



REAL

## Alperosevej 11, 1., 2300 København S

Ejd. type	<b>Villalejlighed</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>70</b>
Kontant	<b>5.395.000</b>	Værelser	<b>3</b>
Ejerudgift	<b>4.613</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>526</b>
Byggeår	<b>1934</b>	Energimærke	<b>D</b>

Sagsnr. **113-3274**

**RealMæglerne Amager ApS**

Amagerbrogade 180 / 2300 København S / Tlf. +45 32572211 / [www.realmaeglerne.dk/113](http://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: Alperosevej 11, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 113-3274  
Ejerudgift/md.: kr. 4.613

Dato: 15.04.2026



### EKSKLUSIV BRUGSRET TIL HAVE, VELINDRETTET LOFTSRUM OG STOR ALTAN

Velkommen til denne enestående villalejlighed, der forener klassisk charme med moderne bekvemmeligheder. Ejendommen er en del af en smuk murermesterbygning fra 1934, som præsenterer sig med et elegant tegltag og byder på et boligareal på 70 kvadratmeter samt et imponerende velindrettet loftsrumsrum. Lejligheden opvarmes via fjernvarme, hvilket sikrer en behagelig temperatur året rundt.

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: Alperosevej 11, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 113-3274  
Ejerudgift/md.: kr. 4.613

Dato: 15.04.2026

---

### **UDSØGT INDRETNING OG FANTASTISK LYSINDFALD**

Når du træder ind i lejligheden, mødes du af en entré i form af en lille fordelingsgang, der effektivt minimerer spildpladsen til gangarealer. Herfra har du adgang til to rummelige soveværelser, hvoraf begge tilbyder rig mulighed for personlig indretning. Badeværelset er fuldkomment gennemført med væghængt toilet, gulvvarme og rainshower samt naturligt lysindfald fra vinduet – her er man ikke gået på kompromis.

Stuen imponerer med sin generøse størrelse og det skønne lysindfald fra den store kvist. I åben forbindelse strækker stuen sig mod spisestue og køkken i et U-formet design, der skaber en harmonisk sammenhæng mellem rummene. Det lækre Svane-køkken er fra 2024 og fremstår topmoderne med alt tænkeligt udstyr samt lækre materialer – her kan selv den mest kræsne kok udfolde sine kulinariske evner.

Fra køkkenet træder du direkte ud på den fantastiske altan fra 2024, hvor du kan nyde morgenkaffen i fredelige omgivelser. Et helt ekstraordinært plus ved denne lejlighed er den øverste tagetage, som nås via en direkte trappe fra køkkenet. Her finder du et stort disponibelt rum, der er flot indrettet og giver ekstra plads til opbevaring eller kreative projekter.

Til lejligheden hører også eksklusiv brugsret til store dele af haven - i henholdsvis nord og vest - perfekt til sommerens grillfester eller børnenes leg. Derudover deles ejendommens beboere om den fælles indkørsel, carport og skur. Der kan i øvrigt erhverves 3 gratis p-licenser til området samt gratis gæsteparkerings-licenser.

Beliggenheden kunne ikke være bedre; placeret i det charmerende blomsterkvarter har du kort afstand til Sundbyvester Plads med transportmuligheder direkte til indre by. Indkøbsmulighederne ligger lige rundt om hjørnet sammen med Amagerbrogades pulserende byliv. Området er kendt for sine hyggelige villaveje og rolige omgivelser trods nærheden til storbylivet – kun ca. 15 minutters cykeltur bringer dig midt ind i København.

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

Adresse: Alperosevej 11, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 113-3274  
Ejerudgift/md.: kr. 4.613

Dato: 15.04.2026



Stue



Stue



Stue



Spisestue/stue



Stue



Spisestue/alrum

Adresse: Alperosevej 11, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 113-3274  
Ejerudgift/md.: kr. 4.613

Dato: 15.04.2026



Altan



Udsigt/altan



Ejendommen/altan



Spisestue/alrum



Loftsrum



Loftsrum

Adresse: Alperosevej 11, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 113-3274  
Ejerudgift/md.: kr. 4.613

Dato: 15.04.2026



Udsigt



Køkken



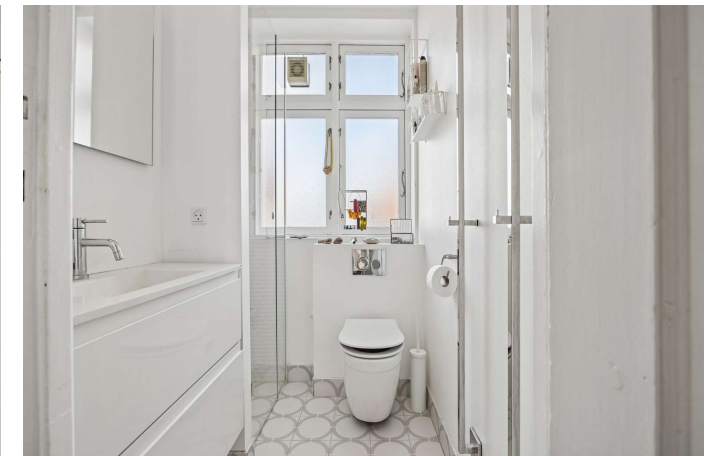
Køkken



Køkken



Entre/fordelingsgang



Badeværelse

Adresse: Alperosevej 11, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 113-3274  
Ejerudgift/md.: kr. 4.613

Dato: 15.04.2026



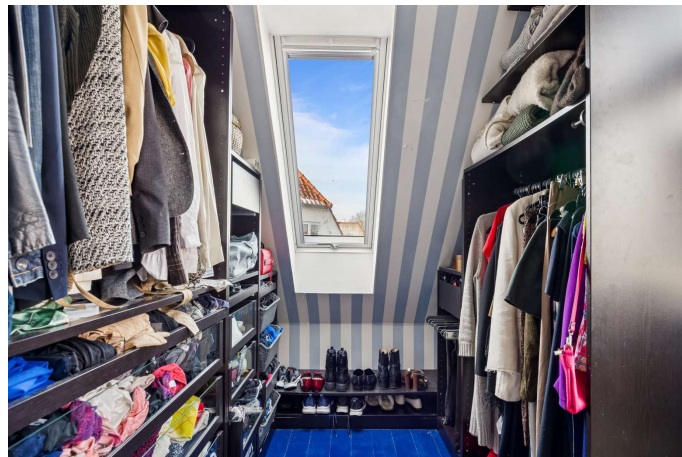
Badeværelse



Værelse1



Værelse1



Walk-in/værelse2



Entre



Have

Adresse: Alperosevej 11, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 113-3274  
Ejerudgift/md.: kr. 4.613

Dato: 15.04.2026



Ejendommen



Udsigt



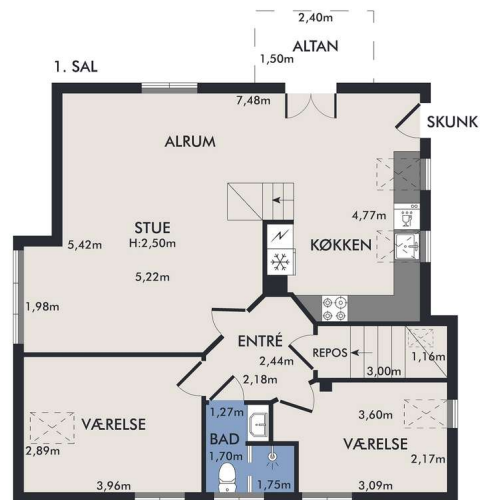
Ejendommen

Adresse: Alperosevej 11, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 113-3274  
Ejerudgift/md.: kr. 4.613

Dato: 15.04.2026

REAL



REAL



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

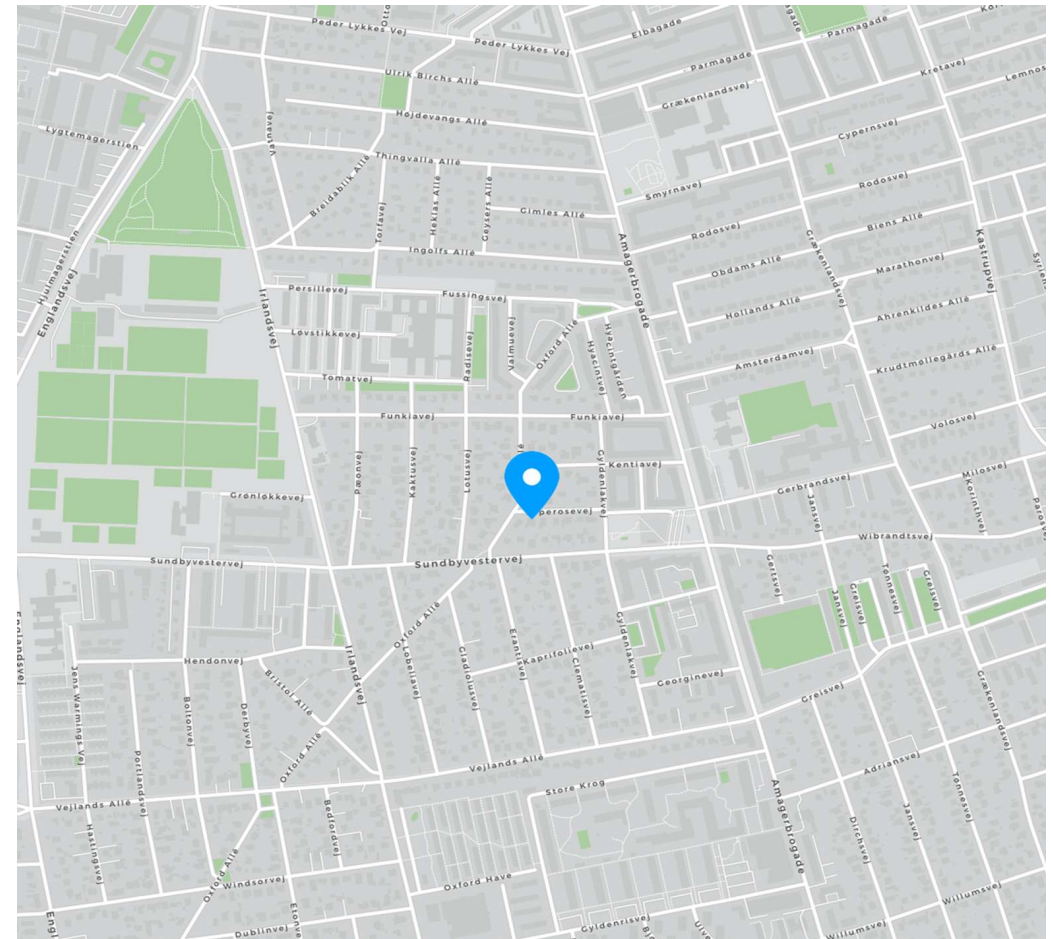
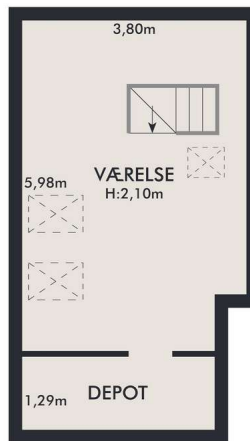
Adresse: Alperosevej 11, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 113-3274  
Ejerudgift/md.: kr. 4.613

Dato: 15.04.2026

REAL

2. SAL



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

Adresse: Alperosevej 11, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 113-3274  
Ejerudgift/md.: kr. 4.613

Dato: 15.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomsstype: Villalejlighed (Samlet fast ejendom)  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: København  
Matr.nr.: 374 Sundbyvester, København  
BFE-nr.: 6012128  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Privat fællesvej  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem  
Varmeinstallation: Fjernvarme  
Opført/ombygget år: 1934

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2026  
Ejendomsværdi: 7.347.000  
Grundværdi: 4.587.523  
Grundlag for ejd. værdiskat: 5.877.600  
Grundlag for grundskyld: 3.670.018

**Arealer\*\***

Grundareal: 526 m<sup>2</sup>  
- heraf vej 79 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 70 m<sup>2</sup>

Øvrige arealer:

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 29.04.1912 - Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil  
- Nr. 2: 29.04.1912 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv  
- Nr. 3: 03.01.1921 - Dok om grundejerforening mv, vej mv, indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, Om resp se akt  
- Nr. 4: 25.04.1921 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv  
- Nr. 5: 01.03.1947 - Dok om luftfartshindringer mv  
- Nr. 6: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, Akt F 13 I  
- Nr. 7: 04.12.2002 - Dok om sameje mv indeholder bestemmelser om salg  
Prioritet forud for al pantegæld Tillige lyst pantstiftende Udvidet påtaleret  
- Nr. 8: 21.04.2006 - anm hæftelser Dok om sameje, tillæg

**Planer**

Ingen

Der henvises i øvrigt til ejendomsdatarapporten.

Tilbehør:

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

Ovn (Siemens, 2024), Kogeplade (Siemens, 2024), Emhætte (Siemens, 2024), Køle/fryseskab (Siemens, 2024), Opvaskemaskine (Siemens, 2024), Vaskemaskine (Siemens, 2024)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Alperosevej 11, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 113-3274  
Ejerudgift/md.: kr. 4.613

Dato: 15.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Popermo  
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 varmekonsum:

Udgift kr.: 10.836 Forbrug: 13 MWh  
Udgiften er beregnet i år: 2021

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Varmeforbruget er oplyst jf. oplysning i energimærke fra 2021 beregnet efter fordelingstal.

Ejendommens samlede varmekonsum i 2025 var kr. 27.803,69. Nærværende andels andel heraf udgør kr. 10.426,38 jf. fordelingstal.

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: Energimærke D



Adresse: Alperosevej 11, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 113-3274  
Ejerudgift/md.: kr. 4.613

Dato: 15.04.2026

**Ejerudgift 1. år:**

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	29.976	Kontantpris	kr.	5.395.000
Grundskyld	kr.	18.717	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	34.250
Husforsikring, anslået jf. fordelingstal	kr.	2.703	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.116
Renovation, anslået jf. fordelingstal	kr.	2.028	Købers advokat, anslået	kr.	10.000
Rottebekæmpelse, anslået jf. fordelingstal	kr.	54	I alt	kr.	5.447.366
Grundejerforening, anslået jf. fordelingstal	kr.	1.875			

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1. år kr. 55.353

**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: 270.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 29.315 md. / 351.782 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 23.979 md. / 287.744 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: Alperosevej 11, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 113-3274  
Ejerudgift/md.: kr. 4.613

Dato: 15.04.2026

#### 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:

Afventer Ejendomsdatarapport og G/F-skema

#### **Sameje**

Eksisterende sikkerhed: Kr. 39.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

#### **Grundejerforening**

Navn: G/F Odin c/o Nina Hein Svendsen

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

#### **Andre forhold af væsentlig betydning**

##### **Områdeklassificering**

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

##### **Fredningsstatus**

Bevaringsværdi 4

##### **Areal og fællesfaciliteter**

Køber gøres opmærksom på, at der ikke foreligger oplysning om tinglyst areal for ideelle anparter.

##### **Fordelingstal**

Anpartens fordelingstal er jf. tingbogen 375/1000.

##### **Grundejerforening - fremtidig beskatning**

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskatteformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

##### **Oplysning om foreløbig grundskyld**

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsoptillingens 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. 29.975,76. Grundskylden i ejerudgiften er oplyst til anslået kr. 11.240,91, hvilket svarer til 37,50 % jf. anpartens fordelingstal.

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.



---

Adresse: Alperosevej 11, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 113-3274  
Ejerudgift/md.: kr. 4.613

Dato: 15.04.2026

---

**Oplysning om foreløbig vurdering**

Der gøres opmærksom på, at der ikke er udarbejdet særskilt offentlig vurdering for nærværende ideelle anpart, men at der udelukkende er en samlet foreløbig vurdering for hele ejendommen.

Den angivne ejendomsvurdering er oplyst til kr. 3.802.500 jf. fordelingstal.  
Ejendommens samlede foreløbige ejendomsvurdering for 2024 er kr. 10.140.000.

Den angivne grundværdi er oplyst til kr. 2.755.125 jf. fordelingstal.  
Ejendommens samlede foreløbige grundværdi for 2024 er kr. 7.347.000.

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

**Ejerudgifter**

De oplyste ejerudgifter i salgsopstillingen er oplyst jf. anpartens fordelingstal (37,50 %).

Nærværende anpart indbetaler kr. 2.023,00 pr. mdr. til en fælleskonto.

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.