er enige om, at der er taget højde for dette forhold i købesummen.

Om nyt boligskattesystem

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-/årsopgørelsen.

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.

Brugsret og fællesfaciliteter:

Kælderrum. Fællesvaskeri. Tørrerum/loft. Fælles grill.

Standardfinansieringsforbehold:

Standardfinansieringen i nærværende salgsoptilling 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