

REAL



Egebæksvej 6, 2100 København Ø

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	104
Kontantpris	8.995.000	Værelser	4
Ejerudgift	5.208	Grund m2	421
Byggear	1925	Energimærke	E

Sagsnr. **151D0960**

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: Egebæksvej 6, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 151D0960
Ejerudgift/md.: kr. 5.208

Dato: 04.09.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne fantastiske charmerende villa fra 1925, der tilbyder en perfekt kombination af klassisk elegance og moderne bekvemmeligheder. Beliggende i det eftertragtede område med Emdrup Sø i baghaven, byder denne ejendom på en sjælden mulighed for at eje et hjem med alle villakvarterets goder, men kun få minutters cykeltur fra det pulserende byliv. Med et boligareal på 104 kvadratmeter, en velintegreret 12 m² udestue og en tør kælder med nyt bryggers, er kvadratmeterne optimalt udnyttet, så der er plads til hele familien.

Indenfor mødes du af smukke detaljer som original stuk samt gennemgående sildebensparket i hele stueetagen. Rummene har en varm og indbydende atmosfære forstærket af den smukke karnap med bænke, hvor man kan nyde eftermiddagssolen med udsigt til haven. Det smukt designede køkken er udstyret med en quooker og alt i hårde hvidevarer. De tre sammenhængende stuer har et fantastisk lysindfald og skaber de perfekte rammer for hyggelige sammenkomster eller afslapning efter en lang dag.

På førstesalen finder du to rummelige værelser samt et stort badeværelse. Fra den tilstødende altan kan du nyde morgensolen og udsigten over de naturskønne omgivelser. Villan byder desuden på en opvarmet, arkitekttegnet udestue, som af sælger bruges som værelse, men som også kan åbnes op mod den sydvestvendte have/terrasse. I haven kan du nyde solen hele dagen omgivet af blomster, krydderurter og de flotte gamle kastanjetræer.

Ejendommen er blevet nænsomt moderniseret af sælger, så den fremstår flot vedligeholdt og renoveret. Ud over de indre kvaliteter tilbyder ejendommen også praktiske faciliteter såsom indkørsel og stort skur.

Med sin korte afstand til institutioner, indkøb, legepladser samt gåafstand til bus- og S-togsstationer er dette hjem ideelt placeret for familier eller dem, der ønsker nem adgang til by og natur

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

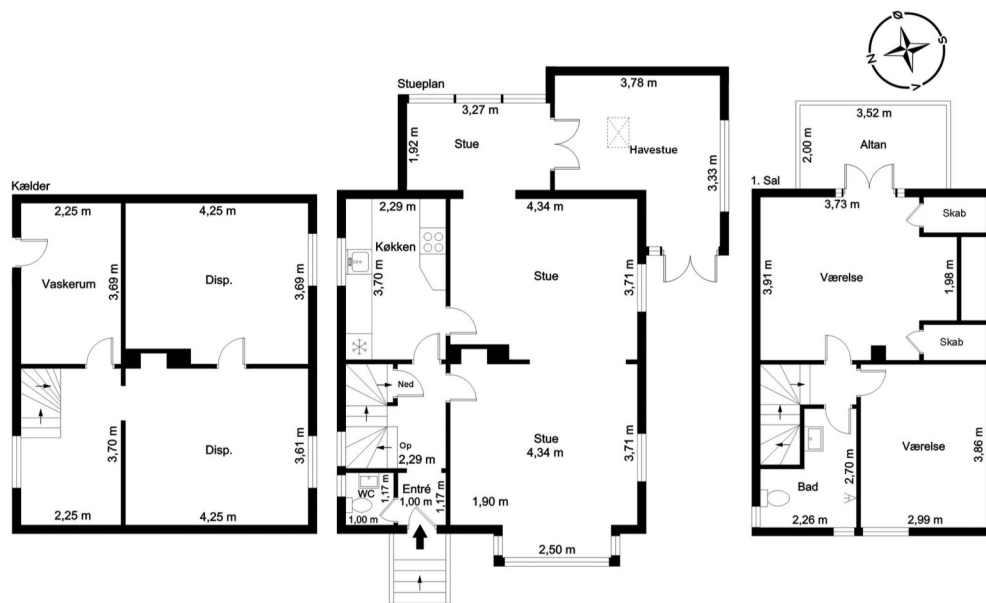
Adresse: Egebæksvej 6, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 151D0960
Ejerudgift/md.: kr. 5.208

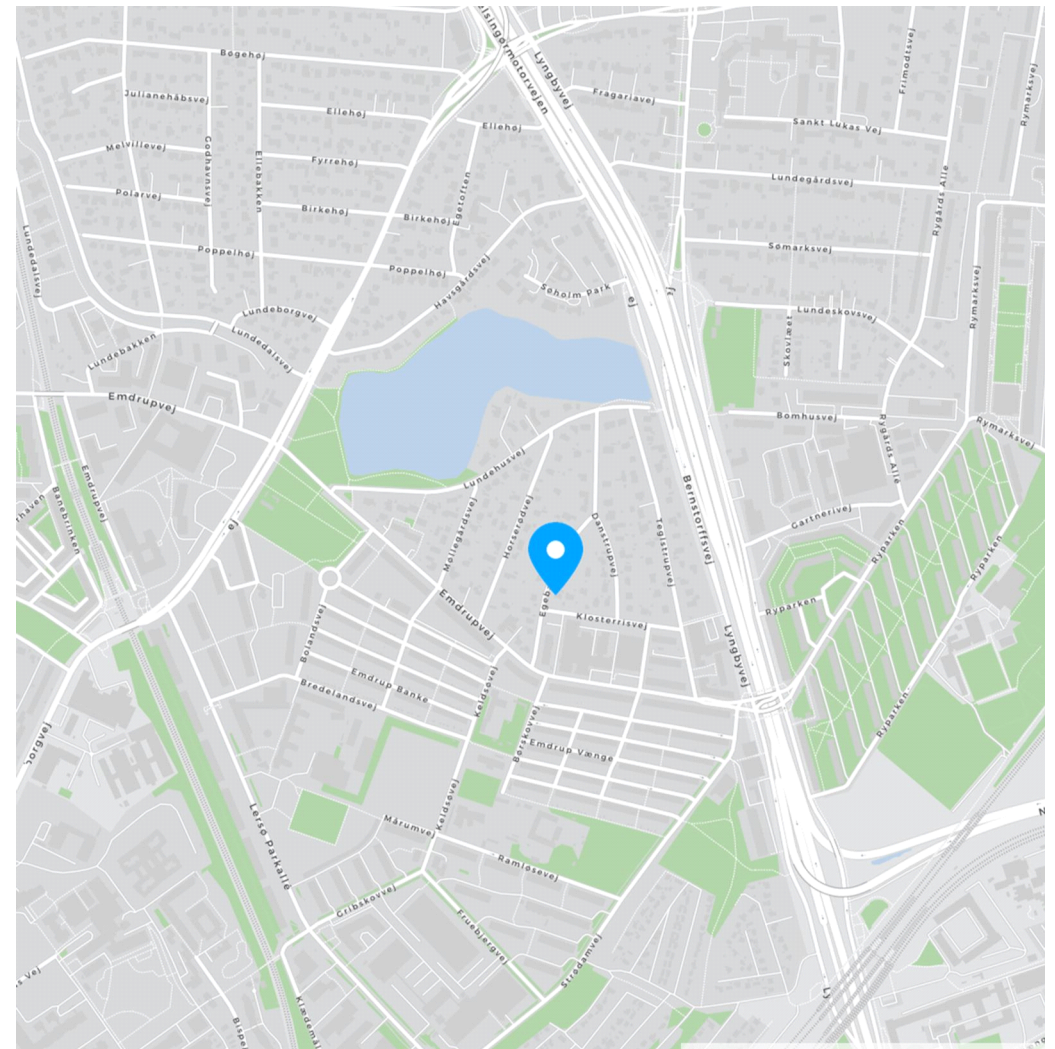
Dato: 04.09.2025



Dato: 04.09.2025



Vejledende tegning, ikke målfast



Adresse: Egebæksvej 6, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 151D0960
Ejerudgift/md.: kr. 5.208

Dato: 04.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	558 Emdrup, København m.fl.
BFE-nr.:	6005286
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1925

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	6.716.000 kr.
Grundværdi:	4.257.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	5.372.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	3.405.600 kr.

Arealer*

Grundareal:	421 m ²
- heraf vej	94 m ²
Boligareal i alt:	104 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	34 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	70 m ²
Udestue:	12 m ²
Garage:	13 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 30.06.1919 lbnr. 928615-01 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 1_A-IV_287
Nr. 2 lyst d. 30.06.1919 lbnr. 928616-01 Tillægstekst Dok om vej mv, vandløb mv Filnavn: 1_A-IV_287
Nr. 3 lyst d. 23.03.1925 lbnr. 928617-01 Tillægstekst Dok om grundejerforening mv, forsynings-/afløbsledninger mv, Resp lån i off midler
Nr. 4 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 928618-01 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, akt F 13 I, Vedr matr nr 558 Filnavn: 1_F-I_13

Planer

Kommuneplan
Spildevandsplan
Lokalplan

Der henvises i øvrigt til ejendomsdatarapport.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Komfur (Asko), Ovn (Asko), Emhøette (Asko), Mikroovn (Asko), Køleskab (Siemens), Fryser (AEG), Opvaskemaskine (Siemens), Vaskemaskine (Gorenje), Tørretumbler (Goronje)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Egebæksvej 6, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 151D0960
Ejerudgift/md.: kr. 5.208

Dato: 04.09.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm Brand Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Jfr. forsikringspolice.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 23.538 Forbrug: 30,34 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2020
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: (UDFASES) Bygningen har ingen supplerende varme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælgers seneste årsopgørelse for perioden 15.02.2024 - 27.02.2025 udgjorde kr. 20.526,66.

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.

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

Energimærkning: Energimærke E.

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 registreret som bevaringsværdig på niveau 4.
Se mere på www.kulturarv.dk

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 opfører 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>



Adresse: Egebæksvej 6, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 151D0960
Ejerudgift/md.: kr. 5.208

Dato: 04.09.2025

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: Egebæksvej 6, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 151D0960
Ejerudgift/md.: kr. 5.208

Dato: 04.09.2025

Ejerudgift 1. år:

	Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr. 27.401	Kontantpris/udbetaling	kr.	8.995.000
Grundskyld	kr. 17.369	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.659
Nuværende hus-forsikringspræmie	kr. 10.587	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	55.850
Vejlaug, anslået	kr. 3.425	Ejerskifte, anslået	kr.	1.500
Rottebekæmpelse	kr. 124		kr.	
Renovation	kr. 3.590	I alt	kr.	9.061.009

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

62.496

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 48.664 md./ 583.963 år Netto **ekskl.** ejerudgift 39.743 md./ 476.922 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: 03.09.2025
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

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: Egebæksvej 6, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 151D0960
Ejerudgift/md.: kr. 5.208

Dato: 04.09.2025

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:

Afventer vejlaugsbesvarelse

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	4.208.266	4.208.266	4.227.551	DKK	4	283.673	27,25	4,55			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Ny Ryvang Villakvarters Vejlaug v/ Kathrine Pii

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: 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

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.