

REAL



Øresundsvej 110, 1., 2300 København S

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	117
Kontant	7.995.000	Værelser	5
Ejerudgift	6.894	Altan	Ja
Byggeår	1932	Energimærke	C

Sagsnr. **113-2030927**

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: Øresundsvej 110, 1., 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 113-2030927
Ejerudgift/md.: kr. 6.894

Dato: 29.04.2026



HERSKABELIG, RUMMELIG OG MODERNE 5-VÆRELSES

Nu udbydes denne charmerende og pænt renoverede lejlighed på hele 117 m², som er en oplagt bolig til børnefamilien eller jer, der blot ønsker god plads. Boligen fremstår særdeles velholdt med nyslebne trægulve, høje lofter med smuk stukkatur, charmerende karme og meget mere. Den er moderniseret med stor respekt for det oprindelige udtryk.

Læs meget mere på næste side...

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: Øresundsvej 110, 1., 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 113-2030927
Ejerudgift/md.: kr. 6.894

Dato: 29.04.2026

<!-- x-tinymce/html -->Lofterne i de to stuer prydes af en flot stuk med rosetter, og stuerne kan sagtens rumme både store familiesammenkomster og en hyggelig hverdag. I finder også et dejligt køkken, som blev moderniseret i 2018 i et enkelt og tidløst design med hvide elementer, en smuk murstensvæg og dekorative fliser ved emhætten. Her er madlavningen en leg takket være et stort italiensk kokkekomfur med hele seks blus. Lejlighedens badeværelse blev totalrenoveret for få år siden. Det er topmoderne og lækkert indrettet med pæne terrazzofliser, stor rainshower, væghængt toilet samt vaskesøjle i hjørnet. Fra boligens fordelingsgang er der adgang til tre værelser, hvoraf det ene udgør et særligt rummeligt soveværelse med et smukt, stort garderobeskab designet fuldstændigt i lejlighedens ånd.

I 2018 fik lejligheden tilføjet en næsten syv m² stor altan, der har fin plads til både altanmøbler og grill. Selve ejendommen er fra 1932 og byder på et trygt, lukket og veludnyttet gårdmiljø med græsplæne og legeplads til børnene samt borde, bænke og tørresnor til de voksne. Her er desuden cykelskur og et separat barnevognsrum til småbørnsfamilierne. I bliver en del af en stærk og ansvarlig ejerforening, der passer utroligt godt på ejendommen. Foreningen sparer løbende op til vedligeholdelse og udskiftede senest alle vinduerne i 2019.

Beliggenheden giver jer alt, hvad I har brug for i dagligdagen, da skole, daginstitutioner og indkøb ligger i kort afstand fra hjemmet. Samtidig har I gåafstand til smukke Amager Strandpark, der kan nydes året rundt med sin helt særlige strandpromenade. Her finder I også badeanstalten Helgoland, som huser Sjællands største vinterbade forening og byder på saunagus to-tre gange dagligt. Den offentlige transport er ligeledes let tilgængelig, da I kommer til at bo midt imellem metrostationerne Lergravsparken og Øresund, mens bussen kører lidt længere nede ad vejen. I øvrigt er der ganske kort afstand til Amagerbrogades pulserende byliv og Amager Centeret, hvis der skal shoppes.

Vi ser meget frem til at introducere jer for denne charmerende ejendom.

Går du selv i salgstanker, er du naturligvis også meget velkommen til at kontakte os for en uforpligtende salgsvurdering.

Adresse: Øresundsvej 110, 1., 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 113-2030927
Ejerudgift/md.: kr. 6.894

Dato: 29.04.2026



Spisestue



Spisestue



Stue



Stue



Udsigt fra spisestue



Køkken

Adresse: Øresundsvej 110, 1., 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 113-2030927
Ejerudgift/md.: kr. 6.894

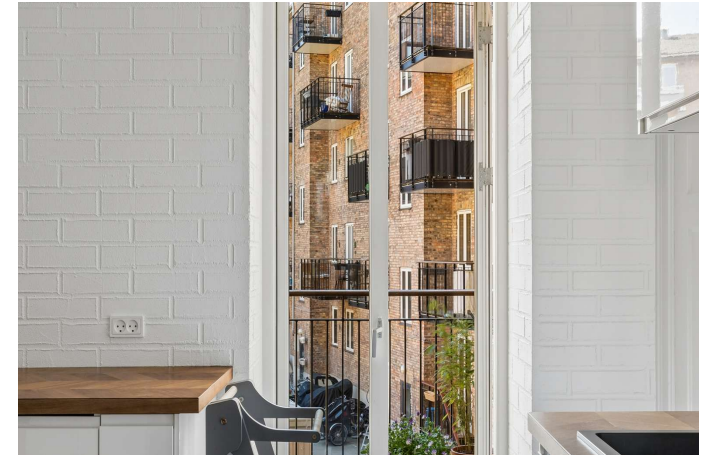
Dato: 29.04.2026



Køkken



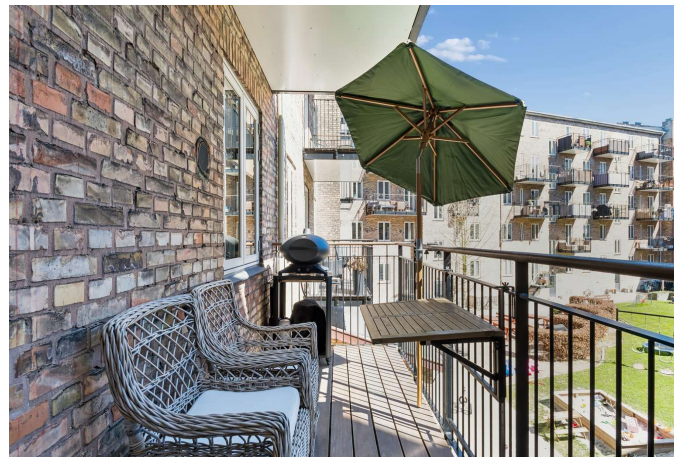
Køkken



Køkken



Altan



Altan

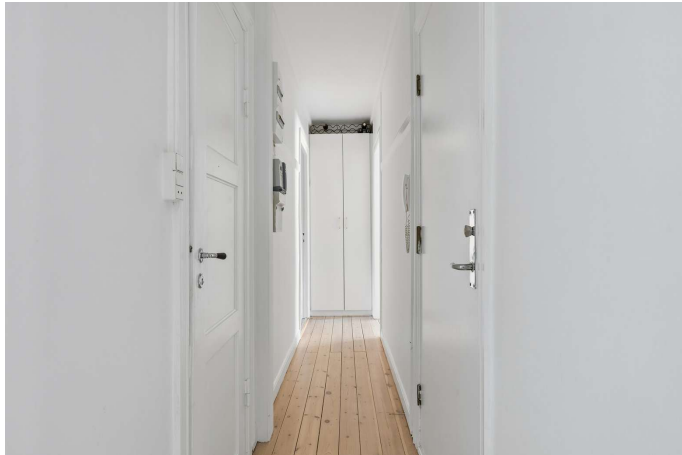


Gårdmiljø

Adresse: Øresundsvej 110, 1., 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 113-2030927
Ejerudgift/md.: kr. 6.894

Dato: 29.04.2026



Gang



Badeværelse



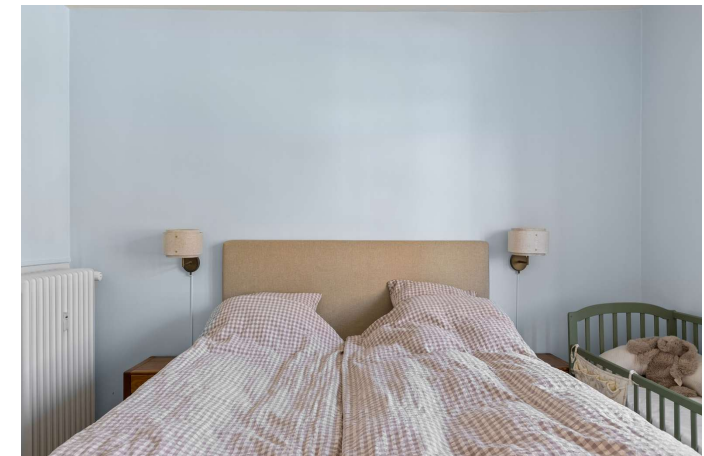
Badeværelse



Badeværelse



Værelse



Værelse

Adresse: Øresundsvej 110, 1., 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 113-2030927
Ejerudgift/md.: kr. 6.894

Dato: 29.04.2026



Værelse



Værelse



Værelse



Værelse



Gang



Ejendommen/gårdmiljø

Adresse: Øresundsvej 110, 1., 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 113-2030927
Ejerudgift/md.: kr. 6.894

Dato: 29.04.2026



Ejendommen



Ejendommen

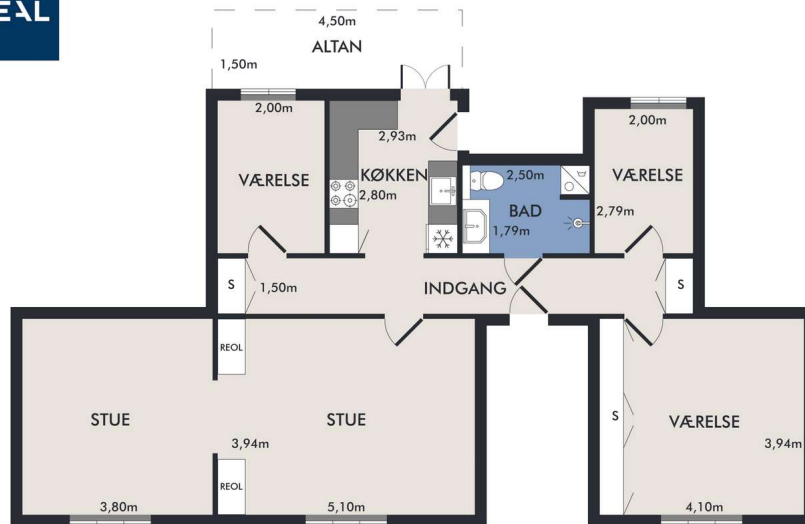


Område

Adresse: Øresundsvej 110, 1., 2300 København S
 Kontantpris: kr. 7.995.000

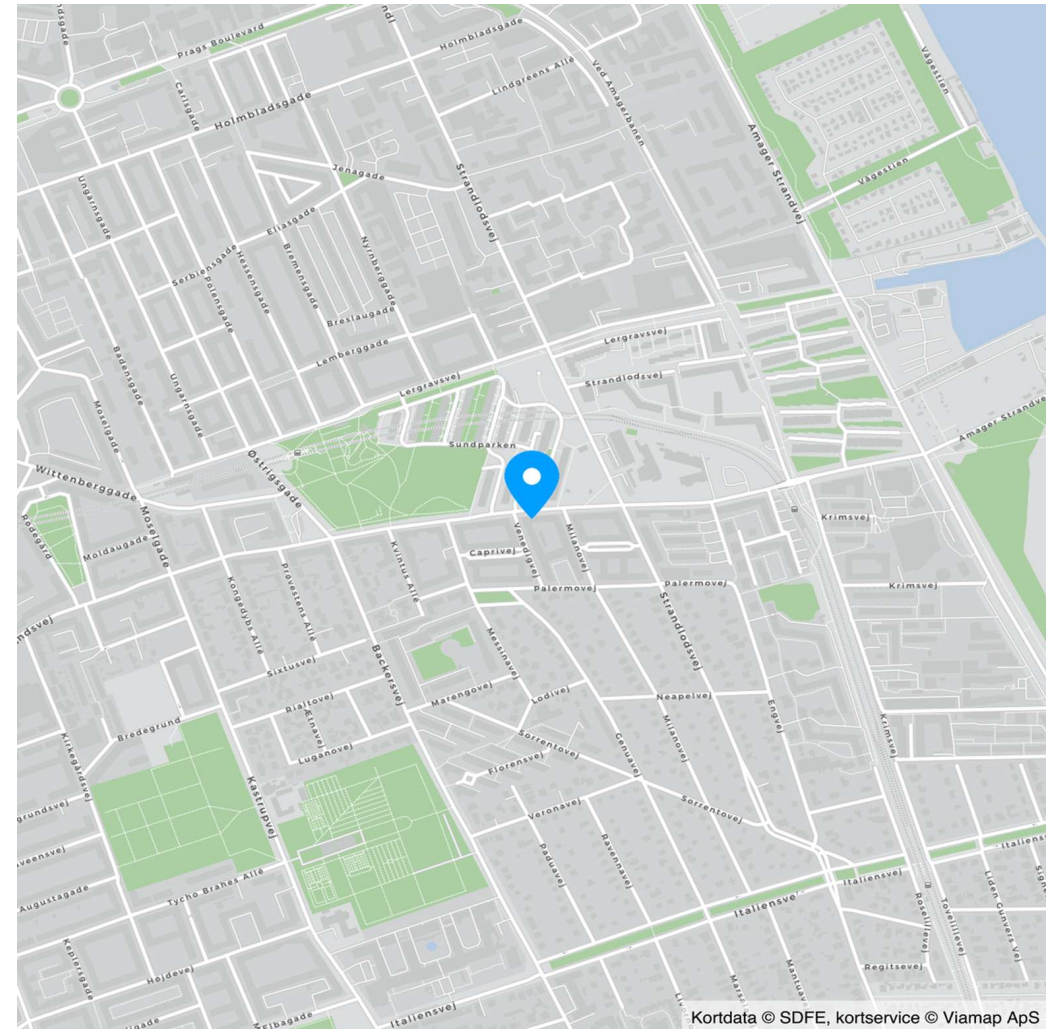
Sagsnr.: 113-2030927
 Ejerudgift/md.: kr. 6.894

Dato: 29.04.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS

Adresse: Øresundsvej 110, 1., 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 113-2030927
Ejerudgift/md.: kr. 6.894

Dato: 29.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	3574 Sundbyøster, København
BFE-nr.:	133324
Ejerl. Nr.:	11
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1932

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	4.609.000
Grundværdi:	3.022.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.687.200
Grundlag for grundskyld:	2.417.600

Arealer**

Tinglyst areal:	108 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	108 m ²
BBR-boligareal:	117 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:

Servitutter

- Nr. 1: 22.09.1931 - Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil
- Nr. 2: 22.09.1931 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
- Nr. 3: 22.09.1931 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Resp lån i off midler
- Nr. 4: 22.09.1931 - Dok om skure mv
- Nr. 5: 04.10.1932 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 6: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, (F 13 I)
- Nr. 7: 02.12.1997 - Dok om luftfartshindringer mv Forprioritet
- Nr. 8: 07.10.2015 - Vedtægt for ejerforeningen Venediggården-Mestregården
- Nr. 10: 06.08.2018 - Ændring af vedtægt for E/F Venediggården/Mestregården
- Nr. 11: 18.06.2019 - Tillæg til vedtægt lyst første gang med dato/løbe nr. 07.10.2015 med senere tilføjelse dato/løbe nr. 06.08.2018

Planer

Ingen

Tilbehør:

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

Komfur (F. Bertazzoni), Ovn (F. Bertazzoni), Kogeplade (F. Bertazzoni), Emhætte (Siemens), Køle/fryseskab, Opvaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

Adresse: Øresundsvej 110, 1., 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 113-2030927
Ejerudgift/md.: kr. 6.894

Dato: 29.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Willis
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Der henvises til policen.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 3.494 Forbrug: 355.794 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation::

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Aconto varme 741 kr. pr. måned jf. Oversigt over betaling af fællesudgifter fra sælger.

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 salgsoptillingens 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 elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Øresundsvej 110, 1., 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 113-2030927
Ejerudgift/md.: kr. 6.894

Dato: 29.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	18.805	Kontantpris	kr.	7.995.000
Grundskyld	kr.	12.330	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	49.850
Rottebekæmpelse	kr.	140	Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed	kr.	1.825
Fællesudgifter	kr.	36.876	Købers advokat, anslået	kr.	10.000
Fællesudgifter ekstra	kr.	14.580	Ejerskiftegebyr, EF	kr.	2.060
			I alt	kr.	8.058.735
			Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Eventuelle finansieringsomkostninger heriblandt tinglysning af pant.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	82.730			

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 43.401 md. / 520.809 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 35.501 md. / 426.015 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: 08.04.2026

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: Øresundsvej 110, 1., 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 113-2030927
Ejerudgift/md.: kr. 6.894

Dato: 29.04.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 12: hovedstol kr. 3.680.800
Nr. 13: hovedstol kr. 676.000
Nr. 14: hovedstol kr. 150.000
Nr. 15: hovedstol kr. 68.200

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Ejerforening

Navn: E/F Venediggården - Mestregården

Eksisterende sikkerhed: Kr. 50.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: 108 / 5849

Tinglyst: 108 / 3697

Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Brugsret

Brugsret til kælderrum og cykelskur.

Fællesfaciliteter

Der er fællesvaskeri i foreningen.

Andre forhold af væsentlig betydning

Jordforurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurennet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurennet.

Fredningsstatus

Bevaringsværdi 5.

Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag

Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og

ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc. Sådanne 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. Køber opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

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.

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

Bemærkninger vedr. ejendommen

Badeværelse: Klinkerne har enkelte områder med hullyd, hvilket kan kræve yderligere inspektion eller justering.

Køkken: Gasblus foran i midten kan tage lidt længere tid om at tænde, men fungerer ellers som



Adresse: Øresundsvej 110, 1., 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 113-2030927
Ejerudgift/md.: kr. 6.894

Dato: 29.04.2026

forventet.

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.