

Hyltebjerg Allé 76B, st. mf, 2720 Vanløse

Sagsnr.: 27204592

Nyistandsat 1V med egen have

Kontantpris	2.250.000
Udbetaling	115.000
Ejerudgifter/mdr.	1.941
Brt./Nt. ekskl. ejerudg.	12.053/9.860
Bolig	30
Rum/vær.	1/1
Opført/ombygget	1967
Energimærke	



Poul Erik Bech

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 76B, st. mf, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 2.250.000

Sagsnr.: 27204592
Ejerudgift/md.: kr. 1.941

Dato: 27-02-2026

Beskrivelse:

Beliggenhed: Meget attraktivt og centralt placeret i hyggelige Vanløse. Nær Damhussøen og Damhusengen - et meget roligt og super hyggeligt område der indbyder til både gå- og løbeture. Tæt ved ALT; gode indkøbsmuligheder, hyggeligt lokalmiljø med kaffebarer + cafeer, Metro/off. Transport, hvilket betyder at man har nem afstand til CBS og andre studiefakulteter.

Bolig: Lejligheden er en nyistandsat 1V. Man kommer ind i en entré med adgang til veludnyttet og moderne flisebadeværelse og videre adgang til alrummet. Her er et lille nyt køkken, og plads til både spise og soveafdeling. Derudover er der udgang til egen privat vestvendt have.

Ejendommen: Foreningen har en meget fin parklignende fælleshave, som man også kan komme ud til gennem lejlighedens egen have. Gode faciliteter som parkeringspladser, kælderrum og vaskeri. Derudover er taget renoveret.

Når du køber en bolig gennem EDC, har du mulighed for at få en gratis flytteforsikring. Ønsker du denne, skal du sende en mail med "Ja tak" til flytteforsikring@gjensidige.dk

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: Allan Wittig



Poul Erik Bech

Ejendomsmæglere, valuarer MDE
EDC Poul Erik Bech, Vanløse A/S
Jernbane Allé 77 - 2720 Vanløse
Tlf: 38742280 - CVR 25094247
Mail: 272@edc.dk

Adresse: Hyltebjerg Allé 76B, st. mf, 2720 Vanløse
Kontantpris 2.250.000

Sagsnr.: 27204592

Ejerudgift/md.: 1.941

Dato: 27-02-2026



Adresse: Hyltebjerg Allé 76B, st. mf, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 2.250.000

Sagsnr.: 27204592
Ejerudgift/md.: kr. 1.941

Dato: 27-02-2026

Ejendomsdata *:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Københavns Kommune
Matr.nr.: 2k Vanløse, København
BFE-nr.: 166729
Ejl.nr.:
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Afventer
Kloak: Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1967

Arealer **

Tinglyst areal i alt: 27 m²
BBR-Boligareal: 30 m²
Evt. øvrige arealer:

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

** Flere af oplysningerne vedr. ejendommen,
arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet
fra diverse offentlige registre og kan derfor
ikke betragtes som en garanti.*

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.386.000
Grundværdi: 1.119.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.108.800
Grundlag for grundskyld: 895.200

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Byplanvedtægt:
Regionsplan:
Kommuneplan/Rammeområde: Københavns Kommuneplan 2024 Fremtidens
klimavenlige hovedstad
Lokalplan: 28 Hyltebjerg Allé

Servitut nr. 1 - d. 08.01.1890 Dok om vej mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt,
Resp lån i off midler
Servitut nr. 2 - d. 26.01.1898 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Servitut nr. 3 - d. 24.08.1898 Dok om vej mv
Servitut nr. 4 - d. 01.02.1899 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv,
Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, Om resp se akt
Servitut nr. 5 - d. 28.02.1900 Dok om årlig vejafgift, Resp lån i off midler
Servitut nr. 6 - d. 25.02.1957 Byplanvedtægt
Servitut nr. 7 - d. 05.07.1966 Dok om transformerstation/anlæg mv, Ikke til hinder for
prioritering
Servitut nr. 8 - d. 02.02.1967 Dok om afgivelse af areal
Servitut nr. 9 - d. 08.02.1967 Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil
Servitut nr. 10 - d. 12.07.1968 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
Servitut nr. 11 - d. 23.01.1995 Dok om fjernvarme mv
Servitut nr. 15 - d. 18.03.2025

Tilbehør:

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

1 Emhætte, 1 Kogeplade, induktion 2 zoner

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen,
ejendomsdatarapporten og afsnittet om foreningsforhold.



Adresse: Hyltebjerg Allé 76B, st. mf, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 2.250.000

Sagsnr.: 27204592
Ejerudgift/md.: kr. 1.941

Dato: 27-02-2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja insekt: Ja rørskaide: Ja

Forbehold: Se ejd. forsikringspolice

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 12.200

Forbrug:

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Anslået da det seneste års faktiske varmeforbrug ikke er repræsentativt

Sælger er opkrævet aconto varme kr. 3.050,- pr. kvartal

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: D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Husdyr: Ja, se dog ejd. vedtægter

Udlejning: Ja, se endvidere Vedtægternes § 30

Oplysning om estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag

Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsopstillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc. Sådanne 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 opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Fratrukket vandudgift:

Vandudgiften jvf. ejerforeningsbudgettet er fratrasket i fællesudgifterne på baggrund af lejlighedens fordelingstal. Vandudgiften udgør kr. 1.125,-.

Byzone:

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.

TV-signal:

Det er muligt mod betaling af tilslutte sig TV-forsyning, udgift til tv-signal indgår ikke i ejerudgiften.

Altanundersøgelse:

Ejerforeningen har besluttet en undersøgelse af armeringsjern på altanplader. Udgiften i størrelsesordenen på kr. 110.000 bliver fordelt i forhold til fordelingstallet.

Vandrør og faldstammer:

Ejerforeningen forventer inden for nærmeste fremtid at skulle udskifte foreningens vandrør og faldstammer. Den forventede udgift hertil er endnu ukendt.

Sikkerhed til E/F:

Nuværende sikkerheder aflyses og der lyses ny til kr. 50.000 ifølge administrator.
Administrator forestår ekspedition og opkræver ekspeditionsgebyr og tingslysningssafgift hos køber.



Adresse: Hyltebjerg Allé 76B, st. mf, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 2.250.000

Sagsnr.: 27204592
Ejerudgift/md.: kr. 1.941

Dato: 27-02-2026

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat:	kr. 5.654,00	Kontantpris
Grundskyld:	kr. 4.565,52	kr. 2.250.000,00
Fællesudgifter:	kr. 9.043,80	Tinglysningsafgift af skødet
Rottebekæmpelsesgebyr, anslået:	kr. 105,00	kr. 15.350,00
Fælleslån:	kr. 3.922,52	Udarbejdelse af debitorskifte til administrator
		kr. 4.000,00
		Tinglysningsomk. til debitorskifte inkl forhøjelse i E/F til
		kr. 2.525,00
		administrator
		Notering af ejerskifte i E/F
		kr. 3.000,00
		Lejlighedsforsikring (valgfri) kontantpris ml. 0-3 mio.kr. (ekskl.
		kr. 6.600,00
		gebyrer)
		kr. 2.281.475,00
		Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
		udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, finansiering,
		herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.
Ejerudgift i alt 1.år:	23.290,84	

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: 115.000 Brutto **ex.** ejerudgift: 12.053 md./ 144.631 år. Netto **ex** ejerudgift: 9.860 md./ 118.321 år v/ 24,19%

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: 27-02-2026. 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: 01/07-01/01 **Forbehold:** Ejerskiftelånet skal reduceres med sikkerhed til ejerforeningen med kr. 60.000,00.

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 76B, st. mf, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 2.250.000

Sagsnr.: 27204592
Ejerudgift/md.: kr. 1.941

Dato: 27-02-2026

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:

Ja - afv info fra admin

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl. restgæld	Kontantværdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garantistillelse	Kontant regulering
--------------	-----------------	----------	---------------	--------------	------------------	--------------------	---------------	--------------	-----	---------------------	-----------------------------	------------------	--------------------

Foreningsforhold:
Grundejerforening el.lign: Ja

Navn:
Medlemspligt: Nej
Sikkerhed til forening: Nej
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Ejerforeningsforhold

Fællesudg fordeles efter:

Tinglyst fordelingstal: 27/2400
Adm. fordelingstal: 27/2400
Sikkerhed til e/f: 10.000
I form af: Byrde lyst PS

Forhøjelse af sikkerhed: 50.000
I form af: Tinglyste vedtægter

Evt. brugsret og fællesfaciliteter:

Vi ved, bolighandel er en stor ting

Vi ved, at det er en stor beslutning at handle bolig - ikke mindst økonomisk. Ofte er boligen den største investering, vi har, og det er vigtigt at blive ført trygt igennem handlen. Derfor gør vi altid vores bedste for at give dig en god og professionel bolighandel.

50 års erfaring med boligrådgivning

EDC er Danmarks største mæglerkæde, og vi har hjulpet danskerne godt videre i mere end 50 år. Det er vi stolte af, og det vil vi gerne bevare. Derfor gør vi os umage hver dag - og det bliver vi ved med. For erfaring giver ro i maven og tryghed i bolighandlen.

Ring og chat hver dag fra 8-22

Har du spørgsmål, kan du ringe eller chatte med os hver dag fra 8-22 - også i weekenden. Så kan du nemt f.eks. bestille et Salgstjek eller booke en fremvisning. For os handler det nemlig om at være der, når det passer dig.

Skal du sælge?

Overvejer du at sælge din bolig, hjælper vi dig gerne med det. Vi er dagligt i kontakt med mange seriøse købere på boligjagt, der er klar til at handle. Derudover kan vi rådgive dig i forhandlingen, gennemgå de relevante dokumenter og meget mere.

Ring eller chat med os hver dag mellem 8-22

Bestil en
fremvisning
allerede i dag

38 74 22 80
272@edc.dk



Poul Erik Bech

Ejendomsmæglere, valuarer MDE
EDC Poul Erik Bech, Vanløse A/S
Jernbane Allé 77 - 2720 Vanløse
Tlf: 38742280 - CVR 25094247
Mail: 272@edc.dk