

REAL



Dyvekes Allé 10, st., 2300 København S

Ejd. type	Villalejlighed	Bolig m ²	144
Kontant	11.495.000	Værelser	5
Ejerudgift	5.031	Grund m ²	591
Byggeår	1901	Energimærke	E

Sagsnr. **113-3418**

RealMæglerne Amager ApS

Amagerbrogade 180 / 2300 København S / Tlf. +45 32572211 / www.realmaeglerne.dk/113

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: Dyvekes Allé 10, st., 2300 København S
Kontantpris: kr. 11.495.000

Sagsnr.: 113-3418
Ejerudgift/md.: kr. 5.031

Dato: 11.09.2026



Velkommen til Dyvekes Allé 10, st. – en stor og indbydende villalejlighed på hele 144 m² fordelt på 5 værelser med brugsret til stor solrig privat have perfekt placeret i det attraktive Eberts Villaby på Amager. Her kombineres klassisk arkitektur, moderne komfort og private uderum, hvilket gør boligen til noget ganske særligt.

Boligen er en del af en imponerende klassisk murstensejendom, der med sit karakterfulde udtryk og smukke arkitektur tilfører ejendommen en helt særlig charme. Indenfor møder du en indbydende bolig med gode opholdsrum og gennemførte detaljer, herunder et elegant snedkerkøkken, der tilfører køkkenet et eksklusivt og personligt præg.

Den rummelige stue fungerer som boligens naturlige samlingspunkt og ligger i direkte forlængelse af den hyggelige udestue. Herfra er der direkte adgang til den private have, som bliver en naturlig forlængelse af boligen. Haven tilbyder et roligt og grønt frirum med plads til både afslapning, midt-dage og hyggeligt samvær – en sjælden kvalitet midt i byen.

Hertil kommer en nydelig kælder, som giver boligen ekstra plads og gode anvendelsesmuligheder. Kælderen fremstår indbydende med et elegant gulv og kan blandt andet anvendes til opbevaring, hobby eller andre praktiske formål.

Beliggenheden i Eberts Villaby er voldsomt efterspurgt. Her bor du i et af Amagers mest eftertragtede kvarterer, omgivet af klassiske villaejendomme, grønne omgivelser og en rolig atmosfære – samtidig med at Amagers mange tilbud og byens liv er inden for kort afstand.

Dyvekes Allé 10, st. er kort sagt en sjældent udbudt villalejlighed, hvor den klassiske ejendom, de 144 m² og den private have tilsammen skaber nogle særdeles attraktive rammer om hverdagen.

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: Simon Rodahl

Adresse: Dyvekes Allé 10, st., 2300 København S
Kontantpris: kr. 11.495.000

Sagsnr.: 113-3418
Ejerudgift/md.: kr. 5.031

Dato: 11.09.2026



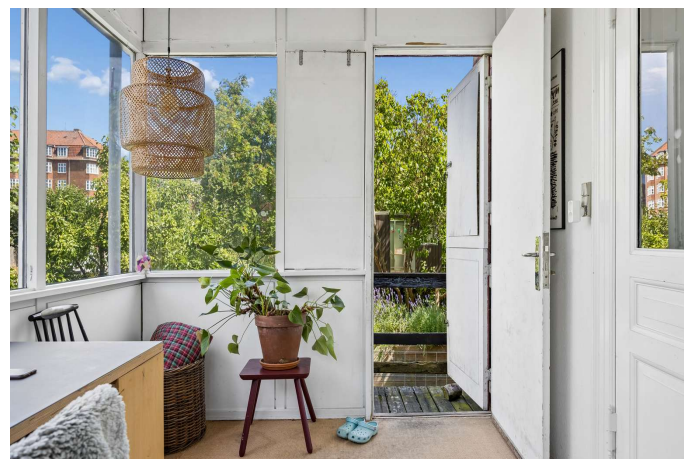
Alrum



Alrum



Værelse



Værelse



Alrum



Alrum

Adresse: Dyvekes Allé 10, st., 2300 København S
Kontantpris: kr. 11.495.000

Sagsnr.: 113-3418
Ejerudgift/md.: kr. 5.031

Dato: 11.09.2026



Køkken



Køkken



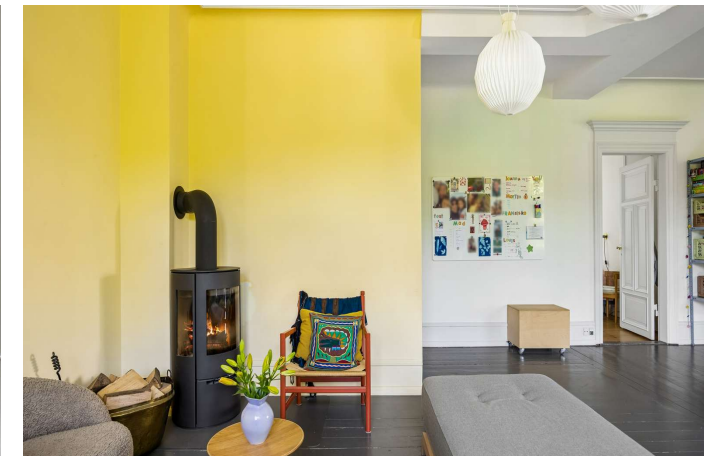
Køkken



Køkken



Køkken



Stue

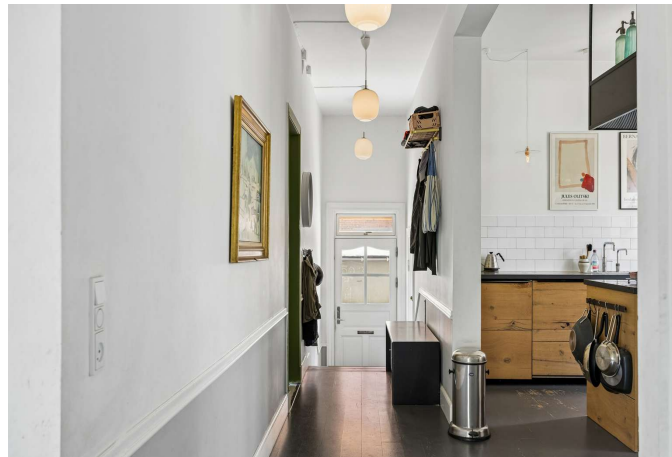
Adresse: Dyvekes Allé 10, st., 2300 København S
Kontantpris: kr. 11.495.000

Sagsnr.: 113-3418
Ejerudgift/md.: kr. 5.031

Dato: 11.09.2026



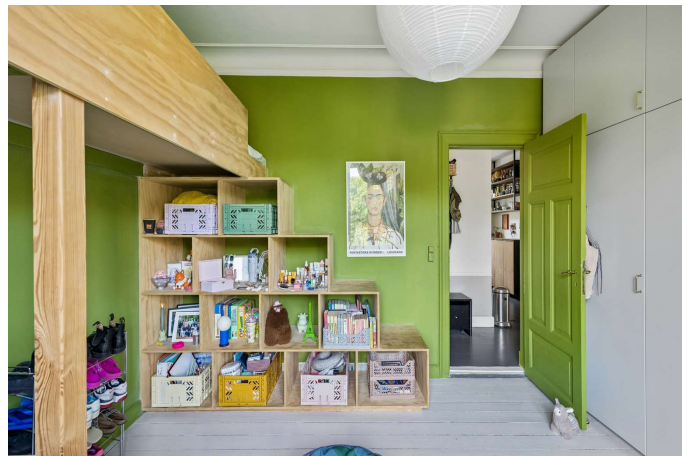
Stue



Køkken



Værelse



Værelse



Køkken



Værelse

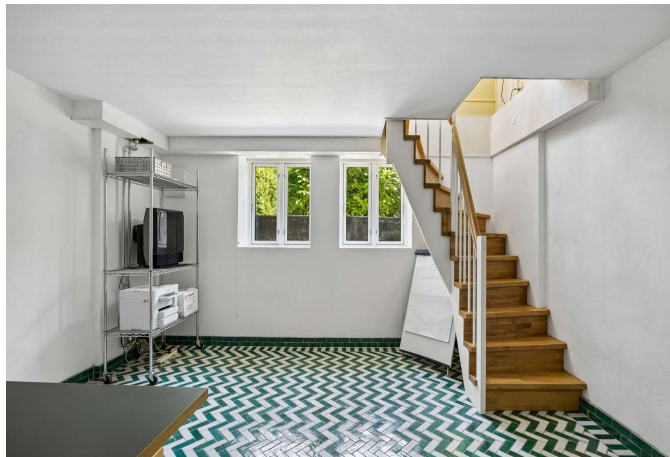
Adresse: Dyvekes Allé 10, st., 2300 København S
Kontantpris: kr. 11.495.000

Sagsnr.: 113-3418
Ejerudgift/md.: kr. 5.031

Dato: 11.09.2026



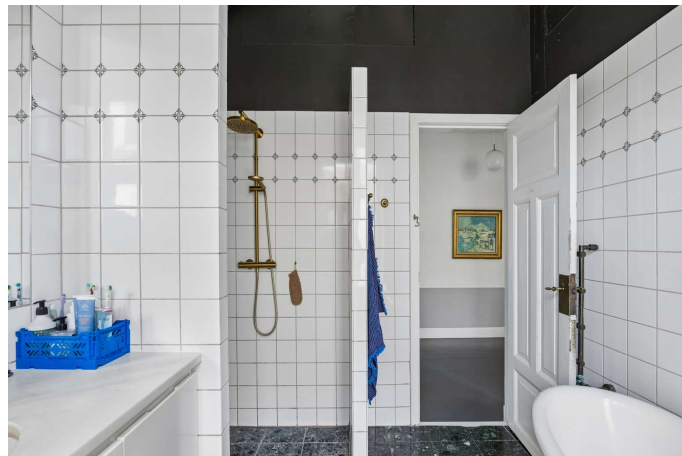
Værelse



Værelse



Badeværelse



Badeværelse



Ejendommen



Ejendommen

Adresse: Dyvekes Allé 10, st., 2300 København S
Kontantpris: kr. 11.495.000

Sagsnr.: 113-3418
Ejerudgift/md.: kr. 5.031

Dato: 11.09.2026



Terrasse



Have



Ejendommen



Bryggers

Adresse: Dyvekes Allé 10, st., 2300 København S
Kontantpris: kr. 11.495.000

Sagsnr.: 113-3418
Ejerudgift/md.: kr. 5.031

Dato: 11.09.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

Adresse: Dyvekes Allé 10, st., 2300 København S
Kontantpris: kr. 11.495.000

Sagsnr.: 113-3418
Ejerudgift/md.: kr. 5.031

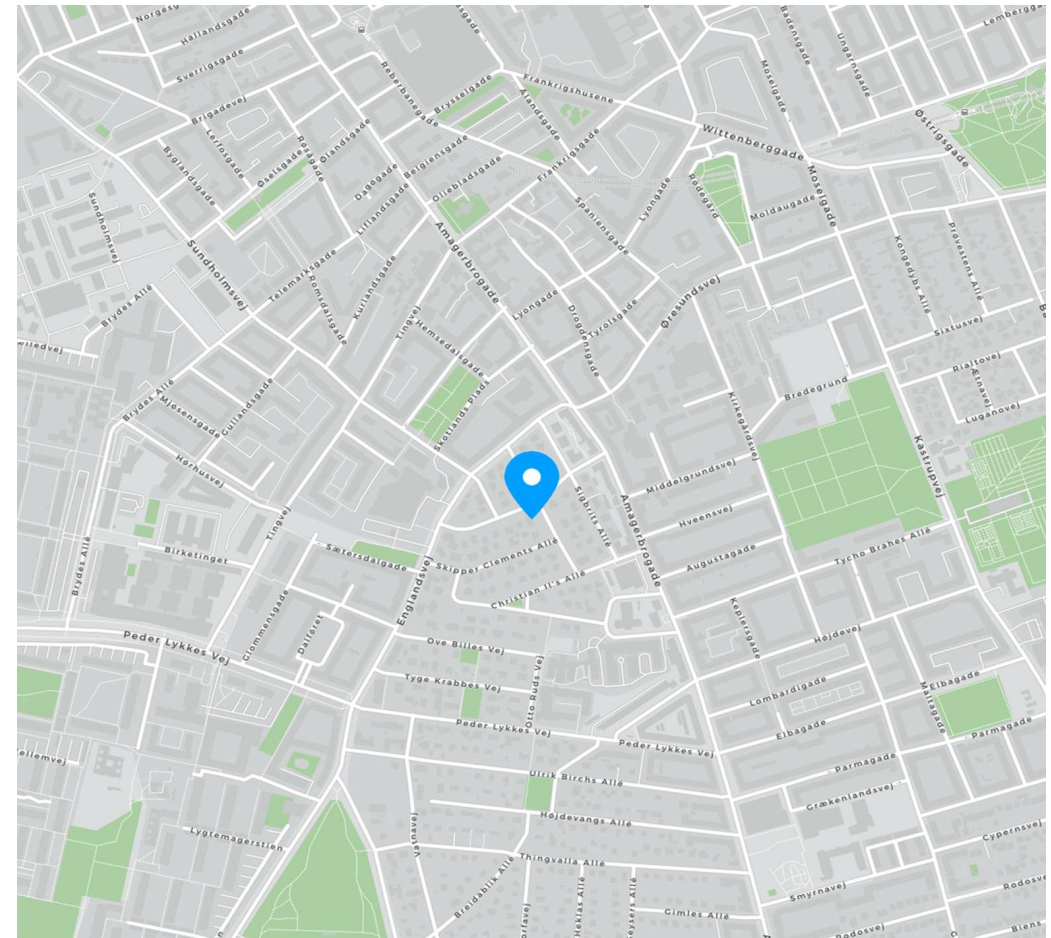
Dato: 11.09.2026

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning





Adresse: Dyvekes Allé 10, st., 2300 København S
Kontantpris: kr. 11.495.000

Sagsnr.: 113-3418
Ejerudgift/md.: kr. 5.031

Dato: 11.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villalejlighed (Ideel anpart)
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 15eo Sundbyvester, København
BFE-nr.: 6011819 (Anpart 1)
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1901

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 8.472.480
Grundværdi: 4.153.400
Grundlag for ejd. værdiskat: 6.777.984
Grundlag for grundskyld: 3.322.720

Arealer**

Grundareal for den samlede ejendom: 591 m²
Boligareal i alt: 144 m²

Øvrige arealer:

** 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: 28.04.1892 - Dok om færdselsret mv
- Nr. 2: 28.04.1893 - Dok om vej mv
- Nr. 3: 10.10.1901 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, indeholder økonomiske forpligtelser, se akt
- Nr. 4: 18.07.1947 - Byplanvedtægt
- Nr. 5: 12.05.1954 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_A-III_407
- Nr. 6: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv
- Nr. 7: 02.12.1997 - Dok om luftfartshindringer mv Forprioritet
- Nr. 8: 29.03.2005 - anm hæftelser Samejekontrakt, indeholder bestemmelser om salg Tillige lyst pantstiftende 1_A-III_407

Planer

15. Lokalplan nr. 13 - Eberts Villaby

Tilbehør:

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

Komfur (ILVE), Emhætte, Køleskab (IKEA), Fryser (Zenz), Opvaskemaskine (Bosch), Vaskemaskine (LG), Tørretumbler (Bosch)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Dyvekes Allé 10, st., 2300 København S
Kontantpris: kr. 11.495.000

Sagsnr.: 113-3418
Ejerudgift/md.: kr. 5.031

Dato: 11.09.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Afventer forsikringspolice.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 24.650 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2017

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Varmeforbruget er beregnet jf. fordelingstal.

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 salgssopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke E



Adresse: Dyvekes Allé 10, st., 2300 København S
 Kontantpris: kr. 11.495.000

Sagsnr.: 113-3418
 Ejerudgift/md.: kr. 5.031

Dato: 11.09.2026

Ejerudgift 1. år:

	Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr. 34.568
Grundskyld	kr. 16.946
Grundejerforening kontingent, anslået	kr. 2.000
Affaldsgebyr jf. fordelingstal	kr. 2.733
Rottebekæmpelse jf. fordelingstal	kr. 69
Brandpræventivt tilsyn jf. fordelingstal	kr. 105
Skorstensfejningsafgift jf. fordelingstal	kr. 98
Fejning af røgrør jf. fordelingstal	kr. 186
Rensning af brændeovn jf. fordelingstal	kr. 164
Husforsikring, anslået	kr. 3.500

Ejerudgift i alt 1. år kr. 60.369

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr. 11.495.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr. 70.850
I alt	kr. 11.565.850

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Eventuelle finansieringsomkostninger heriblandt tinglysning af pant.

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 63.158 md. / 757.897 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 51.668 md. / 620.020 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: 28.08.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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: Dyvekes Allé 10, st., 2300 København S
Kontantpris: kr. 11.495.000

Sagsnr.: 113-3418
Ejerudgift/md.: kr. 5.031

Dato: 11.09.2026

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 hvilede på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra-veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 10: hovedstol kr. 2.264.000
Nr. 11: hovedstol kr. 2.756.714

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: G/F Eberts Villaby
Pligt til medlemskab: Nej
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning

Fredningsstatus

Bevaringsværdi 4.

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.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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.

Der gøres opmærksom på, at den samlede grundskyld for ejendommen er kr. 44.594,-. Grundskylden i ejerudgiften er oplyst til kr. 16.946,-, hvilket svarer til 38 % jf. anpartens fordelingstal.

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.

Ejendoms-/grundværdi

Idet nærværende bolig er en ideel anpart i en tofamilie-ejendom, og der dermed ikke er udarbejdet særskilt offentlig vurdering for anparterne, men at der udelukkende er en samlet vurdering for hele ejendommen, bemærkes, at ejendomsværdi og grundværdi i denne salgsoptstilling er anført som aktuelle anparts andel af de fulde værdier for hele ejendommen, jf. fordelingstallet. Grundlag for hhv. ejendomsværdiskat og grundskyld er ligeledes udregnet på baggrund af den aktuelle anparts andel.

Den angivne ejendomsvurdering er oplyst til kr. 8.472.480,- jf. fordelingstal. Ejendommens samlede foreløbige ejendomsvurdering for 2024 er kr. 22.296.000,-.

Ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter er anført for den aktuelle anpart, iht. ovenstående udregninger, og må derfor betragtes som værende anslået.

Fordelingstal

Fordelingstal: 38/100

Fællesudgift

3958.08 kr.

Brugsret

Kælderrum 2 og 4 jf. samejeroverenskomst.

Fællesfaciliteter

Cykelskur, skraldplads og redskabsrum jf. samejeroverenskomst.

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

RealMæglerne Amager



Mød holdet bag dit boligsalg

RealMæglerne Amager er en del af en landsdækkende ejendomsmæglerkæde og vi er uafhængige af banker. Med beliggenhed centralt på Sundbyerne og i Kastrup, dækker vi hele Amager effektivt, når boligen skal sælges. Vi tilbyder via vores 2 butikker på Amager salg og vurdering af alle typer ejendomme hvad end det er villa, andelsbolig, ejerlejlighed, rækkehus, villalejlighed eller fritidsbolig.