



REAL

Emdrup Kærvej 14, 2400 København NV

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	141
Kontant	11.495.000	Værelser	5
Ejerudgift	5.767	Grund m ²	738
Byggeår	1937	Energimærke	C

Sagsnr. **151D1059**

RealMæglerne Søborg og Dyssegård v/ Andersen & Christiansen

Søborg Hovedgade 18 / 2870 Dyssegård / Tlf. +45 39400100 / www.realmaeglerne.dk/soeborg

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: Emdrup Kærvej 14, 2400 København NV
Kontantpris: kr. 11.495.000

Sagsnr.: 151D1059
Ejerudgift/md.: kr. 5.767

Dato: 02.08.2026



Denne charmerende murerstervilla fra 1937 byder på 141 velindrettede boligkvadratmeter og en særdeles anvendelig kælder på 81 m², der tilsammen skaber en bolig med både sjæl, funktionalitet og masser af plads til familielivet. Her får du en god og pæn stand, hvor det klassiske udtryk er bevaret, samtidig med at hjemmet fremstår indbydende og løbende velholdt.

Boligens planløsning er særligt gennemtænkt med store, åbne stuer, et lyst køkken og en spise-stue, der naturligt bindes sammen og giver en skøn rumfornemmelse i hverdagen. Fra spise-stuen er der udgang til en dejlig træterrasse, som indbyder til afslapning og hyggelige stunder under åben himmel, og herfra er der trappe ned til den vidunderlige have, der fremstår som en ægte oase.

I stueplan findes desuden et praktisk toilet, mens førstesalen rummer tre store værelser samt endnu et toilet, hvilket giver fine rammer for både børnefamilien, hjemmekontor eller gæsteværelser. Kælderen er langt mere end blot opbevaring og byder på et stort, lækkert badeværelse samt flere gode opholdsrum, der kan anvendes til hobby, leg, fitness eller ekstra opholdsmiljøer.

Udenfor venter en fantastisk have med skønne spots og et dejligt drivhus, som skaber en helt særlig stemning og giver mulighed for at dyrke grønne interesser og nyde udelivet i rolige omgivelser. Beliggenheden er lige så attraktiv som boligen, for her bor du på et flot og ugeneret spot, hvor privatliv, ro og nærvær går hånd i hånd med en hjemlig atmosfære. En bolig med masser af charme, plads og potentiale.

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.

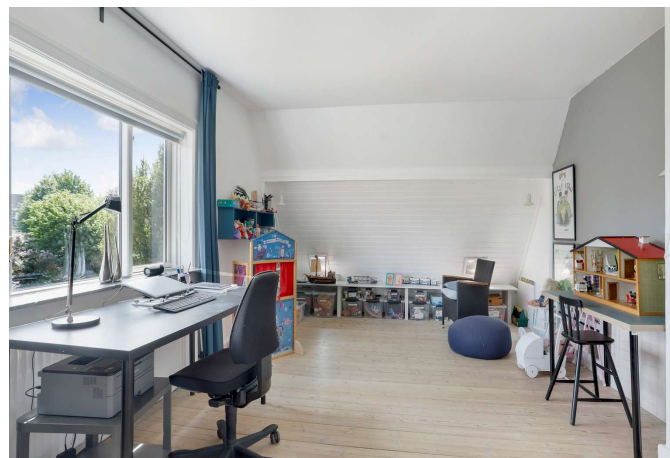
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Dan Pindstrup Andersen

Adresse: Emdrup Kærvej 14, 2400 København NV
Kontantpris: kr. 11.495.000

Sagsnr.: 151D1059
Ejerudgift/md.: kr. 5.767

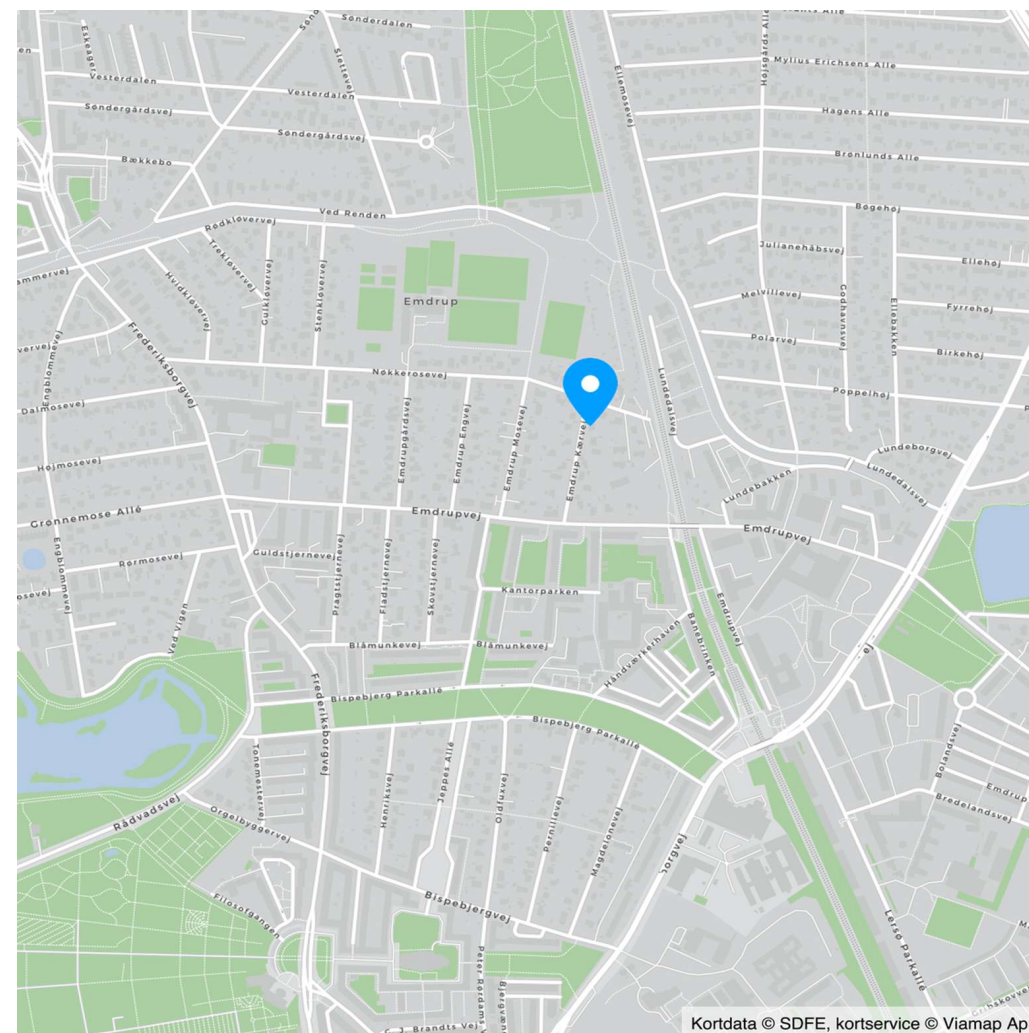
Dato: 02.08.2026



Adresse: Emdrup Kærvej 14, 2400 København NV
Kontantpris: kr. 11.495.000

Sagsnr.: 151D1059
Ejerudgift/md.: kr. 5.767

Dato: 02.08.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Emdrup Kærvej 14, 2400 København NV
Kontantpris: kr. 11.495.000

Sagsnr.: 151D1059
Ejerudgift/md.: kr. 5.767

Dato: 02.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 727 Emdrup, København
BFE-nr.: 6005450
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1937

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 8.240.000
Grundværdi: 5.091.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 6.592.000
Grundlag for grundskyld: 4.072.800

Arealer**

Grundareal: 738 m²
- heraf vej 84 m²
Boligareal i alt: 141 m²

Øvrige arealer:
Kælder: 81 m²
Drivhus: 12 m²

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

* 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:

Servitutter

- Nr. 1: 19.04.1920 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, vejudlæg eller forpligtelse hertil, Brugsretten over en del af søen eller mosen er overdraget
- Nr. 2: 16.10.1956 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
- Nr. 3: 14.07.1988 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
- Nr. 4: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv
- Nr. 5: 22.06.1999 - Dok om sameje mv. Indeholder bestemmelser om salg.
- Nr. 6: 25.07.2002 - anm hæftelser Vedtægter for Vejlaugget Nøkkerosen

Planer

Kommuneplan R24.B.8.40 - R24.B.8.40 - B1*

Tilbehør:

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

Tørretumbler (Bosch), Komfur (SMEG gaskomfur), Køle/fryseseab (Vestfrost), Opvaskemaskine (Siemens), Emhætte (SMEG), Ovn (SMEG el ovn), Vaskemaskine (Bosch)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Emdrup Kærvej 14, 2400 København NV
Kontantpris: kr. 11.495.000

Sagsnr.: 151D1059
Ejerudgift/md.: kr. 5.767

Dato: 02.08.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lærerstandens Brand-forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 18.447 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Sælger varmemeforbrug i perioden 01.03.2025 - 27.02.2026 lå på kr. 18.446,96

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Emdrup Kærvej 14, 2400 København NV
Kontantpris: kr. 11.495.000

Sagsnr.: 151D1059
Ejerudgift/md.: kr. 5.767

Dato: 02.08.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	33.619
Grundskyld	kr.	20.771
Rottebekæmpelse 2026	kr.	122
Renovation 2026	kr.	3.205
Skorstensfejer 2026	kr.	995
Husforsikring	kr.	7.988
Grundejerforening	kr.	100
Vejlaug	kr.	2.400

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	11.495.000
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
I alt	kr.	11.503.067

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 kr. 69.201

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: 575.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 62.532 md. / 750.388 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 51.153 md. / 613.830 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: 09.07.2026

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:** Standardfinans. kan ikke opnås, da ejerskiftelånet reduceres med sikkerhed til grundejerforeningen.

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: Emdrup Kærvej 14, 2400 København NV
Kontantpris: kr. 11.495.000

Sagsnr.: 151D1059
Ejerudgift/md.: kr. 5.767

Dato: 02.08.2026

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. 7: hovedstol kr. 1.938.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Vejlaug

Navn: Vejlaug Nøkkerose

Pligt til medlemskab: Ja

Grundejerforening

Navn: Emdrup Grundejerforening (frivillig)

Pligt til medlemskab: Nej

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning

Jordforurening

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 forurennet.

Bevaringsværdig bygning

Ejendommen er registreret som bevaringsværdig på niveau 6.

Se mere på www.kulturarv.dk

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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 opsiges de abonnementer, der ikke er specifikt aftalt overtaget af køber.

Brændeovn

Der findes en brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

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>

Kommuneplan 2024 - https://dokument.plandata.dk/11_11347088_1737715824963.pdf

Spildevandsplan 2018 - <https://planer.kk.dk/spildevandsplan-2018/>

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, tømrer til finansøkonomi - Dette, kombineret med vores personlige fremdrift, giver os en frisk, moderne tilgang til boligbranchen.

Så om du står med et travlt familieliv eller en lang arbejdsdag, gør vi alt for, at din boligproces passer dine behov!