



REAL

Delosvej 22, 2300 København S

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	79
Kontantpris	7.500.000	Værelser	3
Ejerudgift	3.431	Grund m2	443
Byggear/ombygget	1924/1935	Energimærke	F

Sagsnr. **113-3241**

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: Delosvej 22, 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.500.000

Sagsnr.: 113-3241
Ejerudgift/md.: kr. 3.431

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

CHARMERENDE BINDINGSVÆRKSHUS MED STORT POTENTIALE - MIDT I DET GRÆSKE KVARTER

Velkommen til denne charmerende villa, et klassisk bindingsværkshus fra 1924, der emmer af historie og charme. Med et boligareal på 79 kvadratmeter tilbyder dette hus en unik mulighed for at skabe dit drømmehjem i det eftertragtede Græske Kvarter. Huset er opvarmet med fjernvarme og der medfølger også et funktionelt anneks på 24 kvadratmeter.

Indenfor finder du to gode soveværelser og en stor stue, der giver rigelig plads til både afslapning og underholdning. Køkkenet er indrettet med hvide elementer. Selvom huset står i delvist rå stand indvendigt, rummer det et enormt potentiale for den kreative køber, der ønsker at sætte sit eget præg på boligen.

Udenfor byder ejendommen på en dejlig have med åbent kig mod nord, øst og vest, perfekt placeret for at nyde aftensolen eller morgenkaffen. Flere udgange fra huset fører direkte ud i haven.

Beliggenheden er intet mindre end ideel; du befinder dig i børnevenlige omgivelser kun en kort cykeltur fra Amagerbrogades pulserende liv samt Amager Strandparks naturskønne omgivelser. Derudover ligger Amager Strand Metrostation blot tre minutters cykelafstand væk, hvilket gør pendling til resten af byen yderst bekvemt.

For børnefamilier er det værd at bemærke, at Skolen ved Sundet ligger få meter fra huset – selvom ejendommen hører under Sundbyøster Skole distriktmæssigt. De fleste børn på vejen går dog netop her.

Book en fremvisning allerede i dag, og lad drømmene begynde!

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: Delosvej 22, 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.500.000

Sagsnr.: 113-3241
Ejerudgift/md.: kr. 3.431

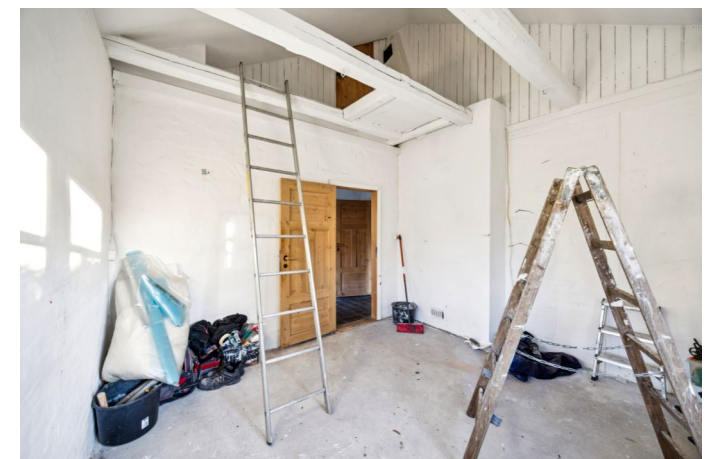
Dato: 31.01.2026



Adresse: Delosvej 22, 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.500.000

Sagsnr.: 113-3241
Ejerudgift/md.: kr. 3.431

Dato: 31.01.2026



Adresse: Delosvej 22, 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.500.000

Sagsnr.: 113-3241
Ejerudgift/md.: kr. 3.431

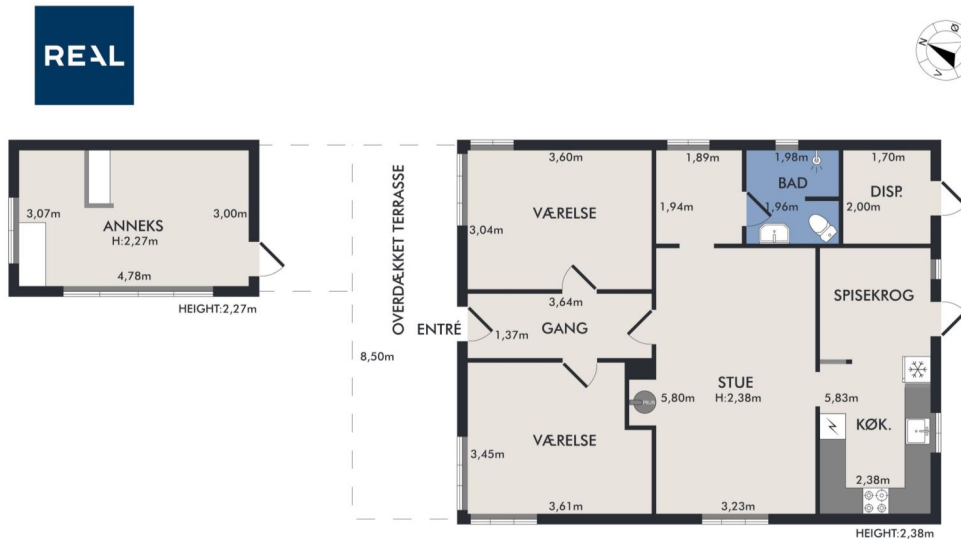
Dato: 31.01.2026



Adresse: Delosvej 22, 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.500.000

Sagsnr.: 113-3241
Ejerudgift/md.: kr. 3.431

Dato: 31.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Delosvej 22, 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.500.000

Sagsnr.: 113-3241
Ejerudgift/md.: kr. 3.431

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	3054 Sundbyøster, København
BFE-nr.:	6016693
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1924/1935

Arealer*

Grundareal:	443 m ²
- heraf vej	71 m ²
Boligareal i alt:	79 m ²

Øvrige arealer:	
Udhus:	24 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der er lyst servitutter på ejendommen.

Nr. 1 lyst d. 08.08.1921 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv.
Nr. 2 lyst d. 15.11.1926 - Dok om vej mv, indeholder økonomiske forpligtelser.
Nr. 3 lyst d. 15.11.1926 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv.
Nr. 4 lyst d. 21.03.1927 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening 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. 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv.

Planer

Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	4.323.000 kr.
Grundværdi:	4.169.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.458.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	3.335.200 kr.

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Delosvej 22, 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.500.000

Sagsnr.: 113-3241
Ejerudgift/md.: kr. 3.431

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm. Brand Forsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej

Forbehold: Ejendommen er udelukkende brandforsikret.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering

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

Fredningsstatus: Bevaringsværdi 6.

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.

Uoverensstemmelser på BBR

Der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen, idet overdækningen fremgår under bygning 1 (beboelse). Arealet på bygningen afviger fra BBR da det ikke er angivet i BBR.

Ejendommens forsikring

Ejendommen er på nuværende tidspunkt kun brandforsikret, hvorfor præmien oplyst i ejerudgifterne er lav - køber må forvente at denne vil stige.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 24.200 Forbrug: 29,05 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

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

Energimærkning: Energimærke F.



Adresse: Delosvej 22, 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.500.000

Sagsnr.: 113-3241
Ejerudgift/md.: kr. 3.431

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	17.638	Kontantpris/udbetaling	kr.	7.500.000
Grundskyld	kr.	17.010	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.000
Renovation	kr.	3.205	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	46.850
Grundejerforening	kr.	1.500	Ejerskiftegebyr til G/F	kr.	1.000
Skorstensfejning, anslået	kr.	800	I alt	kr.	7.554.850
Rottebekæmpelse	kr.	107			
Brandforsikring	kr.	912			

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

41.171

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: 375.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 40.153 md./ 481.842 år Netto **ekskl.** ejerudgift 32.911 md./ 394.926 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: 31.01.2026
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: Delosvej 22, 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.500.000

Sagsnr.: 113-3241
Ejerudgift/md.: kr. 3.431

Dato: 31.01.2026

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 G/F-skema

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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforening Nygaard

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

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.