



REAL

Amsterdamvej 32, 1., 2300 København S

Ejd. type	Villalejlighed	Bolig m2	109
Kontantpris	6.995.000	Værelser	5
Ejerudgift	4.803		
Byggear	1937	Energimærke	D

Sagsnr. **113-3189**

RealMæglerne Amager ApS

Amagerbrogade 180 / 2300 København S / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Amsterdamvej 32, 1., 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 113-3189
Ejerudgift/md.: kr. 4.803

Dato: 28.01.2026



Beskrivelse:

Kom med ind og oplev denne charmerende, lækre & yderst sjældent udbudte villalejlighed på hele 109 m² beliggende på første sal i et klassisk rødt murstenshus fra 1937. Her får du en bolig, der kombinerer historie med moderne komfort og så står den i helt indflytningsklar stand.

Lejligheden rummer intet mindre end 5 veldisponerede værelser, hvoraf 3 fungerer ideelt som sove- og børneværelser - men mangler du et kontor, vil det også være perfekt at udnytte et af værelserne til netop det formål. De resterende 2 rum bruges som stue og køkkenalrum. Den generøse planløsning giver plads til familielivet og byder op til selskab og hygge. Huset er udstyret med mange store vinduespartier, hvor lyset flyder ind og giver et flot naturligt lysindfald.

Et af de særlige kendetegn ved boligen er de to skønne altaner, som forlænger opholdsarealerne og giver perfekte spots til morgenkaffe eller aftensol. Dertil får i en privat have, hvor der er rig mulighed for grill, trampolin, leg og gode stunder under åben himmel med familien.

I kælderen medfølger to praktisk depotrum samt et fælles vaskerum. Ydermere er garagen fælles opdelt.

Alt i alt får du her en villalejlighed i meget høj kvalitet, hvor hver en detalje er klar til næste ejer. En klassisk ejendom med sjæl, en veldisponeret planløsning og attraktive uderum.

Dette er en sjælden mulighed for at få fingrene i en af områdets mest indbydende lejligheder – lige til at flytte ind i.

Går du i salgstanker, er du meget velkommen til at kontakte os for en aftale om en uforpligtende salgsvurdering.

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: Amsterdamvej 32, 1., 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 113-3189
Ejerudgift/md.: kr. 4.803

Dato: 28.01.2026



Adresse: Amsterdamvej 32, 1., 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 113-3189
Ejerudgift/md.: kr. 4.803

Dato: 28.01.2026



Adresse: Amsterdamvej 32, 1., 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 113-3189
Ejerudgift/md.: kr. 4.803

Dato: 28.01.2026



Adresse: Amsterdamvej 32, 1., 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 113-3189
Ejerudgift/md.: kr. 4.803

Dato: 28.01.2026



Adresse: Amsterdamvej 32, 1., 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 113-3189
Ejerudgift/md.: kr. 4.803

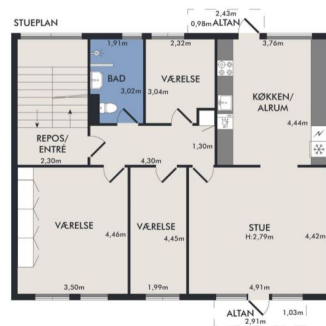
Dato: 28.01.2026



Adresse: Amsterdamvej 32, 1., 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.995.000

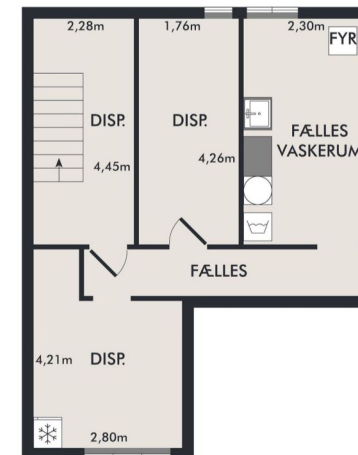
Sagsnr.: 113-3189
Ejerudgift/md.: kr. 4.803

Dato: 28.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

KÆLDER

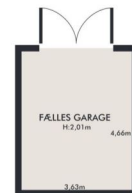


Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Amsterdamvej 32, 1., 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 113-3189
Ejerudgift/md.: kr. 4.803

Dato: 28.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Amsterdamvej 32, 1., 2300 København S
 Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 113-3189
 Ejerudgift/md.: kr. 4.803

Dato: 28.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villalejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	537 Sundbyøster, København m.fl.
BFE-nr.:	6014700
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1937

Arealer*

Grundareal:	539 m ²
- heraf vej	42 m ²
Boligareal i alt:	109 m ²

Øvrige arealer:

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	7.198.500 kr.
Grundværdi:	4.566.500 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	5.758.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	3.653.200 kr.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der er lyst servitutter på ejendommen.

Nr. 1 lyst d. 24.10.1904 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv.
 Nr. 2 lyst d. 10.05.1920 - Dok om grundejerforening mv.
 Nr. 3 lyst d. 28.11.1936 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv.
 Nr. 4 lyst d. 15.12.1936 - Dok om terrænhøjde mv.
 Nr. 5 lyst d. 01.03.1947 - Luftfartshindringer i 25 m højde over terrainet eller derover kræves tilladelse fra Min. f. off. arbejder.
 Nr. 6 lyst d. 05.02.1985 - Dok om sameje mv, Indeholder bestemmelser om salg, Tillige lyst pantstiftende.
 Nr. 7 lyst d. 07.02.1992 - Dok om sameje mv, tillæg.
 Nr. 8 lyst d. 06.12.1993 - Dok om sameje mv, tillæg.
 Nr. 9 lyst d. 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv.
 Nr. 10 lyst d. 10.06.1998 - Dok. om sameje. Tillæg. Påtaleret.
 Nr. 11 lyst d. 19.08.2004 - Samejekontrakt, tillæg.
 Nr. 13 lyst d. 05.02.1985 - Påtegning servitut.

Planer

Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
 Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Amsterdamvej 32, 1., 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 113-3189
Ejerudgift/md.: kr. 4.803

Dato: 28.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Lærerstandens Brandforsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Se police.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 14.759 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Bygningen har ingen supplerende varme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Varmeforbruget er oplyst jf. ejendommens samlede varmemeforbrug fordelt efter fordelingstal.
Ejendommens samlede varmemeforbrug i 2024 var i alt kr. 29.518,93.

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 gult hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke D.



Adresse: Amsterdamvej 32, 1., 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 113-3189
Ejerudgift/md.: kr. 4.803

Dato: 28.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	29.370	Kontantpris/udbetaling	kr.	6.995.000
Grundejerforening jf. fordelingstal	kr.	775	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.187
Renovation jf. fordelingstal, anslået	kr.	3.205	Tinglysningssafgift af skødet	kr.	43.850
Rottebekæmpelse jf. fordelingstal, anslået	kr.	67	I alt	kr.	7.050.037
Husforsikring, anslået jf. fordelingsatal	kr.	5.585	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.		
Grundskyld jf. fordelingstal, anslået	kr.	18.631			
Ejerudgift i alt 1 år		57.633			

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: 350.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 37.507 md./ 450.083 år Netto **ekskl.** ejerudgift 30.742 md./ 368.898 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: 24.01.2026
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

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: Amsterdamvej 32, 1., 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 113-3189
Ejerudgift/md.: kr. 4.803

Dato: 28.01.2026

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:

Ingen.

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
Totalkredit/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	3.791.150	3.864.519	3.856.777	DKK	0,01	206.757	25,50	3,09			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Samarbejdet

Pligt til medlemskab:

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

Ovn mrk. "Ikea"

Dampovn mrk. "Ikea"

Kogeplade mrk. "Ikea"

Emhætte mrk. "Elica"

Køle/fryseskab mrk. "Bosch"

Køleskab mrk. "Ikea"

Opvaskemaskine mrk. "Ukendt"

Vaskemaskine mrk. "Miele"

Quooker mrk. "Quooker"

Der findes en fælles tørretumbler i vaskekælderens af mærket Bosch fra 2021. Denne er ikke en del af handlens hårde hvidevarer i forhold til garanti for funktionsdygtighed pr. overtagelsesdagen, da det er fælleseje med den anden anpart.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering

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

Fredningsstatus: Bevaringsværdi 6.

Fordelingstal: 1/2.

Oplysning om foreløbig grundskyld

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra det foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Der gøres opmærksom på, at den samlede grundskyld for ejendommen er kr. 37.262,64. Grundskylden i ejerudgiften er oplyst til anslået kr. 18.631,32, hvilket svarer til 50 % jf. anparten fordelingstal.

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.

Oplysning om foreløbig ejendomsvurdering



Adresse: Amsterdamvej 32, 1., 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 113-3189
Ejerudgift/md.: kr. 4.803

Dato: 28.01.2026

Der gøres opmærksom på, at der ikke er udarbejdet særskilt offentlig vurdering for nærværende ideelle anpart, men at der udelukkende er en samlet vurdering for hele ejendommen. Den angivne ejendomsvurdering er oplyst til kr. 7.198.500 jf. fordelingstal.

Ejendommens samlede foreløbige ejendomsvurdering for 2024 er kr. 14.397.000.

Ejendomsværdiskatten er beregnet på baggrund af den oplyste ejendomsvurdering og må derfor betragtes som værende anslået.

Indbetaling til fælles konto

Nærværende anpart betaler i dag kr. 3.000,00 månedligt til foreningens fælleskonto. Sælger oplyser, at der ikke er planlagt en forhøjelse af fællesudgifterne i ejendommen. Fællesudgifter er pt. månedligt fastsat til 3.000 kr. efter aftale med underbo. Det dækker over vand, varme, kontingent til grundejerforening, uforudsete udgifter.

Arealer

Det angivne boligareal gælder for nærværende anpart. Grundarealet er angivet for hele ejendommen. Opdeling af kælderen og grunden, haven og eventuelle carport/udhuse mv. fremgår af samejeoverenskomsten.

Brugsret og fællesfaciliteter

Der er fælles vaskekælder med plads til hver sin vaskemaskine og fælles tørretumbler. Der er brugsret til to kælderrum.

Uoverensstemmelser på BBR

Køber gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen, idet carport, overdækket terrasse og udhus ikke er registreret på BBR.

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 - vi sætter pris på Amager

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.