



REAL

Emdrupvej 12, 1. th, 2100 København Ø

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	64
Kontant	4.845.000	Værelser	3
Ejerudgift	4.006	Altan	Ja
Byggeår	1935	Energimærke	D

Sagsnr. **159-8424**

RealMæglerne Østerbro ApS Ejendomsmægler

Nordre Frihavsgade 77 / 2100 København Ø / Tlf. +45 43582100 / www.realmæglerne.dk/2100

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: Emdrupvej 12, 1. th, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 4.845.000

Sagsnr.: 159-8424
Ejerudgift/md.: kr. 4.006

Dato: 30.06.2026



Velkommen til denne indbydende og nyrenoverede bolig, hvor moderne løsninger møder klassisk charme. Her får du et hjem med en gennemført stil, et skønt lysindfald og en veldisponeret planløsning, der udnytter hver eneste kvadratmeter optimalt. Boligens hjerte er den rummelige stue, hvor de store vinduespartier lader dagslyset strømme ind og skaber en lys og behagelig atmosfære. Her er god plads til både sofaarrangement og spiseafdeling, mens den direkte adgang til altanen fra boligens andet værelse giver mulighed for at nyde morgenkaffen eller de lune sommeraftener i private omgivelser. Det moderne køkken fremstår stilrent og funktionelt med gode opbevaringsmuligheder og arbejdsflader, der gør madlavningen til en fornøjelse. Boligen byder desuden på to gode værelser, som kan indrettes efter behov – eksempelvis som soveværelse, børneværelse, hjemmekontor eller gæsteværelse. Badeværelset er flot renoveret med fokus på både æstetik og funktionalitet, og hele boligen fremstår velholdt og indflytningsklar. Overalt opleves en harmonisk sammenhæng mellem materialevalg, lys og indretning, hvilket giver boligen en helt særlig varme og charme.

Lejligheden er beliggende meget centralt og alligevel tilbagetrukket i det skønne område på Østerbro ved Emdrup Sø. Du bor i et smørhul og får glæde af både Københavns goder samt Hellerup, Gentofte, Utterslev Mose m.fl. Der er rigtig gode indkøbsmuligheder nært ved (tre supermarkeder i gåafstand) samt caféer, take-away og ikke mindst kort afstand til S-tog (blot 7 minutters gang) og øvrig infrastruktur (busser og indfaldsveje). Metroen finder du ved Fælledparken. Desuden er der kort cykelafstand til badestrand i Svanemøllebugten samt shopping i Waterfront Shoppingcenter i Hellerup. Fitness er i gåafstand, og der er mange gode gå- og løberuter i nærområdet – også hvis du har hund. Bag ejendommen ligger en villavej, som bidrager til en hyggelig stemning samt nem adgang til parkering. Ejendommen og ejerforeningen er særdeles velfungerende, og der tages god hånd om vedligeholdelsen. Der er nyt naturskifertag fra 2009 og flotte opgange.

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.

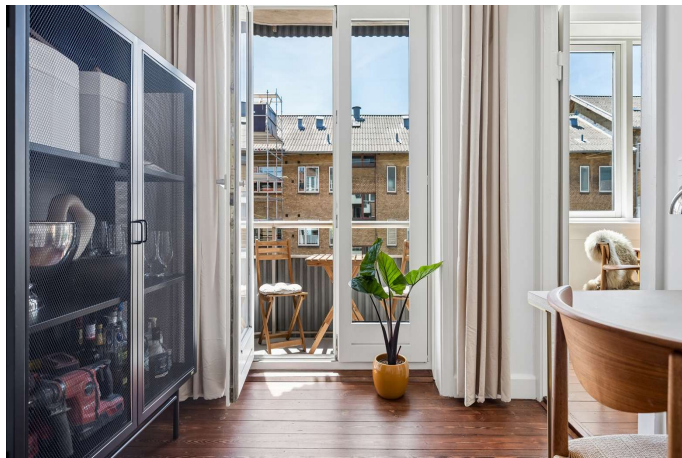
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Oliver Raahauge Geertsen

Adresse: Emdrupvej 12, 1. th, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 4.845.000

Sagsnr.: 159-8424
Ejerudgift/md.: kr. 4.006

Dato: 30.06.2026

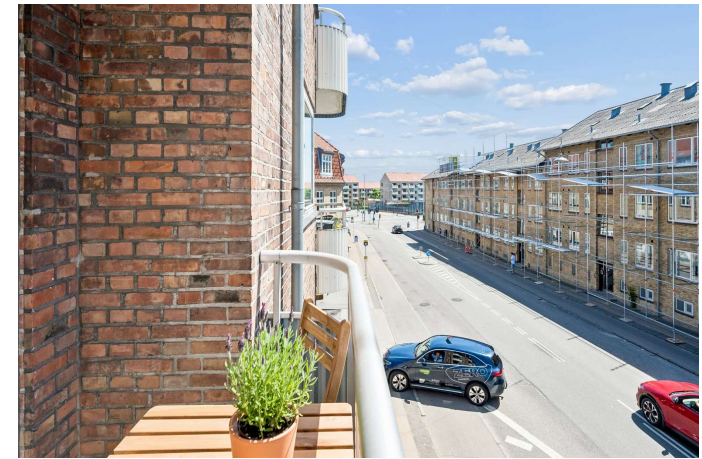




Adresse: Emdrupvej 12, 1. th, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 4.845.000

Sagsnr.: 159-8424
Ejerudgift/md.: kr. 4.006

Dato: 30.06.2026





Adresse: Emdrupvej 12, 1. th, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 4.845.000

Sagsnr.: 159-8424
Ejerudgift/md.: kr. 4.006

Dato: 30.06.2026



Adresse: Emdrupvej 12, 1. th, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 4.845.000

Sagsnr.: 159-8424
Ejerudgift/md.: kr. 4.006

Dato: 30.06.2026

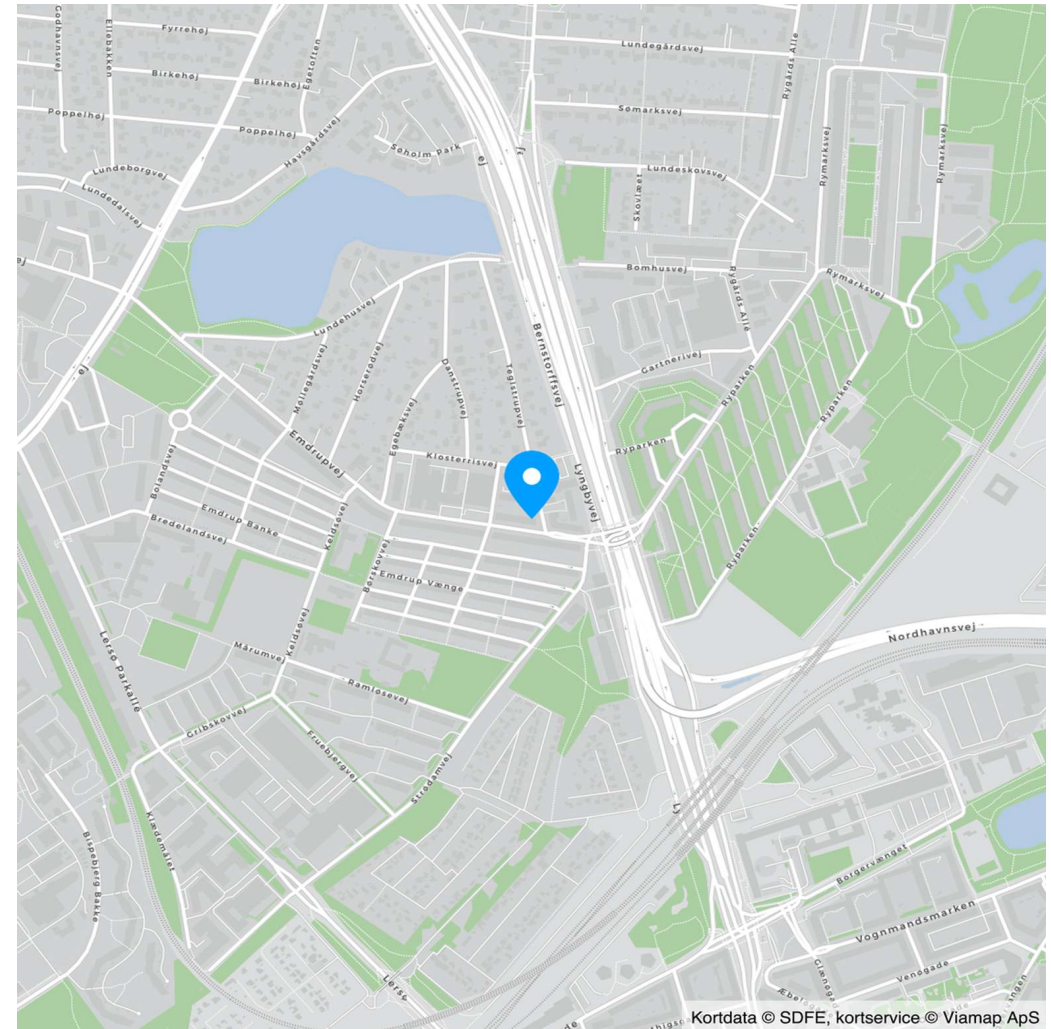
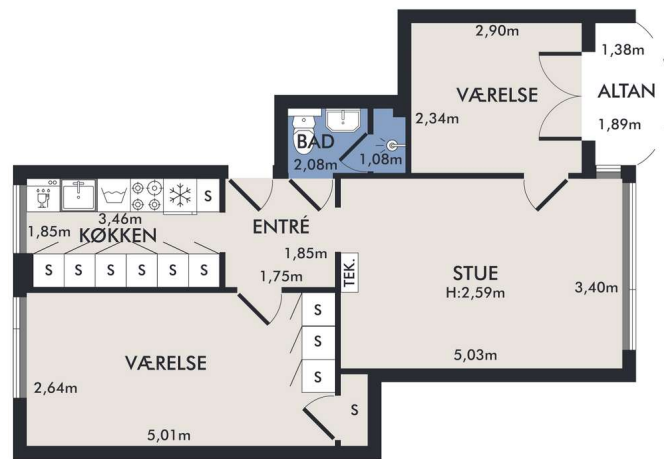




Adresse: Emdrupvej 12, 1. th, 2100 København Ø
 Kontantpris: kr. 4.845.000

Sagsnr.: 159-8424
 Ejerudgift/md.: kr. 4.006

Dato: 30.06.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS

Adresse: Emdrupvej 12, 1. th, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 4.845.000

Sagsnr.: 159-8424
Ejerudgift/md.: kr. 4.006

Dato: 30.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	1040 Emdrup, København
BFE-nr.:	115647
Ejerl. Nr.:	6
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1935

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.964.000
Grundværdi:	1.955.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.371.200
Grundlag for grundskyld:	1.564.000

Arealer**

Tinglyst areal:	59 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	59 m ²
BBR-boligareal:	64 m ²

** 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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

Adresse: Emdrupvej 12, 1. th, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 4.845.000

Sagsnr.: 159-8424
Ejerudgift/md.: kr. 4.006

Dato: 30.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Byzone - områdeklassificeret

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

Bevaringsværdige bygninger

Ejendommen er bevaringsværdig på niveau 4 jf. oplysninger fra www.kulturarv.dk.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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.

Byggeskadeforsikring

På ejendommens BBR-meddelelse er der registreret en byggeskadeforsikring. En byggeskadeforsikrings dækningsområde er byggeskader, som har årsag i forhold ved opførelsen af bebyggelsen. Forsikringen løber som udgangspunkt i 10 år fra ikrafttrædelsestidspunktet og følger bygningen, uanset at denne skifter ejer i forsikringens løbetid.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 6.878 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Forbruget er individuelt, og derfor må afvigelser forventes

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Emdrupvej 12, 1. th, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 4.845.000

Sagsnr.: 159-8424
Ejerudgift/md.: kr. 4.006

Dato: 30.06.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.093	Kontantpris	kr.	4.845.000
Grundskyld	kr.	7.976	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	30.950
Rottebekæmpelsesgebyr	kr.	101	Ejerskiftegebyr, anslået	kr.	3.000
Ejerforening/fællesudgifter	kr.	23.708	I alt	kr.	4.878.950
Antenne	kr.	4.188			

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 kr. 48.067

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: 245.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 26.291 md. / 315.490 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 21.505 md. / 258.060 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026 **Forbehold:** Kan ikke opnås, idet ejerskiftelånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed.

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: Emdrupvej 12, 1. th, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 4.845.000

Sagsnr.: 159-8424
Ejerudgift/md.: kr. 4.006

Dato: 30.06.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 10: hovedstol kr. 3.015.000
Nr. 11: hovedstol kr. 451.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Ejerforening

Navn: E/F Emdrupvej 12-20 Teglstrupvej 3-9

Eksisterende sikkerhed: Kr. 41.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: /

Tinglyst: 59 / 2300

Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Servitutter

- Nr. 1: 01.01.1585 - Brugsretten over en del af søen eller mosen er overdraget
- Nr. 2: 02.04.1917 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 3: 30.06.1919 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 4: 30.06.1919 - Dok om vej mv, vandløb mv
- Nr. 5: 22.05.1935 - Dok om ubebyggede arealer
- Nr. 6: 16.08.1968 - Dok om vandforsyning mv
- Nr. 7: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, (F-13-I)
- Nr. 8: 02.04.2012 - Nye vedtægter

Planer

Kommuneplan R24.C.8.13 - R24.C.8.13 - C1

- Lokalplan: Der henvises til ejendomsdatarapporten.
- Anlægsprojekter: <https://www.kk.dk/borger/bolig-og-byggeri/anlaegsprojekter>
- Kommuneplan: <https://www.kk.dk/politik/politikker-og-indsatser/bolig-byggeri-og-byliv/koebenhavns-kommuneplan>
- Spildevandsplan: <https://planer.kk.dk/spildevandsplan-2018/> Alle kommuner i Danmark har

udarbejdet og fremlagt spildevandsplaner. Der henvises til kommunens hjemmeside, for yderligere oplysninger herom. Der kan fra kommunen blive udstedt påbud om ændring/forbedring af ejendommens afløbsforhold.

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.

Announce



Mød holdet bag dit boligsalg