



REAL

Azaleagangen 1, 2300 København S

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	54
Kontant	2.995.000	Værelser	2
Ejerudgift	2.265		
Byggeår	1977		

Sagsnr. **113-3376**

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: Azalegangen 1, 2300 København S
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 113-3376
Ejerudgift/md.: kr. 2.265

Dato: 10.04.2026



Charmerende kolonihavehus med helårsbeboelse, potentiale og attraktiv beliggenhed

Velkommen til Azaliegangen 1 – en sjælden mulighed for at erhverve et kolonihavehus, der skiller sig markant ud fra mængden. Her får du ikke blot et charmerende hus, men en bolig med helårsstatus, hvilket gør det til et af de absolut mest attraktive og økonomisk overkommelige alternativer til traditionelle boliger i Københavnsområdet. For dig, der drømmer om at komme ind på boligmarkedet i hovedstaden uden at gå på kompromis med hverken plads, beliggenhed eller muligheder, er dette en oplagt chance.

Huset byder på masser af potentiale og fremstår som en ideel base for dig, der ønsker at sætte dit eget præg. Her er der rig mulighed for at modernisere, optimere og skabe et personligt hjem, der matcher netop dine behov og din stil. Planløsningen er allerede indbydende med et stort, åbent køkken-alrum, som naturligt bliver hjemmets samlingspunkt. Her er god plads til både madlavning, hverdag og gæster, og de åbne rum giver en lys og rummelig atmosfære, der gør boligen både funktionel og hyggelig.

Udendørs får du glæde af en dejlig sydvendt forhave, som sikrer optimale solforhold det meste af dagen. Her er perfekte rammer for afslapning, udeliv og hyggelige stunder med familie og venner – hvad enten det er morgenkaffen i solen eller lange sommeraftener. Haven giver samtidig mulighed for at skabe din egen grønne oase midt i byen.

Beliggenheden er en af ejendommens helt store styrker. Du bor i et roligt og grønt område, hvor den afslappede kolonihavestemning går hånd i hånd med nærheden til storbyens puls. Fra Azaliegangen 1 er der kort afstand til offentlig transport, herunder metro, som hurtigt og effektivt bringer dig til Indre By og resten af København. Det betyder, at du kan nyde fordelene ved et fredeligt hjemmemiljø uden at give afkald på nem adgang til arbejde, studier, kulturliv, shopping og restauranter.

Derudover er infrastrukturen i området særdeles velfungerende med gode cykelstier og forbindelser, som gør det nemt og hurtigt at komme rundt i

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: Dilsad Sahin



Adresse: Azaleagangen 1, 2300 København S
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 113-3376
Ejerudgift/md.: kr. 2.265

Dato: 10.04.2026



Stue



Stue



Stue



Stue



Stue



Gang

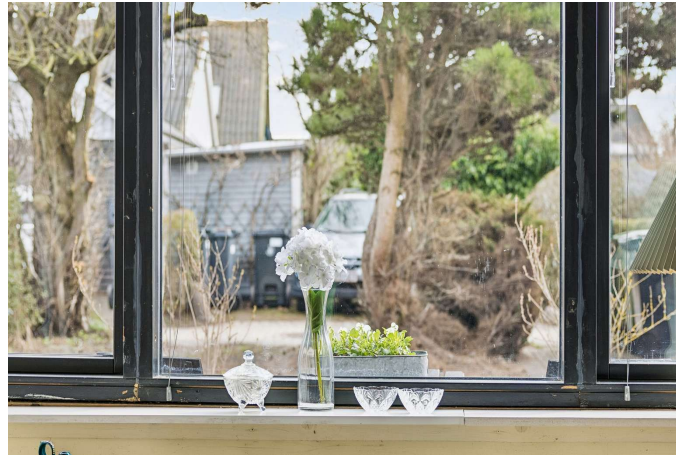
Adresse: Azaleegangen 1, 2300 København S
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 113-3376
Ejerudgift/md.: kr. 2.265

Dato: 10.04.2026



Stue



Stue



Stue



Stue



Stue



Køkken



Adresse: Azaleagangen 1, 2300 København S
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 113-3376
Ejerudgift/md.: kr. 2.265

Dato: 10.04.2026



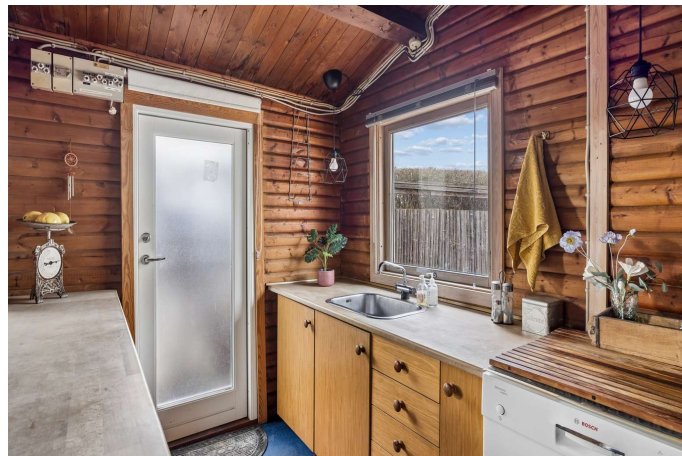
Køkken



Køkken



Køkken



Køkken



Køkken



Spisestue

Adresse: Azaleegangen 1, 2300 København S
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 113-3376
Ejerudgift/md.: kr. 2.265

Dato: 10.04.2026



Spisestue



Spisestue



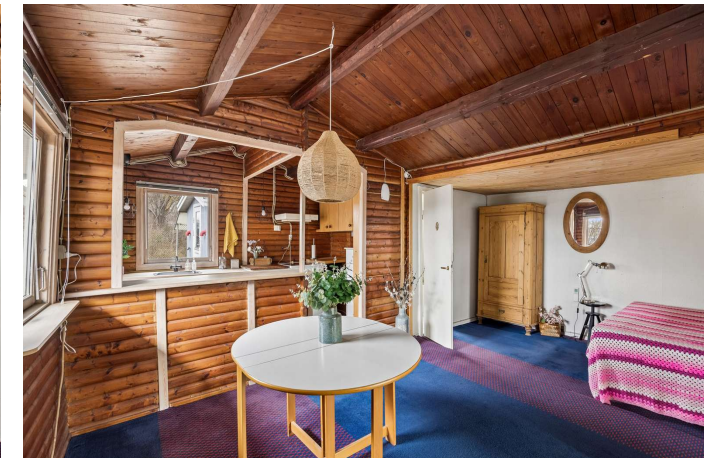
Spisestue



Spisestue



Spisestue



Spisestue

Adresse: Azaleegangen 1, 2300 København S
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 113-3376
Ejerudgift/md.: kr. 2.265

Dato: 10.04.2026



Spisestue



Værelse



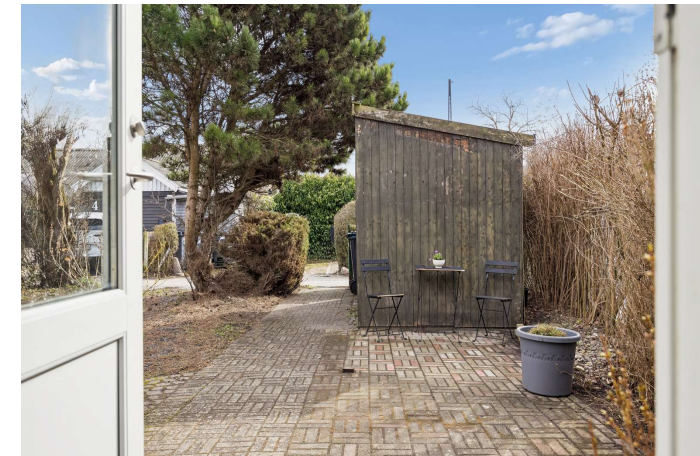
Værelse



Værelse



Badeværelse



Område



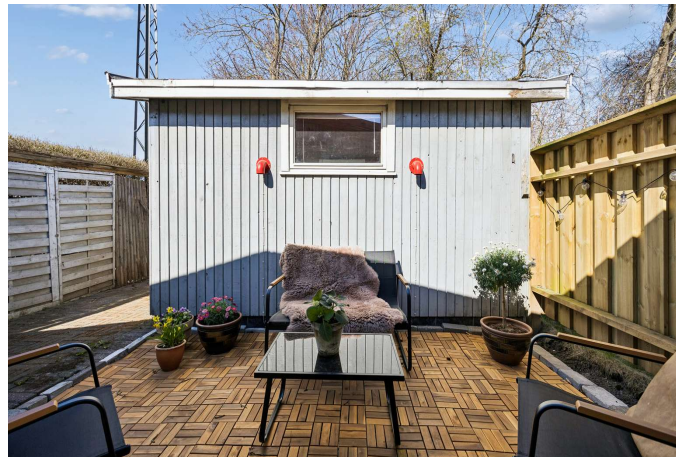
Adresse: Azalegangen 1, 2300 København S
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 113-3376
Ejerudgift/md.: kr. 2.265

Dato: 10.04.2026



Terrasse



Terrasse



Ejendommen



Terrasse



Ejendommen



Ejendommen

Adresse: Azaleagangen 1, 2300 København S
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 113-3376
Ejerudgift/md.: kr. 2.265

Dato: 10.04.2026



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



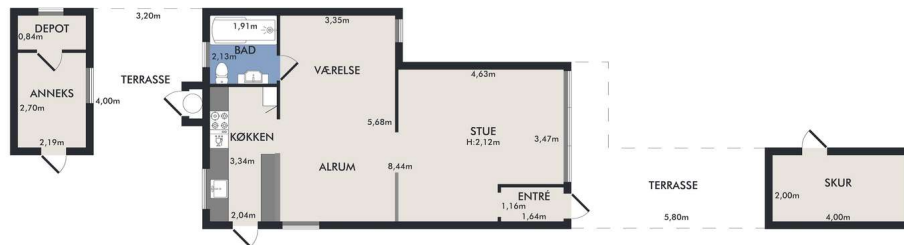
Ejendommen



Adresse: Azaleagangen 1, 2300 København S
 Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 113-3376
 Ejerudgift/md.: kr. 2.265

Dato: 10.04.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

Adresse: Azaleagangen 1, 2300 København S
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 113-3376
Ejerudgift/md.: kr. 2.265

Dato: 10.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa (Bygning på fremmed grund)
Må benyttes til:
Kommune: København
Matr.nr.:
BFE-nr.: 705339
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Elvarme
Opført/ombygget år: 1977

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.394.000
Grundværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 0
Grundlag for grundskyld:

Arealer**

Boligareal i alt: 54 m²
Øvrige arealer:
Udhus: 9 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: 01.01.1585 - Se grund
- Nr. 1: 16.02.1934 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 01.01.1585 - Se grund
- Nr. 2: 28.09.1935 - Dok om vej mv Servitut
- Nr. 3: 30.09.1940 - Ekspropriationsfortegnelse
- Nr. 4: 01.03.1947 - Dok om luftfartshindringer mv
- Nr. 5: 25.08.1948 - Ekspropriationsfortegnelse
- Nr. 6: 25.08.1948 - Dok om vejskråning
- Nr. 7: 21.10.1959 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering
- Nr. 8: 31.08.1972 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 9: 06.03.1973 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Resp lån i off midler
- Nr. 10: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, akt F 13 I
- Nr. 11: 28.03.2003 - Lokalplan nr 361
- Nr. 12: 18.11.2003 - Dok om yderligere bebyggelse mv Prioritet forud for al pantegæld
- Nr. 13: 07.01.2004 - Vedtægter for Andelsforeningen Bastiansminde
- Nr. 14: 27.01.2004 - Servitut ang forbud mod salg uden samtykke fra panthaver i bygningerne. Vedr. grund.

Planer

- 18. Lokalplan nr. 361 - Bastiansminde
- 18a. Lokalplan nr. 44

Tilbehør:

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

(De værende hårde hvidevarer på ejendommen medfølger uden ansvar, idet der er tale om et dødsbo)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Azaleagangen 1, 2300 København S
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 113-3376
Ejerudgift/md.: kr. 2.265

Dato: 10.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos IF Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Se police

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 forurenet.

Ejendomsværdisskat

Kolonihavehuse på lejet/fremmed grund er fra og med 2020 undtaget fra vurdering, jf. EVL § 9, stk. 1. nr. 6.

Fritaget for energimærke

Begrundelsen for fritagelsen er ejendommens størrelse. Jf. Bekendtgørelse om energimærkning af bygninger § 5. Følgende kategorier af bygninger er undtaget fra krav om energimærkning uanset registrering i BBR:
Stk. 1: Fritliggende bygning med et samlet etageareal på under 60 m².

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 6.000 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Anslået idet sælgers seneste årsrapport ikke er retvisende

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 salgsoptillingens 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: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Azaleagangen 1, 2300 København S
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 113-3376
Ejerudgift/md.: kr. 2.265

Dato: 10.04.2026

Ejerudgift 1. år:

Kontingent til haveforening (indeholdt ejendomsskat mv.)
Husforsikring

kr. 21.804
kr. 5.380

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
Tinglysningsafgift af skødet
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået
Indskud til foreningen
I alt

kr. 2.995.000
kr. 19.850
kr. 7.000
kr. 10.000
kr. 3.031.850

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

kr. 27.184

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: 150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 16.405 md. / 196.859 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 13.418 md. / 161.018 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: 25.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Azaleagangen 1, 2300 København S
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 113-3376
Ejerudgift/md.: kr. 2.265

Dato: 10.04.2026

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:

Grundejerforening

Navn: ANDELFORENINGEN BASTIANSMINDE <https://bastiansminde.dk/>

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Kr. 32.000 i form af Ejerpantebrev.

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 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.