

Egelykkevej 5, st. tv, 2720 Vanløse

Ejd. type	**Rækkehus**	Bolig m^2	**151**
Kontant	**9.995.000**	Værelser	**6**
Ejerudgift	**4.337**		
Byggeår	**1945**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **145355650**

RealMæglerne Olesen & Christensen MDE
Ålekistevej 84 / 2720 Vanløse / Tlf. +45 38742111 / www.realmaeglerne.dk/vanlose

RealMæglerne Olesen & Christensen MDE
CVR-nr. 31584523
Ålekistevej 84 / 2720 Vanløse
Tlf. +4538742111 / 2720@mailreal.dk
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. 9.995.000
Sagsnr.: 145355650
Ejerudgift/md.: kr. 4.337
Dato: 11.11.2026



På Egelykkevej 5, st. tv. får I et sjældent flot og gennemført halvt dobbelthus 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 opholdsrummet 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 kælderens ekstra opholdsarealer. Stueplanet rummer desuden et stilrent badeværelse med bruseniche.

Førstesalen imponerer med flotte fritlagte hanebånd og flere ovenlysvinduer, 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 oplever. 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 naboen.

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-tog, 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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Olesen & Christensen MDE
CVR-nr. 31584523
Ålekistevej 84 / 2720 Vanløse
Tlf. +4538742111 / 2720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vanlose

Adresse: Egelykkevej 5, st. tv, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 9.995.000

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

Dato: 11.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Olesen & Christensen MDE
CVR-nr. 31584523
Ålekistevej 84 / 2720 Vanløse
Tlf. +4538742111 / 2720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vanlose

Adresse: Egelykkevej 5, st. tv, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 9.995.000

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

Dato: 11.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Olesen & Christensen MDE
CVR-nr. 31584523
Ålekistevej 84 / 2720 Vanløse
Tlf. +4538742111 / 2720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vanlose

Adresse: Egelykkevej 5, st. tv, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 9.995.000

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

Dato: 11.11.2026





COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Olesen & Christensen MDE
CVR-nr. 31584523
Ålekistevej 84 / 2720 Vanløse
Tlf. +4538742111 / 2720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vanlose

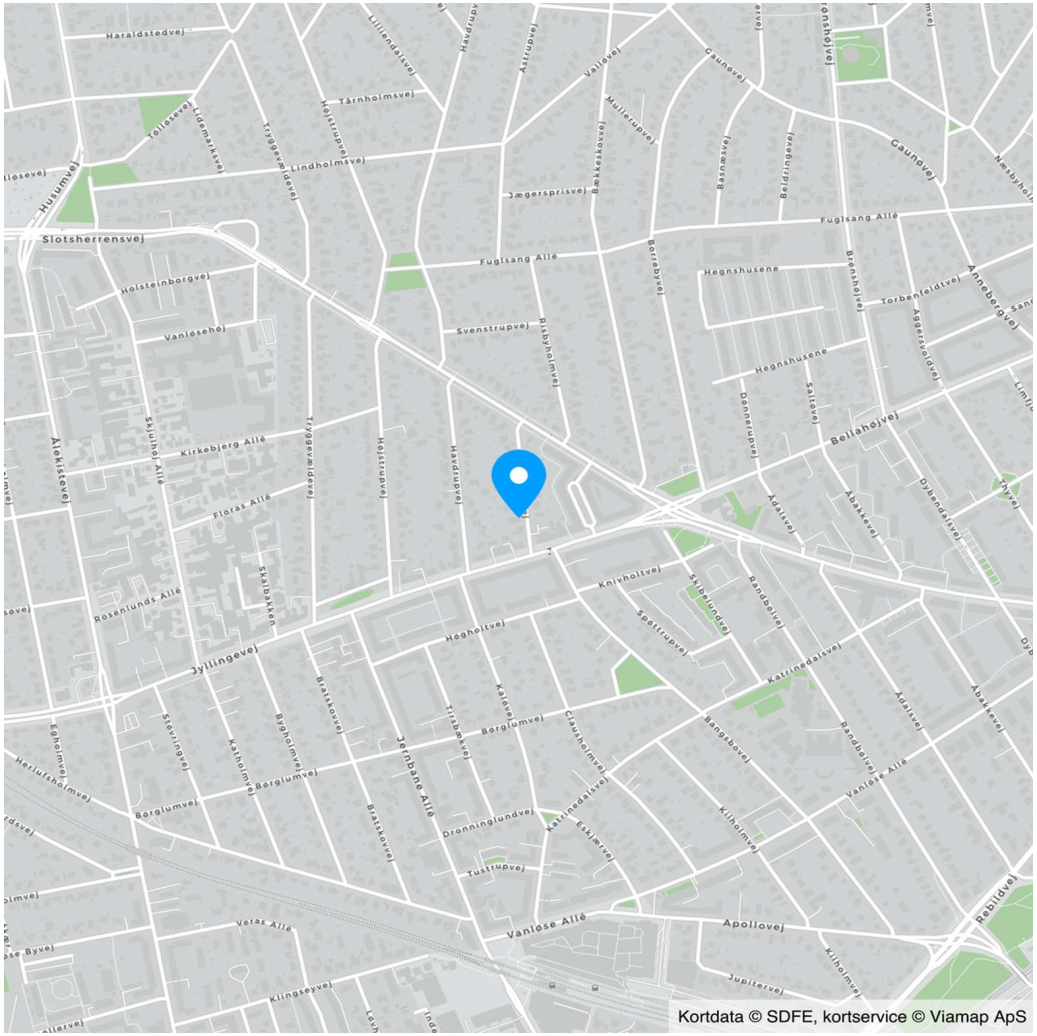
Adresse: Egelykkevej 5, st. tv, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 9.995.000

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

Dato: 11.11.2026



Vejledende tegning, ikke målfast



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Olesen & Christensen MDE
CVR-nr. 31584523
Ålekistevej 84 / 2720 Vanløse
Tlf. +4538742111 / 2720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vanlose

Adresse: Egelykkevej 5, st. tv, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 9.995.000

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

Dato: 11.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	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 i alt:	218 m²
- Heraf tinglyst boligareal	146 m²
- Heraf andre tinglyste arealer	72 m²
BBR-boligareal:	151 m²
Øvrige BBR-arealer:	
- Kælderareal	72 m²

** 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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Olesen & Christensen MDE
CVR-nr. 31584523
Ålekistevej 84 / 2720 Vanløse
Tlf. +4538742111 / 2720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vanlose

Adresse: Egelykkevej 5, st. tv, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 9.995.000

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

Dato: 11.11.2026

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:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 19.538 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme - 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 forbrugsmønster.
Evt. afvigelser mellem tidligere forbrug og købers forbrug er dermed sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Olesen & Christensen MDE
CVR-nr. 31584523
Ålekistevej 84 / 2720 Vanløse
Tlf. +4538742111 / 2720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vanlose

Adresse: Egelykkevej 5, st. tv, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 9.995.000

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

Dato: 11.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	26.855
Grundskyld	kr.	14.774
Ejerudgifter	kr.	9.057
Rottebekæmpelse 2026	kr.	165
Grundejerforeningen kontingent kr. 2.300 pr år - 46%	kr.	1.058
Grundejerforeningen Vej-bidrag kr. 300 pr år - 46%	kr.	138
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	52.046

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	9.995.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	61.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.751
Honorar i forbindelse med sikkerhed, anslået	kr.	3.125
Tinglysningsafgift i forbindelse med sikkerhed, anslået	kr.	1.850
I alt	kr.	10.068.576

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.

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Olesen & Christensen MDE
CVR-nr. 31584523
Ålekistevej 84 / 2720 Vanløse
Tlf. +4538742111 / 2720@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vanlose

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 12: hovedstol kr. 6.224.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

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 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

Adresse: Egelykkevej 5, st. tv, 2720 Vanløse
Kontantpris: kr. 9.995.000

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

Dato: 11.11.2026

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.

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 at 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 afgår ved døden, og dennes medejer, ægtefælle, papirløse 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 løbendende 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 fortov 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 2 toiletter og 2 badeværelser. Retteligt er der 3 af hver slags.

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 boligsnak - det koster ikke noget!

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

2720 Vanløse samt København