

A photograph of an empty room with light-colored wooden plank flooring and white walls. A window with a white frame looks out onto a brick building. A white door is partially open on the left. A dark blue square with the word 'REAL' in white is in the top left corner.

REAL

Emdrupvej 12, 1. th., 2100 København Ø

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	64
Kontantpris	3.850.000	Værelser	3
Ejerudgift	3.948	Altan	Ja
Byggeår	1935	Energimærke	D

Sagsnr. **159-8246**

RealMæglerne Østerbro ApS

Ejendomsmægler / Nordre Frihavnsgade 77 / 2100 København Ø / Tlf. 43582100 / www.realmaeglerne.dk/2100

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: Emdrupvej 12, 1. th., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 3.850.000

Sagsnr.: 159-8246
Ejerudgift/md.: kr. 3.948

Dato: 14.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til denne skønne lejlighed med bl.a. flot, nyere badeværelse. Den er desuden delevenlig og har en dejlig grøn udsigt.

Lejligheden fremstår lys, indbydende og i velholdt stand. Her er karnap, termovinduer og lyse plankegulve. I 2023 blev badeværelset renoveret og fremstår med separat bruseniche, væghængt toilet og lyse vægge. Pænt, hvidt køkken med masser af skabsplads og bl.a. opvaskemaskine. Lejligheden har en helt optimal planløsning, hvad enten du søger to stuer eller en delejlighed med stue og to værelser. Fordelingsentré med skabe er praktisk i hverdagen.

Hjertet i lejligheden er de to rummelige, sydvendte stuer, som desuden har udgang til en stor, solrig altan, hvor sommeren kan nydes i fulde drag. Fra soveværelset er der en fin, grøn udsigt til foreningens fællesarealer med græs, borde og bænke. Soveværelset er dejligt stort med masser af plads til klædeskab og evt. kontor. Rigtig god loftshøjde fuldender lejlighedens samlede indtryk og placerer den højt på skalaen.

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. Her er mange fællesfaciliteter, herunder brugsret til pulterrum, vaskerier, cykelkælder samt to store, grønne haver med legeplads, grill, borde og bænke.

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: Lasse Lemche

Adresse: Emdrupvej 12, 1. th., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 3.850.000

Sagsnr.: 159-8246
Ejerudgift/md.: kr. 3.948

Dato: 14.01.2026



Køkken



Køkken



Gang



Værelse



Værelse



Stue

Adresse: Emdrupvej 12, 1. th., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 3.850.000

Sagsnr.: 159-8246
Ejerudgift/md.: kr. 3.948

Dato: 14.01.2026



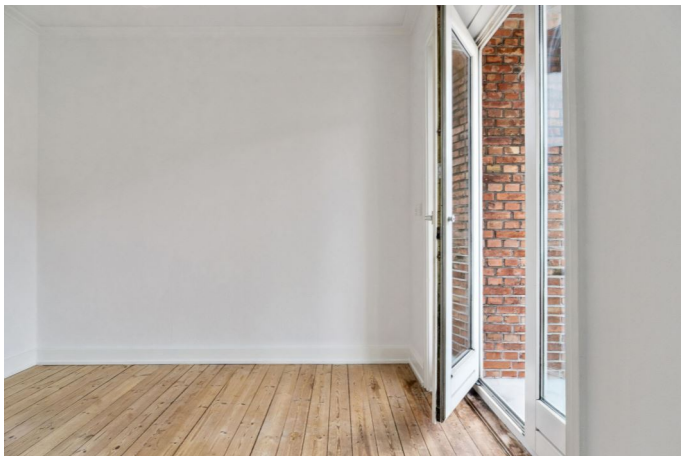
Stue



Stue



Altan



Værelse

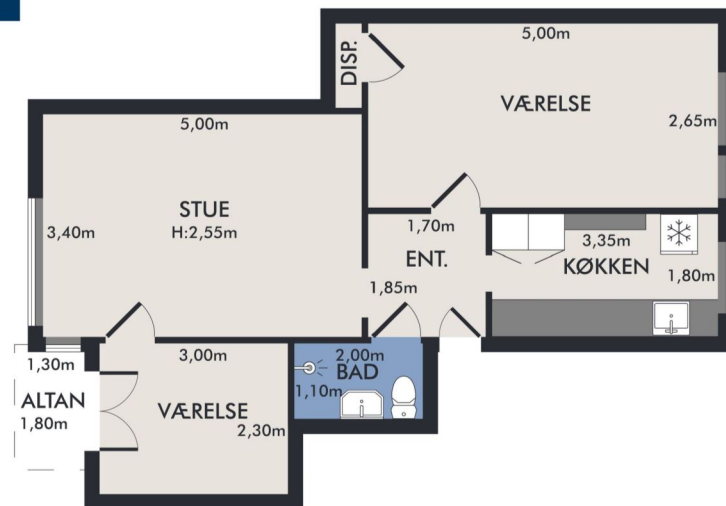


Badeværelse



Stue

Dato: 14.01.2026



Adresse: Emdrupvej 12, 1. th., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 3.850.000

Sagsnr.: 159-8246
Ejerudgift/md.: kr. 3.948

Dato: 14.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	1040 Emdrup, København
BFE-nr.:	115647
Ejl.nr.:	6
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1935

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	59 m ²
- heraf boligareal:	59 m ²
BBR-boligareal:	64 m ²
Evt. øvrige arealer:	

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Planer

- Kommuneplan: Se ejendomsdatarapporten.
- Spildevandsplan: Se ejendomsdatarapporten. 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.
- Anlægsprojekter - <https://www.kk.dk/borger/bolig-og-byggeri/anlaegsprojekter>

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 11.11.1111 lbnr. 926539-01 Brugsretten over en del af søen eller mosen er overdraget
Nr. 2 lyst d. 02.04.1917 lbnr. 926540-01 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 3 lyst d. 30.06.1919 lbnr. 926541-01 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 4 lyst d. 30.06.1919 lbnr. 926542-01 Dok om vej mv, vandløb mv
Nr. 5 lyst d. 22.05.1935 lbnr. 1100-01 Dok om ubebyggede arealer
Nr. 6 lyst d. 16.08.1968 lbnr. 4112-01 Dok om vandforsyning mv
Nr. 7 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 926543-01 Dok om fjernvarme/anlæg mv
Nr. 8 lyst d. 02.04.2012 lbnr. 1003454965 Nye vedtægter

Tilbehør:

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

Ovn IKEA
Kogeplade IKEA
Emhætte IKEA
Køle/fryseskab LG

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Emdrupvej 12, 1. th., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 3.850.000

Sagsnr.: 159-8246
Ejerudgift/md.: kr. 3.948

Dato: 14.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos P.t. uoplyst
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold: P.t. uoplyst
Der henvises til foreningens forsikringspolice

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering

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

Bevaringsværdige bygninger

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 6.878 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024-2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Forbruget er individuelt, og derfor må afvigelser forventes.

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.

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: Energimærke D.



Adresse: Emdrupvej 12, 1. th., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 3.850.000

Sagsnr.: 159-8246
Ejerudgift/md.: kr. 3.948

Dato: 14.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.093	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.850.000
Grundskyld	kr.	7.976	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	24.950
Ejerforening	kr.	23.018	Ejerskiftegebyr, anslået	kr.	3.000
Rottebekæmpelsesgebyr, anslået	kr.	101	I alt	kr.	3.877.950
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

47.377

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: 195.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 20.636 md./ 247.629 år Netto **ekskl.** ejerudgift 16.913 md./ 202.954 år v/24,00%
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: 13.01.2026
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: 1/2 - 1/8 **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. 3.850.000

Sagsnr.: 159-8246
Ejerudgift/md.: kr. 3.948

Dato: 14.01.2026

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:

Afventer besvarelse fra E/F

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	1.322.436	1.322.436	1.330.431	DKK	4	87.305	27,25	4,51			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Fordelingstal
Tinglyst fordelingstal: 59/2300
Adm. fordelingstal: Uoplyst
Sikkerhed til e/f: 41.000 kr.
I form af: Anden hæftelse
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Brugsret og fællesfaciliteter:

Loftrum iflg. sælgers oplysninger

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