



REAL

Amerikavej 10, st. tv., 1756 København V

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	102
Kontantpris	7.995.000	Værelser	4
Ejerudgift	6.330		
Byggear	2007	Energimærke	B

Sagsnr. **114-8241**

RealMæglerne Vesterbro & Carlsberg Byen ApS

Istedgade 87 / 1650 København V / Tlf. 72312200 / www.realmaeglerne.dk/vesterbro

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: Amerikavej 10, st. tv., 1756 København V
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 114-8241
Ejerudgift/md.: kr. 6.330

Dato: 10.01.2026



Beskrivelse:

Lejligheden byder velkommen i en entré, der giver et godt første indtryk og binder boligen naturligt sammen. Herfra træder du ind i den store stue, som fremstår lys og rummelig med plads til både sofaområde og spiseplads. De brede vinduespartier giver et fint lysindfald, og fra stuen er der direkte udgang til en overdækket gårdhave, der fungerer som en naturlig forlængelse af opholdsrummet – ideel til både hverdag og afslapning i de varme måneder. Køkkenet ligger i åben forbindelse med stuen og fremstår funktionelt og stilrent med hvide elementer og god arbejdsplads. I forlængelse af køkkenet er der en dedikeret spiseplads, som giver en god opdeling mellem madlavning og ophold, uden at rummene mister sammenhæng.

Boligen rummer to gode værelser. Soveværelset er rummeligt og roligt placeret, mens det andet værelse egner sig perfekt som børneværelse, kontor eller gæsteværelse. Begge værelser er nemme at indrette. Badeværelset er lyst og praktisk indrettet med bruseniche og vaskefaciliteter, og fremstår velholdt og funktionelt i hverdagen.

Boligen giver mulighed for en mere familievenlig indretning med op til fire værelser, hvis behovet opstår, samtidig med at opholdsrummet fortsat kan bevares rummeligt og lyst. Det giver en fleksibel planløsning, der kan udvikle sig i takt med livets faser.

Ejendommen:

Ejendommen er en velholdt boligbebyggelse med et roligt udtryk og gode fællesarealer. Her bor man bekvemt i stueplan med nem adgang til både bolig og uderum.

Området:

Amerikavej ligger i et attraktivt og roligt område med kort afstand til både grønne områder, indkøb og offentlig transport. Her er en god balance mellem byliv og hverdagens ro – et område der passer perfekt til både singler, par og den lille familie.

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:

Adresse: Amerikavej 10, st. tv., 1756 København V
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 114-8241
Ejerudgift/md.: kr. 6.330

Dato: 10.01.2026



Dagligstue



Dagligstue



Dagligstue



Dagligstue



Dagligstue



Køkken

Adresse: Amerikavej 10, st. tv., 1756 København V
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 114-8241
Ejerudgift/md.: kr. 6.330

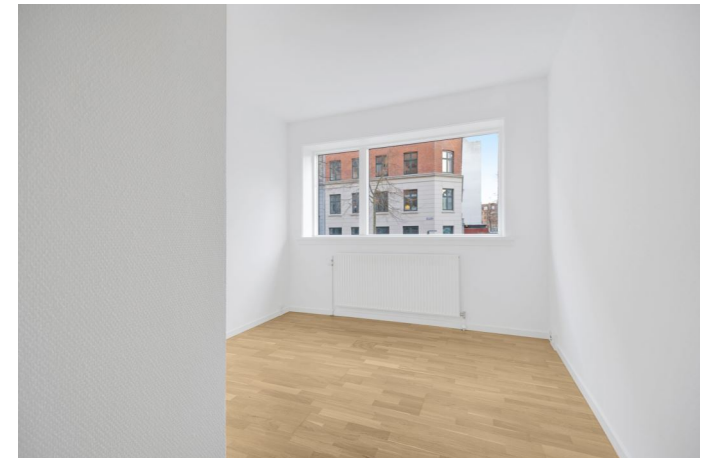
Dato: 10.01.2026



Køkken



Køkken



Værelse



Soveværelse



Badeværelse



Terrasse

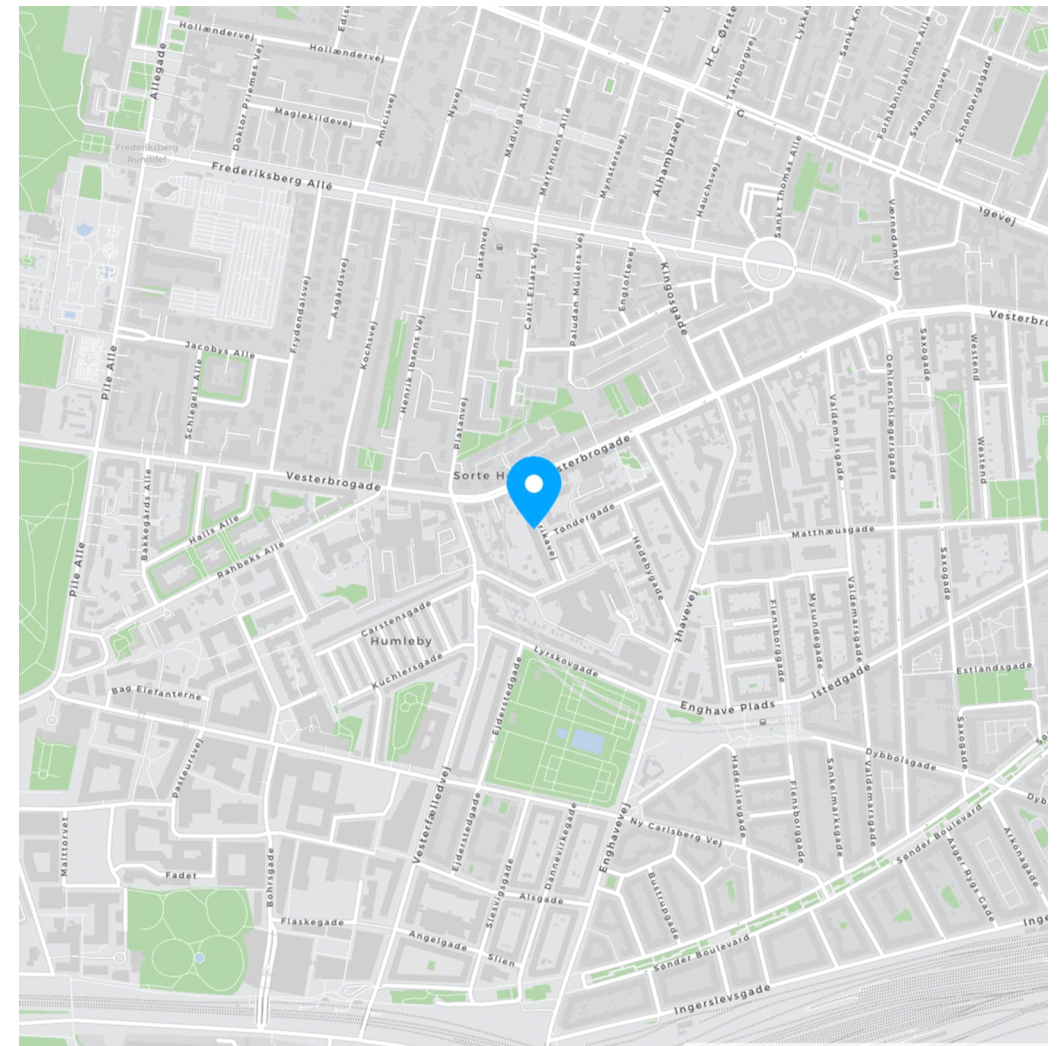
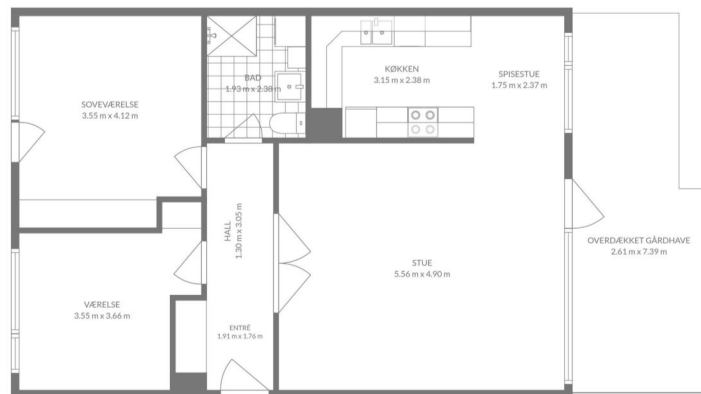
Adresse: Amerikavej 10, st. tv., 1756 København V

Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 114-8241

Ejerudgift/md.: kr. 6.330

Dato: 10.01.2026





Adresse: Amerikavej 10, st. tv., 1756 København V
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 114-8241
Ejerudgift/md.: kr. 6.330

Dato: 10.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	224 Udenbys Vester Kvarter, København
BFE-nr.:	166183
Ejl.nr.:	1
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Offentlig
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	2007

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	6.660.000 kr.
Grundværdi:	3.882.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	5.328.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	3.105.600 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	88 m ²
- heraf boligareal:	88 m ²
BBR-boligareal:	102 m ²
Evt. øvrige arealer:	

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Medfølgende hårde hvidevarer og løsøre afleveres i gældfri stand. Sælger har ikke kendskab til de tilstedeværende hårde hvidevarers funktionalitet og sælger er uden ansvar, såfremt hårde hvidevarer ikke er brugbare på overtagelsesdagen.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Amerikavej 10, st. tv., 1756 København V
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 114-8241
Ejerudgift/md.: kr. 6.330

Dato: 10.01.2026

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:
Der henvises til foreningens forsikringspolice

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.304 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Forbruget er individuelt, og derfor må afvigelser forventes.

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 Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke B.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering

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

Reduktion af tinglysningsafgift

Sælgers eksisterende lån er lyst i flere ejendomme og skal derfor relaxeres. Der kan ikke opnås refusion af tinglysningsafgift i forbindelse med relaxation.

Adresse: Amerikavej 10, st. tv., 1756 København V
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 114-8241
Ejerudgift/md.: kr. 6.330

Dato: 10.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	27.173	Kontantpris/udbetaling	kr.	7.995.000
Grundskyld	kr.	15.839	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	49.850
Ejerforening	kr.	32.820	Ejerskiftegebyr, anslået	kr.	3.000
Rottebekæmpelsesgebyr (Anslået)	kr.	129	I alt	kr.	8.047.850
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		75.961			

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: 400.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 42.860 md./ 514.319 år Netto **ekskl.** ejerudgift 35.129 md./ 421.552 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: 08.01.2026
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: Amerikavej 10, st. tv., 1756 København V
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 114-8241
Ejerudgift/md.: kr. 6.330

Dato: 10.01.2026

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

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Fordelingstal

Tinglyst fordelingstal: 7/100

Adm. fordelingstal: Uoplyst

Sikkerhed til e/f: Ingen

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Planer

- Lokalplan: Se ejendomsdatarapporten.

- 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. 21.11.2018 lbnr. 1010297293 Servitut med lovbestemt prioritet

Nr. 2 lyst d. 11.01.1886 lbnr. 942552-01 Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Nr. 3 lyst d. 21.03.1921 lbnr. 942553-01 Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil

Nr. 4 lyst d. 09.12.1936 lbnr. 3914-01 Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Nr. 5 lyst d. 10.11.1947 lbnr. 6276-01 Luftfartshindringer i 25 m højde over terræn eller derover kræves tilladelse af Min. f. off. arbejder Forprioritet

Nr. 6 lyst d. 01.09.1969 lbnr. 3674-01 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv Rette tinglysningsdato: 01.09.1961 -

Nr. 7 lyst d. 20.12.1979 lbnr. 49035-01 Dok om transformerstation/anlæg mv, Ikke til hinder for prioritering

Nr. 8 lyst d. 22.01.1981 lbnr. 2086-01 Dok om fremtidig bebyggelsesafstand mv

Nr. 9 lyst d. 19.11.1981 lbnr. 34978-01 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv

Nr. 10 lyst d. 04.05.1994 lbnr. 46283-01 Lokalplan nr. 225

Nr. 11 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 942554-01 Dok om fjernvarme/anlæg mv, (F-13-l)

Nr. 12 lyst d. 10.05.2004 lbnr. 64100-01 Byfornyelsesbeslutning Tillige anden ejendom

Nr. 13 lyst d. 24.06.2005 lbnr. 101590-01 Tillæg til bygningsfornyelse Tillige anden ejendom.Akt.nr. E 403

Nr. 14 lyst d. 14.10.2005 lbnr. 176102-01 Dok ang. 5 etagers boligbebyggelse

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 Vesterbro

RealMæglerne på Vesterbro tilbyder via vores 9 butikker på Frederiksberg, Vesterbro, Østerbro, Nordhavn Amager, Tårnby, Valby & Kgs. Enghave et aktivt salgsarbejde på tværs af vores butikker. Det giver vores kunders ejendomme maksimal eksponering og optimale salgsmuligheder.

Vi sælger mere end 500 ejendomme om året til konkurrencedygtige salærer.