



REAL

Hvidkløvervej 18, 2400 København NV

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	126
Kontantpris	8.995.000	Værelser	4
Ejerudgift	4.906	Grund m2	586
Byggeår	1983	Energimærke	C

Sagsnr. **151D1014**

RealMæglerne Søborg og Dyssegård

v/ Andersen & Christiansen ApS / Søborg Hovedgade 18 / 2870 Dyssegård / Tlf. 39400100 / www.realmaeglerne.dk/soeborg

Salgsopstilling

RealMæglerne Søborg og Dyssegård
v/ Andersen & Christiansen ApS / CVR-nr. 35048839
Søborg Hovedgade 18 / 2870 Dyssegård
Tlf. 39400100 / soeborg@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/soeborg

REAL

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: Hvidkløvervej 18, 2400 København NV
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 151D1014
Ejerudgift/md.: kr. 4.906

Dato: 22.10.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne charmerende villa beliggende i det eftertragtede Nordvest Emdrup område. Denne ejendom, opført i 1983, emmer af original stil og charme, som man straks bemærker ved ankomsten. Med et boligareal på 126 kvadratmeter tilbyder huset en perfekt ramme for familielivet.

Når du træder ind i villaen, bliver du mødt af et rummeligt spisekøkken, der er ideelt til både hverdagsmadlavning og hyggelige middage med familie og venner. Køkkenet glider harmonisk over i de store åbne stuer, der inviterer til afslapning og samvær. Herfra er der direkte udgang til en sydvendt terrasse og have, hvor solens stråler kan nydes fra morgen til aften.

I stueetagen finder du også et praktisk bryggers samt et badeværelse, hvilket gør hverdagen let og bekvem. På første sal byder huset på tre gode værelser samt endnu et badeværelse. Disse rum giver rig mulighed for at indrette sig præcis efter familiens behov – hvad enten det er børneværelser, kontor eller gæsteværelser.

Ejendommens beliggenhed kan ikke overvurderes; den ligger nemlig i topklasse indenfor det populære Nordvest Emdrup område. Her har du alt indenfor rækkevidde – skoler, daginstitutioner og indkøbsmuligheder samt grønne områder lige uden for døren.

Denne villa er en sjælden perle på markedet med sin unikke kombination af klassisk charme og moderne funktionalitet. Kom selv og oplev den særlige atmosfære!

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: Dan Pindstrup Andersen

Adresse: Hvidkløvervej 18, 2400 København NV
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 151D1014
Ejerudgift/md.: kr. 4.906

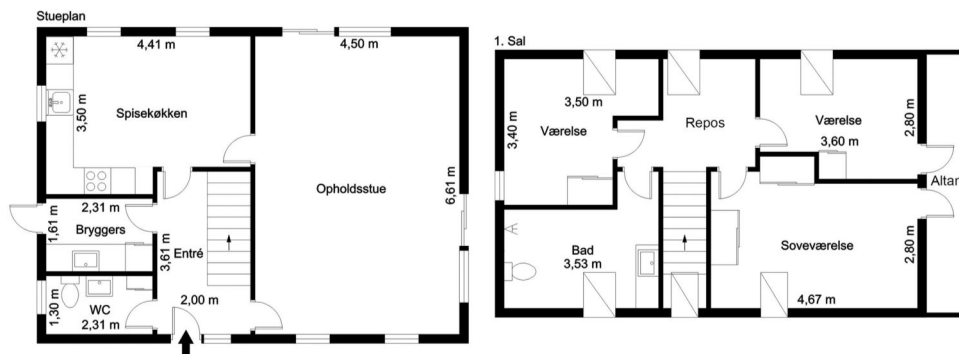
Dato: 22.10.2025



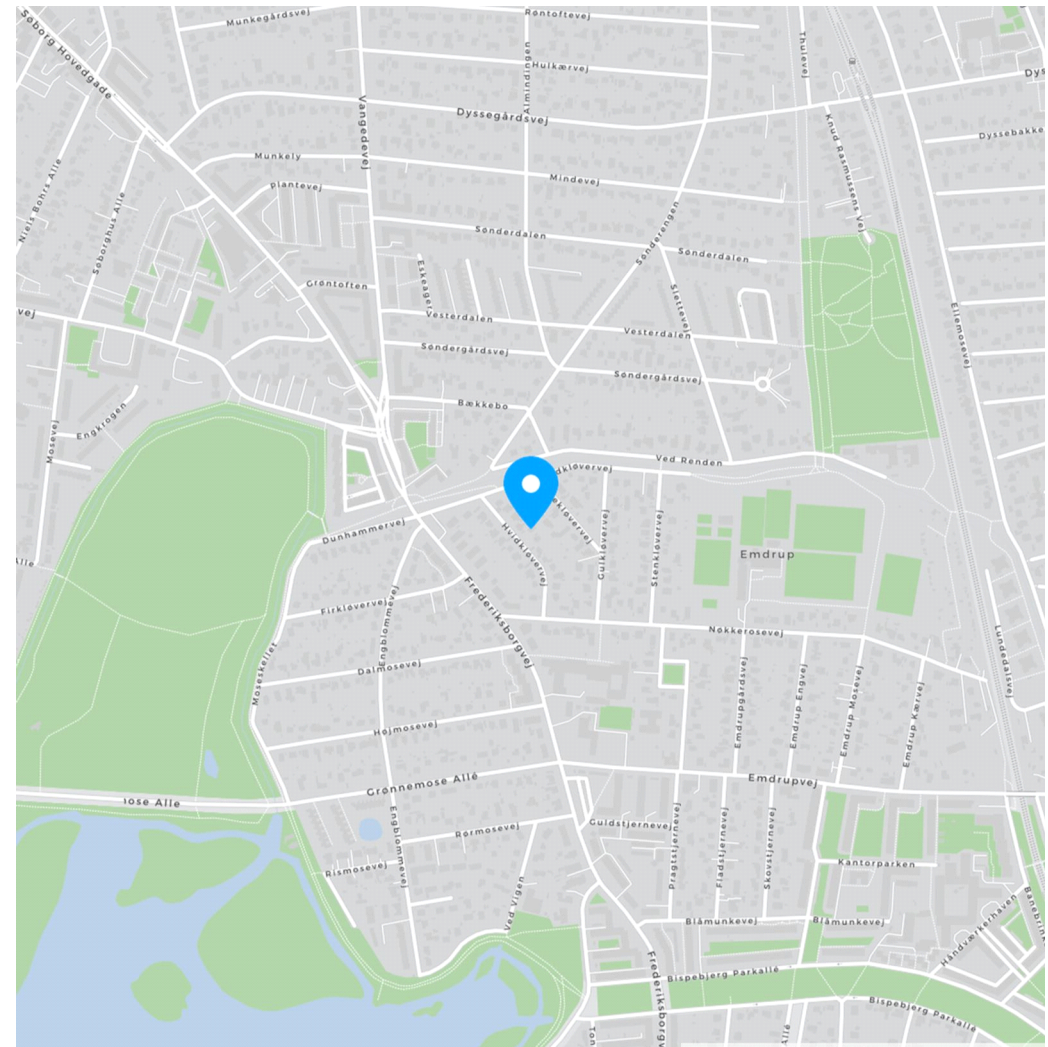
Adresse: Hvidkløvervej 18, 2400 København NV
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 151D1014
Ejerudgift/md.: kr. 4.906

Dato: 22.10.2025



Vejledende tegning, ikke målfast



Adresse: Hvidkløvervej 18, 2400 København NV
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 151D1014
Ejerudgift/md.: kr. 4.906

Dato: 22.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 465 Emdrup, København
BFE-nr.: 6005199
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Fælles/privat
Kloak: Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1983

Arealer*

Grundareal: 586 m²
- heraf vej 68 m²
Boligareal i alt: 126 m²
- heraf udnyttet tagetage: 55 m²

Øvrige arealer:
Garage: 16 m²

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 6.640.000 kr.
Grundværdi: 4.402.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 5.312.000 kr.
Grundlag for grundskyld: 3.521.600 kr.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Planer

Kommuneplan:
Københavns Kommuneplan 2024 Fremtidens klimavenlige hovedstad

Spildevandsplan:
Ingen

Lokalplan:
Ingen

Der henvises i øvrigt til ejendomsdatarapport.

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 06.01.1902 lbnr. 930334-01 Dok om bebyggelse, benyttelse mv,
Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, Om resp se akt Filnavn: 1_A-IV_498
Nr. 2 lyst d. 19.07.1920 lbnr. 930335-01 Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn:
1_A-IV_498
Nr. 3 lyst d. 20.10.1924 lbnr. 930336-01 Dok om vej mv, forsynings-/afløbsledninger
mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, Om resp se akt
Nr. 4 lyst d. 09.12.1927 lbnr. 930337-01 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 5 lyst d. 20.03.1969 lbnr. 2898-01 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
Nr. 6 lyst d. 10.03.1983 lbnr. 2202-01 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
Nr. 7 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 930338-01 Dok om fjernvarme/anlæg mv, akt F 13 I
Filnavn: 1_F-I_13

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Hvidkløvervej 18, 2400 København NV
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 151D1014
Ejerudgift/md.: kr. 4.906

Dato: 22.10.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Tryg Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til sælgers forsikringspolice.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 10.400 Forbrug: 12.060,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: (UDFASES) Bygningen har ingen supplerende varme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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.

Elinstallationsrapport: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller undersøges nærmere.

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.

Bevaringsværdig bygning

Ejendommen er ikke registreret som bevaringsværdig.
Se mere på www.kulturarv.dk

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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.

Letbane:

Staten, Region Hovedstaden, Lyngby-Taarbæk Kommune, Gladsaxe Kommune, Herlev Kommune, Rødovre Kommune, Glostrup Kommune, Vallensbæk Kommune, Albertslund Kommune, Brøndby Kommune, Hvidovre Kommune, Taastrup Kommune, Ishøj Kommune har indgået en Principalaftale om anlæg og drift af en letbane langs Ring 3.

Der bygges en letbane på Ring 3. Når Letbanen er færdigbygget i 2025 og kommer til at køre fra Lyngby til Ishøj over en strækning på 27 kilometer med 27 forskellige stationer.

Ekspropriationskommissionen afgør hvilke grunde/ejendomme, der skal eksproprieres og afgøre størrelsen på erstatninger.

Køber opfordres til at gøre sig bekendt med forholdene herom via link som følger:

<<<http://www.ringtre.dk/>>>

<<<http://www.ringtre.dk/letbane-ring-3/linieføring-og-stationer/>>>



Adresse: Hvidkløvervej 18, 2400 København NV
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 151D1014
Ejerudgift/md.: kr. 4.906

Dato: 22.10.2025



Adresse: Hvidkløvervej 18, 2400 København NV
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 151D1014
Ejerudgift/md.: kr. 4.906

Dato: 22.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	27.091	Kontantpris/udbetaling	kr.	8.995.000
Grundskyld	kr.	17.960	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.069
Husforsikring	kr.	8.113	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	55.850
Renovation	kr.	3.590	I alt	kr.	9.058.919
Emdrup GF og Emdrupvang vejlag	kr.	2.000	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	118			

Ejerudgift i alt 1 år

58.873

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: 450.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 47.510 md./ 570.124 år Netto **ekskl.** ejerudgift 39.171 md./ 470.052 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: 21.10.2025
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: Hvidkløvervej 18, 2400 København NV
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 151D1014
Ejerudgift/md.: kr. 4.906

Dato: 22.10.2025

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:

Ingen

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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Emdrup Grundejerforening

Pligt til medlemskab: Nej

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Standardfinansieringsforbehold:

Standardfinansieringen i nærværende salgsoptilling kan måske ikke opnås, idet ejerskiftelånet skal reduceres med eventuel tinglyst sikkerhed til grundejerforeningen, såfremt der er en tinglyst sikkerhed.

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

Hos Andersen & Christiansen har vi ét mål - vi vil være dit naturlige valg af ejendomsmægler.

Vi ved, at en bolighandel oftest er en af livets største beslutninger og derfor prioriterer vi høj faglighed og god kommunikation for at skabe den tryggeste og bedste bolighandel for alle.

Vi er energiske og uddannede indehavere, der har baggrunde med alt fra elitesport, tømmer til finansøkonomi - Dette, kombineret med vores personlige fremdrift, giver os en frisk, moderne tilgang til boligbranchen.