



REAL

Egelykkevej 5, st. tv, 2720 Vanløse

Ejd. type
Kontant
Ejerudgift
Byggeår

Rækkehus
10.500.000
4.337
1945

Bolig m²
Værelser
Grund m²
Energimærke

151
6
682
C

Sagsnr. **145355650**

RealMæglerne Olesen & Christensen MDE

Ålekistevej 84 / 2720 Vanløse / Tlf. +45 38742111 / www.realmaeglerne.dk/vanlose

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: Egelykkevej 5, st. tv, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 10.500.000

Sagsnr.: 145355650
Ejerudgift/md.: kr. 4.337

Dato: 04.08.2026



På Egelykkevej 5, st. tv. får I et sjældent flot og gennemført halvt dobbelt-
hus med hele 223 etagemeter under tag – fordelt på 151 m² bolig og 72
m² yderst anvendelig kælder. Boligen fremstår fuldstændig indflytningsklar
med en gennemført kvalitet og moderne komfort, hvor der blandt andet er
gulvvarme på alle tre plan samt badeværelse på hver etage.

Allerede i stueplan mødes I af en lys og indbydende stue med et fantastisk
lysindfald, der skaber en skøn atmosfære. Herfra er der direkte udgang til
terrassen og den hyggelige have, som bliver en naturlig forlængelse af op-
holdsrummet i sommerhalvåret. Det flotte spisekøkken danner en dejlig
ramme om hverdagen med god plads til både madlavning og samvær, og
herfra er der trappe til kælders ekstra opholdsarealer. Stueplanet rummer
desuden et stilrent badeværelse med bruseniche.

Førstesalen imponerer med flotte fritlagte hanebånd og flere ovenlysvindu-
er, som giver et fantastisk lys og en skøn rumfornemmelse. Her finder I tre
gode værelser, der kan indrettes efter familiens behov, samt endnu et flot
badeværelse med bruseniche.

Kælderen er noget helt særligt og ligger langt over, hvad man normalt ople-
ver. Med en loftshøjde på ca. 2,20 meter, gulvvarme og flotte klinkegulve
får I et ekstra etageplan med utallige anvendelsesmuligheder. Her er
indrettet en hyggelig opholdsstue, et stort disponibelt rum, et rummeligt
vaskerum samt endnu et badeværelse med bruseniche.

Udendørs venter en hyggelig og overskuelig have, hvor solen kan nydes på
terrassen, og hvor vedligeholdelsen er holdt på et minimum. Til boligen
hører desuden eget skur samt et praktisk fælles cykelskur, som deles med
naboer.

Beliggenheden er ideel i et roligt og hyggeligt villakvarter med kort afstand
til både skoler, daginstitutioner og grønne områder. Samtidig er Vanløse
Centrum blot en kort tur væk med et stort udvalg af butikker, caféer samt
både Metro og S-toget, som giver hurtig adgang til resten af København.

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.

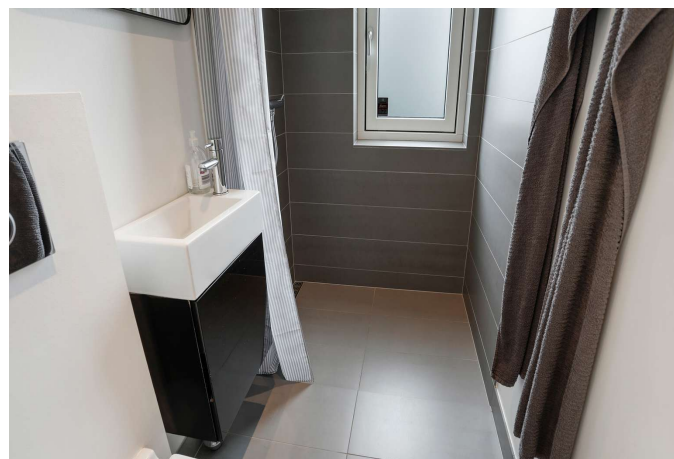
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kasper Christensen

Adresse: Egelykkevej 5, st. tv, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 10.500.000

Sagsnr.: 145355650
Ejerudgift/md.: kr. 4.337

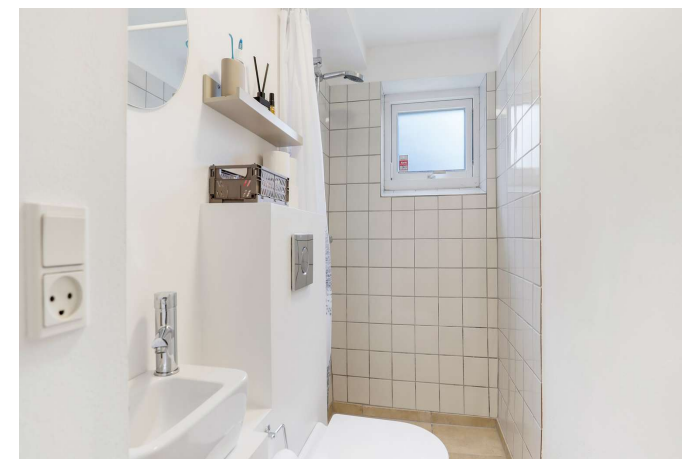
Dato: 04.08.2026



Adresse: Egelykkevej 5, st. tv, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 10.500.000

Sagsnr.: 145355650
Ejerudgift/md.: kr. 4.337

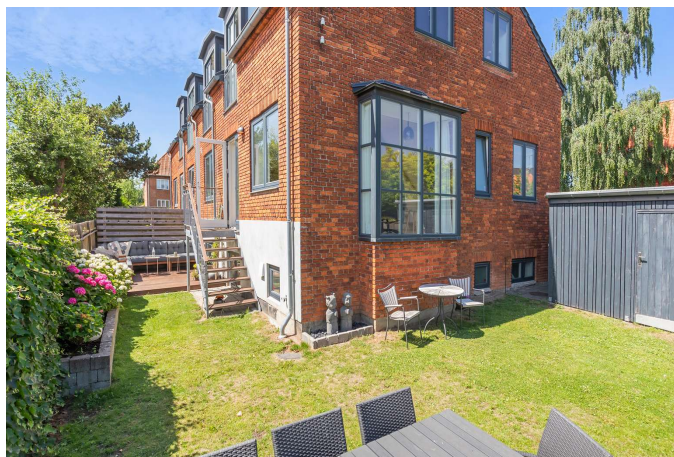
Dato: 04.08.2026



Adresse: Egelykkevej 5, st. tv, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 10.500.000

Sagsnr.: 145355650
Ejerudgift/md.: kr. 4.337

Dato: 04.08.2026



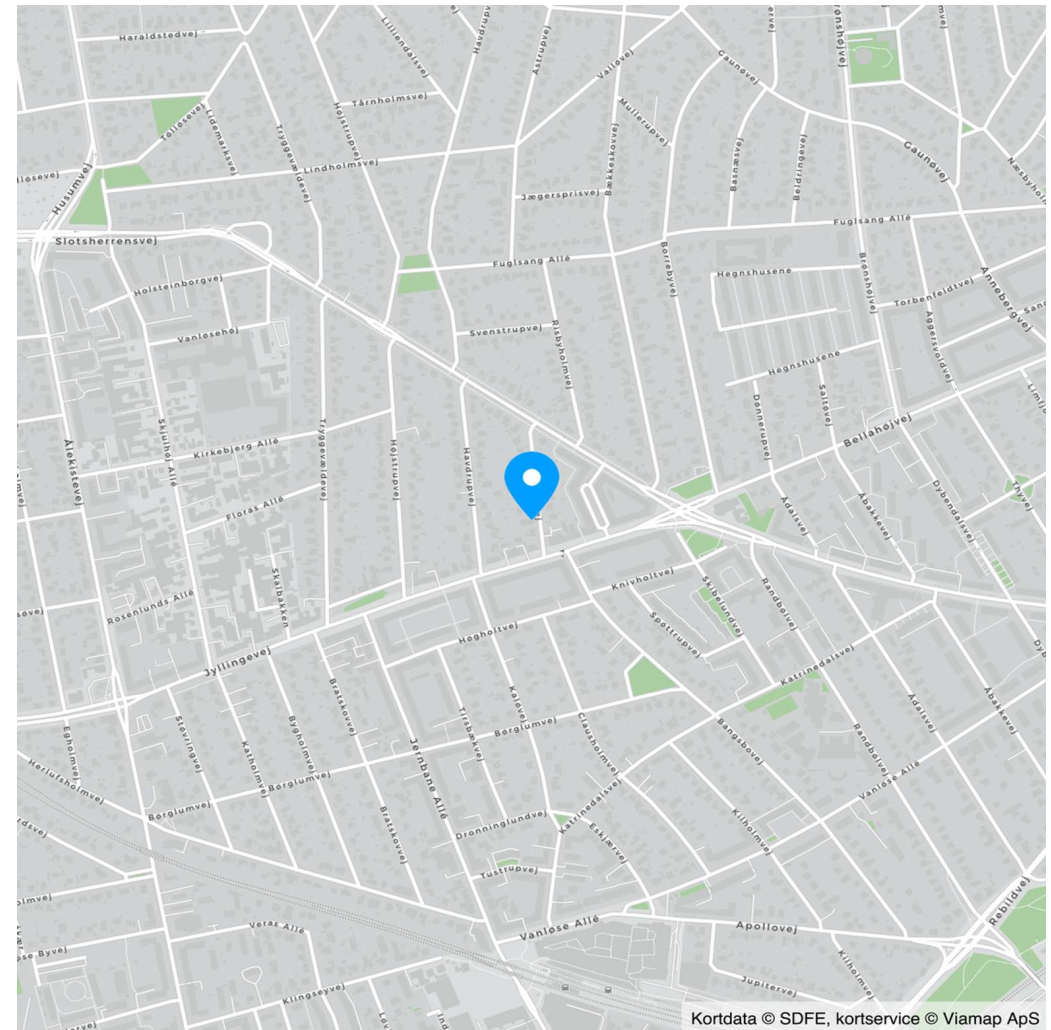
Adresse: Egelykkevej 5, st. tv, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 10.500.000

Sagsnr.: 145355650
Ejerudgift/md.: kr. 4.337

Dato: 04.08.2026



Vejledende tegning, ikke målfast





Adresse: Egelykkevej 5, st. tv, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 10.500.000

Sagsnr.: 145355650
Ejerudgift/md.: kr. 4.337

Dato: 04.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Rækkehus (Ejerlejlighed)
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	1485 Vanløse, København
BFE-nr.:	171807
Ejerl. Nr.:	1
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1945

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	6.582.000
Grundværdi:	3.621.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	5.265.600
Grundlag for grundskyld:	2.896.800

Arealer**

Tinglyst areal:	218 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	146 m ²
Heraf andre arealer	72 m ²
BBR-boligareal:	151 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):

Indbygningsovn Samsung(2019) - Kogeplade Siemens(2009) - Emhætte Thermex(2009) - Køle/fryseskab Siemens(2009) - Køleskab, kælder Gorenje - Opvaskemaskine Asko(2019) - Vaskemaskine Miele(2010) - Tørretumbler AEG(2025) jf. sælgers oplysningsskema

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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



Adresse: Egelykkevej 5, st. tv, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 10.500.000

Sagsnr.: 145355650
Ejerudgift/md.: kr. 4.337

Dato: 04.08.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Alm Brand
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 varmekonsum:

Udgift kr.: 19.538 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Varme betales a/c med kr. 19.537,91 p.a.

Vand betales a/c med kr. 3.238,97 p.a.

Køber gøres opmærksom på, at forbrugsafhængige udgifter afhænger af såvel husstandens størrelse og forbrugs-
mønster.

Evt. afvigelser mellem tidligere forbrug og købers forbrug er dermed sælger og sælgers ejendomsmægler uved-
kommende.

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 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: Egelykkevej 5, st. tv, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 10.500.000

Sagsnr.: 145355650
Ejerudgift/md.: kr. 4.337

Dato: 04.08.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Ejerudgifter
Rottebekæmpelse 2026
Grundejerforeningen kontingent kr. 2.300 pr år - 46%
Grundejerforeningen Vej-bidrag kr. 300 pr år - 46%

	Pr. år
kr.	26.855
kr.	14.774
kr.	9.057
kr.	165
kr.	1.058
kr.	138

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	10.500.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	64.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	9.000
Honorar i forbindelse med sikkerhed, anslået	kr.	3.125
Tinglysningsafgift i forbindelse med sikkerhed, anslået	kr.	1.850
I alt	kr.	10.578.825

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. 52.046

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: Egelykkevej 5, st. tv, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 10.500.000

Sagsnr.: 145355650
Ejerudgift/md.: kr. 4.337

Dato: 04.08.2026

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. 12: hovedstol kr. 6.224.000

Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Denne matrikel har indfriet sin del af vores vejlån og hæfter derfor ikke længere for nogen del af dette.	0	01.07.2026

Ejerforening

Navn: Ejerforeningen Egelykkevej 5
Eksisterende sikkerhed: Kr. 20.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Grundejerforening

Navn: Kirkestiens Villakvarter
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: /
Tinglyst: 46 / 100
Fællesudgifter fordeles efter tinglyst fordelingstal

Fællesfaciliteter

Cykelskur, opgang, fyrrum

Servitutter

- Nr. 1: 29.10.1906 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 10.03.1913 - Dok om vej mv
- Nr. 3: 01.07.1918 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, akt E485 III
- Nr. 4: 17.05.1938 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, vej mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, Om resp se akt
- Nr. 5: 22.01.1946 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv

- Nr. 6: 22.07.1957 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
- Nr. 7: 23.01.1959 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
- Nr. 8: 24.10.1962 - Byplanvedtægt
- Nr. 9: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv
- Nr. 10: 26.05.2010 - Vedtægter for E/F Egelykkevej 5

Planer

Lokalplan 32 - Slotsherrensvej

Kommune- og spildevandsplaner

Plan - Københavns Kommuneplan 2024 Fremtidens klimavenlige hovedstad

Plan - R24.B.6.50 - B1*

Plan - Københavns Kommuneplanstrategi 2023 - Fremtidens klimavenlige hovedstad

Kloakopland - 369

Andre forhold af væsentlig betydning

Lettere forurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet, jf. §.1 lov nr. 507af 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.

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.



Adresse: Egelykkevej 5, st. tv, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 10.500.000

Sagsnr.: 145355650
Ejerudgift/md.: kr. 4.337

Dato: 04.08.2026

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Forkøbsret jf. Vedtægter §18

Dersom en af ejerlejlighedsejer måtte ønske at sælge sin ejerlejlighed, er den pågældende pligtig at underrette den anden ejerlejlighedsejer herom, og den ejerlejlighedsejer, som måtte ønske at sælge sin ejerlejlighed, må ikke sælge denne, forinden der er forløbet 30 dage fra underretningen.

Såfremt en ejerlejlighedsejer måtte sælge sin ejerlejlighed, skal den anden ejerlejlighedsejer eller den eller de, som denne måtte sætte i stedet, have forkøbsret til ejerlejligheden på samme vilkår, som beviseligt kan opnås fra anden side og med en frist på 8 dage sendt i anbefalet brev. Forkøbsretten anses for frafaldet, hvis accept ikke er afsendt inden fristens udløb.

Acceptfristen i §18 stk. 2. kan tidligst udløbe, når der er forløbet 30 dage fra underretningen i henhold til §18, stk. 1.

Bestemmelsen i §18, stk. 2 skal ikke finde anvendelse ved salg af ejerlejligheden til en medejer, ejerlejlighedsejerens slægtning i op- og nedstigende linje, ægtefælle eller papirløs samlever, ligesom bestemmelsen ikke finder anvendelse i tilfælde af, at ejerlejlighedsejer afdør ved døden, og dennes medejer, ægtefælle, papirløs samlever eller livsarvinger ønsker at overtage afdødes ejerlejlighed.

Bestemmelserne ovenfor i §18, stk. 3 gælder ikke for panthavere, som måtte have overtaget ejerlejligheden på tvangsauktion.

Husdyr Jf. vedtægterne §4

Parterne har ret til at holde mindre husdyr (vogt max 15 kg). Denne bestemmelse kan afviges efter gensidig overenskomst

Udlejning jf. vedtægternes §14.

Udlejes en ejerlejlighed længere end 3 måneder, skal der forinden træffes særskilt aftale om brug af fællesarealer, pasning af have, udvendig vedligeholdelse samt betaling af løbende forbrugs- og vedligeholdelsesudgifter.

Medfølger ikke i handlen

Dybfryser i kælder & Vinkøleskab i kælder

Fejl og mangler ved boligen

Sælger gør opmærksom på følgende: - Motoren på det ene (en ud af to) Velux ovenlysvinduer på 1. sal er fjernet (defekt)

Kan udbedres med ny motor for ca. 7.500 kr.

Grundejerforeningen oplyser

For 2027 er kontingentet fastsat til 2.000,- kr.

Fra 2027 er vejvedligeholdelse inkluderet i kontingentet og derfor fastsat til 0,- kr.

Snerydning: Snerydning af vejbaner er indeholdt i foreningens driftsbudget dvs. kontingent jvf. vedtægternes §1. Snerydning på eget fortover står den enkelte grundejer selv for.

Fortovet: Fortove skal holdes fri for ukrudt, rendestenen skal fejes, hækken skal klippes og holdes 25 cm bag flisernes "bagkant".

Arbejdsforpligtelser

Trappevask, snerydning, gangareal + fortorv og klippe hæk

Arealer

Der gøres opmærksom på, at der er 151 m2 beboelse i stuen og 1 sal samt 72m2 i kælder som ikke er godkendt til beboelse.

BBR

På BBR fremgår det, at der er toiletter og 2 badeværelser. Retteligt er der 3 af hver slags.

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

RealMæglerne Olesen og Christensen

Siden 2002 har RealMæglerne Olesen & Christensen været et godt valg, når boligen skal sælges.

Vi har stor erfaring indenfor salg af villaer, rækkehuse, villalejligheder og ejerlejligheder. Husk altid at spørg os inden du sætter din bolig til salg.

Kontakt os for en uforpligtende bolignak - det koster ikke noget!

Salg og Køb af bolig - vi dækker bl.a. følgende områder:

2720 Vanløse samt København