



REAL

Vermlandsgade 70, 5. th., 2300 København S

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	86
Kontantpris	5.495.000	Værelser	4
Ejerudgift	4.574		
Byggear	1931	Energimærke	C

Sagsnr. **113-3083**

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: Vermlandsgade 70, 5. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 113-3083
Ejerudgift/md.: kr. 4.574

Dato: 14.08.2025



Beskrivelse:

GENNEMGÅENDE CHARME, SPEKTAKULÆR UDSIGT OG TOP BELIGGENHED

En sand perle af en lejlighed beliggende centralt med en ekstraordinær udsigt, smuk charme, en sublim tagterrace og meget mere! Det er et bolig, der bare skal opleves.

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: Vermlandsgade 70, 5. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 113-3083
Ejerudgift/md.: kr. 4.574

Dato: 14.08.2025

Hjemmets absolutte hjerterum er de to stuer ensuite, der tilbyder en helt forbløffende og unik udsigt mod Øresund, København og ganske enkelt bare blå himmel! Her er virkelig god plads og maksimal charme grundet den smukke stukkatur, plankegulvene, den skønne karnap og dannebrogsvinduerne der lukker masser af lys ind i rummet. Dette hjem emmer af stilfuld elegance kombineret med moderne komfort.

Køkkenet er designet i et lækkert gråt tema med messinggreb og naturligvis indbyggede hvidevarer – perfekt til både hverdagens måltider eller når gæster skal imponeres! Badeværelset matcher resten af lejligheden med sin rummelighed; her finder du hvide klinker samt separat brus med rainshower-funktion.

Lejligheden rummer desuden to gode soveværelser – det ene praler endda med en fantastisk udsigt over byen! Hjemmet fremstår totalt indflytningsklart takket være velbevaret charme blandet med nutidige opdateringer.

Som beboer får man glæde af fælles gårdhave samt en aldeles unik tagterrasse hvorfra man kan nyde den imponerende panoramaudsigt over hele København – nem adgang via bagtrappen sikrer at disse faciliteter altid står klar til brug når vejret tillader det.

Ejendommen selv er en flot rødstens ejendom fra årgang 1931 udstyret med et smukt mansardtag hvilket bidrager yderligere til dens æstetik samt karakteristiske udtryk; boligarealet strækker sig over hele 86 kvadratmeter opvarmet via fjernvarme.

Lejligheden er ganske centralt placeret. Med kun en kort gåtur til Christianshavns Volde og blot 700 meter til Amagerbro Metro, har du let adgang til hele byen. Indkøbsmuligheder ligger få minutters gang væk, mens Amager Centret kan nås på ca. 900 meter. For hundelufterne er Kløvermarkens grønne områder kun ca. 500 meter fra din hoveddør og til løbeturen har du Amager Strandpark en kort tur herfra lige så vel som Amager Fælled.

Området byder også på et væld af caféer, restauranter og det pulserende byliv langs Amagerbrogade inden for ca. 400 meters afstand. Skoler og daginstitutioner findes indenfor en radius af 1 km, hvilket gør dette område ideelt for familier såvel som singler eller par uden børn. Med cykelafstand til Indre By på cirka 2 km har du alt hvad hjertet begærer lige ved hånden.

Velkommen til Vermlandsgade 70, 5. th.

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

Adresse: Vermlandsgade 70, 5. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 113-3083
Ejerudgift/md.: kr. 4.574

Dato: 14.08.2025



Stue



Spisestue



Spisestue



Entre



Køkken



Køkken

Adresse: Vermlandsgade 70, 5. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 113-3083
Ejerudgift/md.: kr. 4.574

Dato: 14.08.2025



Køkken



Værelse



Værelse



Værelse



Badeværelse



Tagterasse

Adresse: Vermlandsgade 70, 5. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 113-3083
Ejerudgift/md.: kr. 4.574

Dato: 14.08.2025



Ejendommen



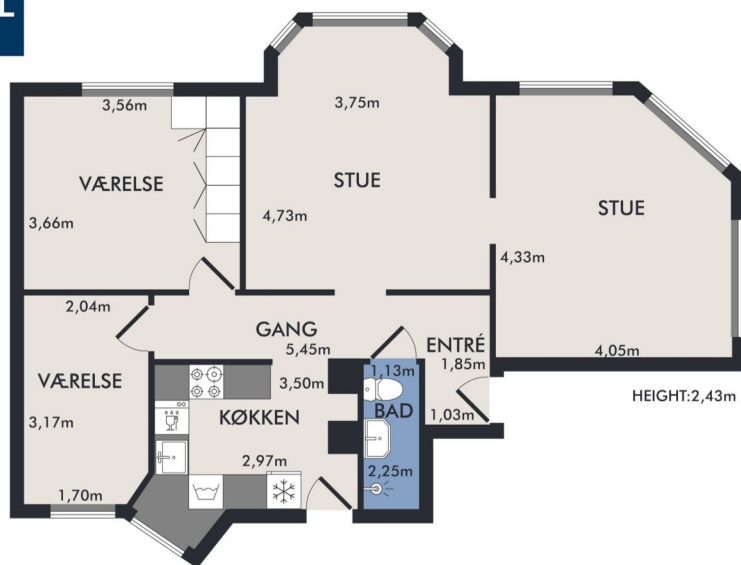
Ejendommen

Adresse: Vermlandsgade 70, 5. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 5.495.000

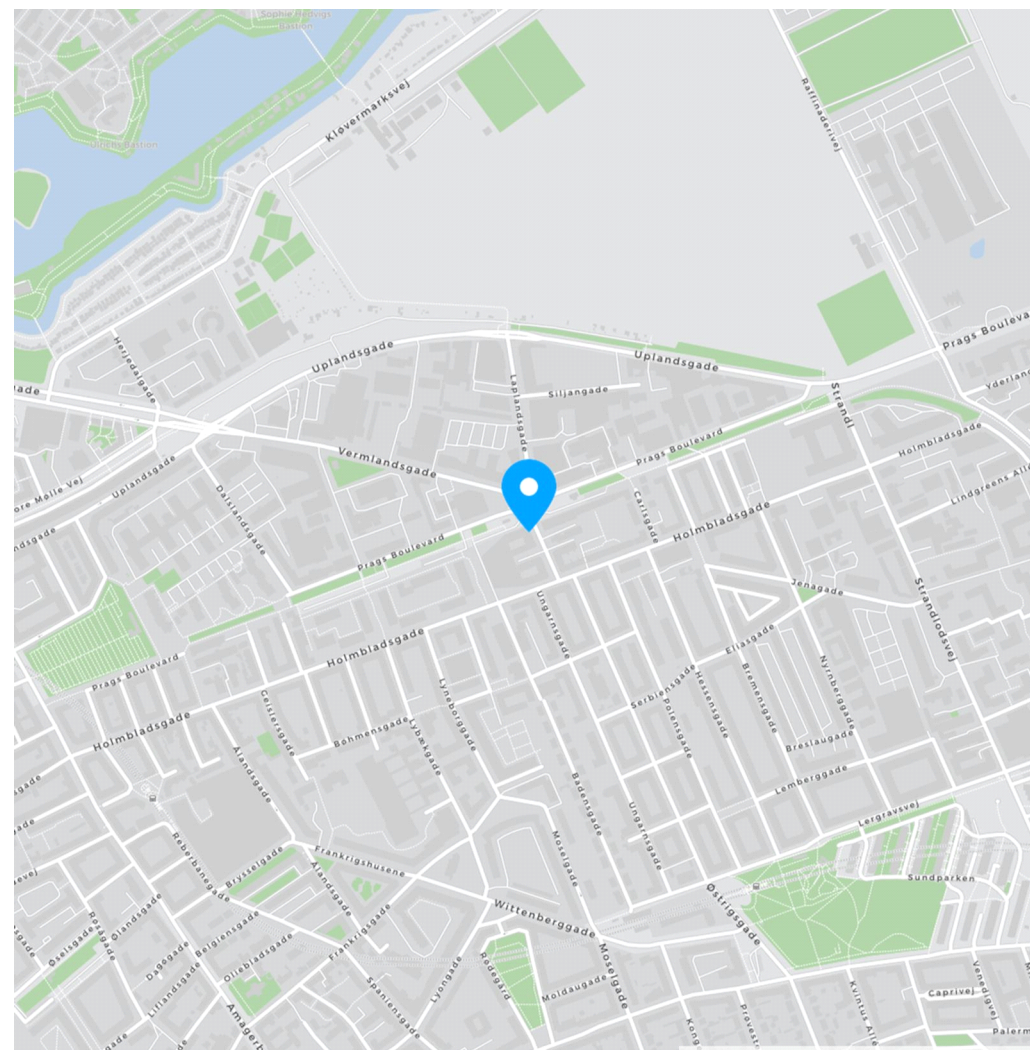
Sagsnr.: 113-3083
Ejerudgift/md.: kr. 4.574

Dato: 14.08.2025

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Vermlandsgade 70, 5. th., 2300 København S
 Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 113-3083
 Ejerudgift/md.: kr. 4.574

Dato: 14.08.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
 Må benyttes til: Helårsbeboelse
 Kommune: København
 Matr.nr.: 3325 Sundbyøster, København
 BFE-nr.: 130601
 Ejl.nr.: 48
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Offentlig
 Vej: Privat fællesvej
 Kloak: Offentlig
 Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
 Opført/ombygget år: 1931

Arealer*

Tinglyst areal i alt: 79 m²
 - heraf boligareal: 79 m²
 BBR-boligareal: 86 m²
 Evt. øvrige arealer:

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
 Ejendomsværdi: 4.209.000 kr.
 Grundværdi: 2.768.000 kr.
 Grundlag for ejd. værdiskat: 3.367.200 kr.
 Grundlag for grundskyld: 2.214.400 kr.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Servitut nr. 1 lyst d. 03.12.1931 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
 Servitut nr. 2 lyst d. 25.01.1936 - Dok om vej mv
 Servitut nr. 3 lyst d. 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv
 Servitut nr. 4 lyst d. 30.06.1995 - Vedtægter for ejerforening
 Servitut nr. 5 lyst d. 02.12.1997 - Dok om luftfartshindringer mv
 Servitut nr. 6 lyst d. 01.07.2004 - Dok i.h.t. byfornyelseslovens § 45, stk. 1.
 Servitut nr. 7 lyst d. 27.06.2005 - Lokalplan nr. 367
 Servitut nr. 9 lyst d. 18.07.2014 - Deklaration om tilbagebetaling af støtte

Planer

Lokalplan nr. 367 inkl. tillæg nr. 1
 Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten.

Tilbehør:

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

Ovn, Siemens
 Kogeplade, Siemens
 Køle-/fryseskab, Siemens
 Opvaskemaskine, Siemens
 Vaskemaskine, Siemens
 Tørretumbler, Siemens

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Vermlandsgade 70, 5. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 113-3083
Ejerudgift/md.: kr. 4.574

Dato: 14.08.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Codan
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 11.925 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2023-2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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 C.

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.

Fredningsstatus: Bevaringsværdi 4

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.

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.



Adresse: Vermlandsgade 70, 5. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 113-3083
Ejerudgift/md.: kr. 4.574

Dato: 14.08.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	17.173	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.495.000
Grundskyld	kr.	11.293	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	34.850
Ejerforening	kr.	26.199	Ejerskiftegebyr	kr.	2.450
Rottebekæmpelse	kr.	117	I alt	kr.	5.532.300
Administration, tv-pakke	kr.	100	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		54.883			

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: 275.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 29.691 md./ 356.296 år Netto **ekskl.** ejerudgift 24.248 md./ 290.970 år v/24,30%
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: 12.08.2025
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: Vermlandsgade 70, 5. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 113-3083
Ejerudgift/md.: kr. 4.574

Dato: 14.08.2025

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:

Der er i ejerforeningen optaget to fælleslån. Lejlighedens andel af de to fælleslån er indfriet.

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
Realkredit Danmark/F5K FlexLån®	Kontantlån	3.009.000	3.179.916	3.113.767	DKK	3,39	136.223	27,50	3,42			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Fordelingstal
Tinglyst fordelingstal: 79/4346
Adm. fordelingstal: 79/4346
Sikkerhed til e/f: 31.000 kr.
I form af: Anden hæftelse
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Brugsret og fællesfaciliteter:

Brugsret til depotrum
Fælles lokale
Fælles tagterrasse
Fælles tørreloft
Fælles gård

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 - din lokale ejendomsmægler

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.