

REAL



Adriansvej 19, 2300 København S

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	122
Kontantpris	9.995.000	Værelser	5
Ejerudgift	5.223	Grund m2	863
Byggear	1924	Energimærke	C

Sagsnr. **113-3082**

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: Adriansvej 19, 2300 København S
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 113-3082
Ejerudgift/md.: kr. 5.223

Dato: 25.07.2025



Beskrivelse:

UTROLIGT CHARMERENDE MURERMESTER MED HELT FANTASTISKE UDEAREALER

Velkommen til denne klassiske muremestervilla fra 1924, der oser af charme og historie. Med et boligareal på 122 kvadratmeter samt en funktionel kælder på yderligere 68 kvadratmeter, er der masser af plads til både hverdagens aktiviteter og hyggelige stunder. Ejendommen præsenterer sig med et sort tegltag og en velholdt murstensfacade, der vidner om den store respekt for husets oprindelige stil.

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: Adriansvej 19, 2300 København S
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 113-3082
Ejerudgift/md.: kr. 5.223

Dato: 25.07.2025

Indenfor byder stueplan på en fantastisk atmosfære med højt til loftet, smuk stukkatur og store sprossede vinduespartier, der lader lyset strømme ind. De ægte plankegulve er i flot stand og giver rummene en varm glød. Her finder du to rummelige stuer ensuite med et åbent flow til det charmerende køkken udstyret med moderne installationer såsom ovn i øjenhøjde. Stueplanet rummer også et gæstetoilet med flisegulv samt direkte adgang fra stuen til en overdækket, vestvendt terrasse – perfekt til afslapning efter en lang dag.

På første sal venter tre soveværelser, hvoraf det ene er ekstra stort og har direkte udgang til en sydvendt balkon – ideelt for morgenkaffen eller solbadning. Et depotrum sørger for praktisk opbevaring, mens de flotte plankegulve fortsætter heroppe og bidrager til den gennemgående harmoniske stil.

Kælderen tilbyder endnu mere funktionalitet med et disponibelt rum, vaskerum, værksted samt et stort badeværelse belagt med fliser. Alt sammen i god stand takket være løbende vedligeholdelse.

Udendørsarealet er intet mindre end spektakulært! På den store grund på hele 863 kvadratmeter findes flere skønne kroge at nyde livet i. Den sydvendte terrasse i forlængelse af stuens overdækkede terrasse imponerer ligesom den smukke entré fyldt med blomsterpragt og brostenbelagte gange. Haven er anlagt over årtier med nøje udvalgt beplantning inklusive en urtehave mod nordøst.

Desuden kan man glæde sig over det charmerende legeskur bygget af ægte skibsmaterialer samt praktiske værksteds- og hygge-skurene kompletteret af terrasser mod syd – alt sammen perfekte rammer for udeliv året rundt.

Beliggenheden kunne ikke være bedre; ejendommen ligger i et roligt villakvarter tæt på Amagerbrogades mange tilbud som specialbutikker, caféer og supermarkeder. Sundbyvester Plads ligger ligeledes indenfor kort afstand hvilket gør offentlig transport let tilgængelig hvis turen går mod indre by – ellers tager cyklen kun ca. 15 minutter dertil eller blot seks minutter ned til Amager Strandpark.

Bestil en fremvisning for at få den fulde oplevelse - det er en ejendom, der skal ses!

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

Adresse: Adriansvej 19, 2300 København S
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 113-3082
Ejerudgift/md.: kr. 5.223

Dato: 25.07.2025



Stue



Spisestue



Spisestue



Køkken



Køkken



Stue

Adresse: Adriansvej 19, 2300 København S
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 113-3082
Ejerudgift/md.: kr. 5.223

Dato: 25.07.2025



Stue



Terrasse



Terrasse



Ejendommen



Terrasse



Ejendommen

Adresse: Adriansvej 19, 2300 København S
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 113-3082
Ejerudgift/md.: kr. 5.223

Dato: 25.07.2025



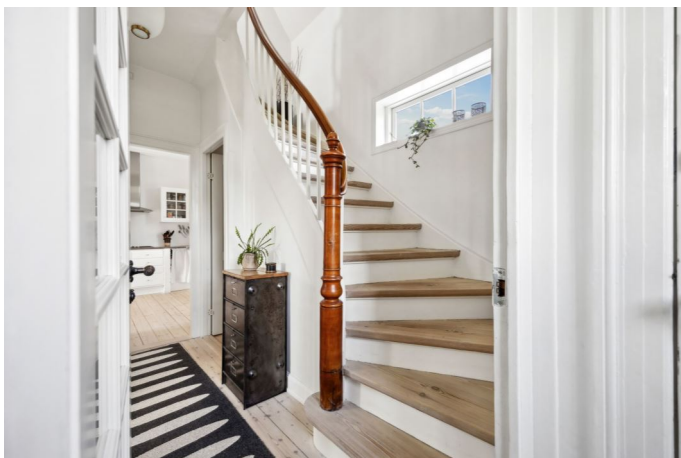
Ejendommen



Ejendommen



Hall



Gang



Gang



Gang

Adresse: Adriansvej 19, 2300 København S
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 113-3082
Ejerudgift/md.: kr. 5.223

Dato: 25.07.2025



Værelse



Udsigt



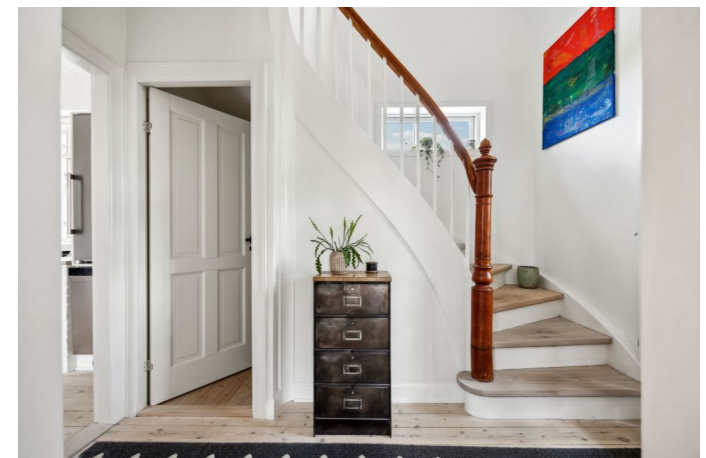
Værelse



Værelse



Værelse



Gang

Adresse: Adriansvej 19, 2300 København S
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 113-3082
Ejerudgift/md.: kr. 5.223

Dato: 25.07.2025



Disponibelt rum



Badeværelse



Bryggers

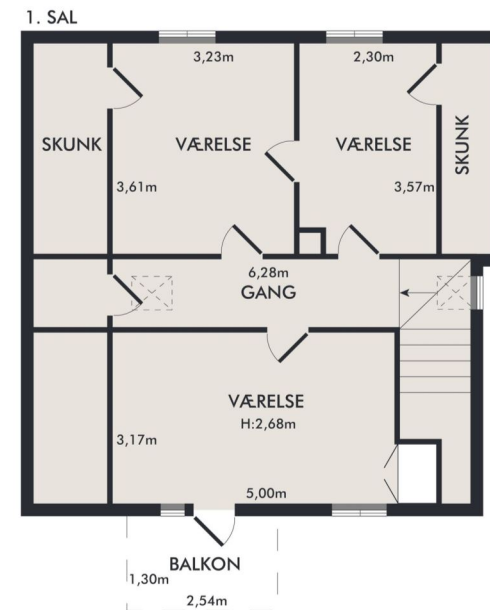


Ejendommen

Adresse: Adriansvej 19, 2300 København S
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 113-3082
Ejerudgift/md.: kr. 5.223

Dato: 25.07.2025



Vejledende plantegning uden ansvar

Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Adriansvej 19, 2300 København S
Kontantpris: kr. 9.995.000

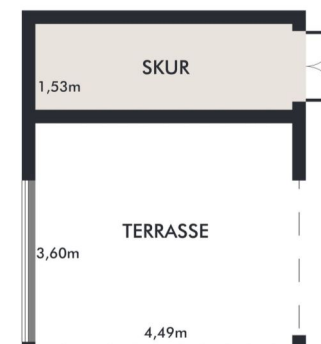
Sagsnr.: 113-3082
Ejerudgift/md.: kr. 5.223

Dato: 25.07.2025

REAL



REAL



Vejledende plantegning uden ansvar

Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Adriansvej 19, 2300 København S
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 113-3082
Ejerudgift/md.: kr. 5.223

Dato: 25.07.2025

REAL



REAL

Vejledende plantegning uden ansvar



Vejledende plantegning uden ansvar

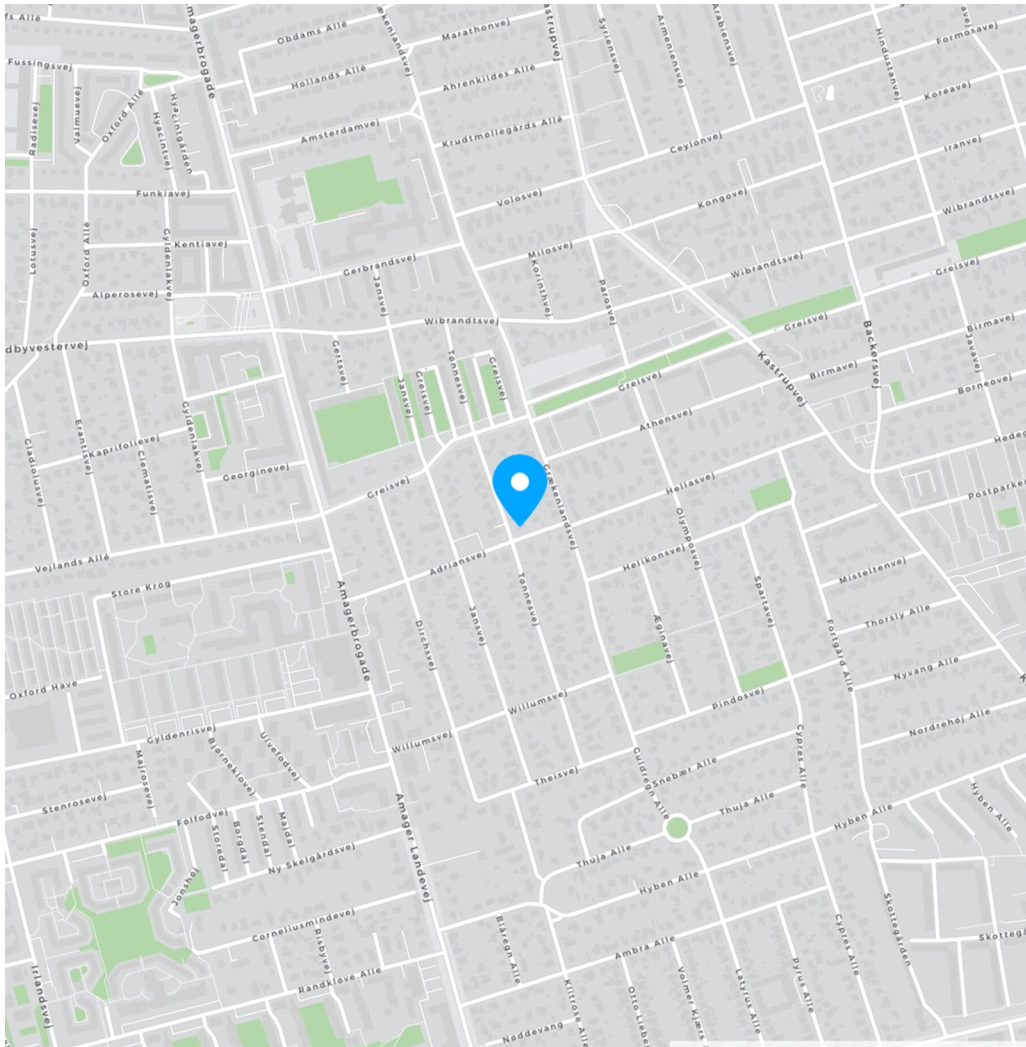
Adresse: Adriansvej 19, 2300 København S

Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 113-3082

Ejerudgift/md.: kr. 5.223

Dato: 25.07.2025



Adresse: Adriansvej 19, 2300 København S
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 113-3082
Ejerudgift/md.: kr. 5.223

Dato: 25.07.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 2300 Sundbyøster, København
BFE-nr.: 6016037
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1924

Arealer*

Grundareal udgør: 863 m²
- heraf vej 230 m²
Hovedbyg. bebyg. areal: 68 m²
Kælderareal: 68 m²
Udnyttet tagetage: 54 m²
Boligareal i alt: 122 m²
Andre bygninger: 18 m²
- heraf Udhus 18 m²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 7.234.000 kr.
Grundværdi: 4.932.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 5.787.200 kr.
Grundlag for grundskyld: 3.945.600 kr.

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

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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 01.10.1917 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 2 lyst d. 04.10.1920 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv,
Indeholder økonomiske forpligtelser
Nr. 3 lyst d. 01.03.1947 - Luftfartshindringer i 25 m højde over terrainen eller derover
kræves tilladelse fra Min. f. off. arbejder.
Nr. 4 lyst d. 29.12.1954 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
Nr. 5 lyst d. 30.09.1971 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
Nr. 6 lyst d. 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv

Planer

Der henvises til ejendommens ejendomsdatarapport

Grundejerforening: Ja

Navn: GF Højbo v/ John Rasmussen

Pligt til medlemskab:

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Adresse: Adriansvej 19, 2300 København S
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 113-3082
Ejerudgift/md.: kr. 5.223

Dato: 25.07.2025

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 14.155 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2016
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Adriansvej 19, 2300 København S
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 113-3082
Ejerudgift/md.: kr. 5.223

Dato: 25.07.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	29.515	Kontantpris/udbetaling	kr.	9.995.000
Grundskyld	kr.	20.123	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.670
Husforsikring	kr.	6.687	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	61.850
Renovation	kr.	3.590	I alt	kr.	10.066.520
Grundejerforening	kr.	2.627			
Rottebekæmpelse	kr.	131	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		62.672			

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: 500.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 54.701 md./ 656.413 år Netto **ekskl.** ejerudgift 44.609 md./ 535.307 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: 24.07.2025
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: 1/8 - 1/2

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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Adriansvej 19, 2300 København S
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 113-3082
Ejerudgift/md.: kr. 5.223

Dato: 25.07.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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
Jyske Realkredit/2% Obligationslån	Obligationslån	448.512	448.512	402.596	DKK	2	27.504	21,50	3,62			Nej	
Jyske Realkredit/F1 Rentetilpasningslån	Kontantlån	2.518.700	2.518.700	2.519.950	DKK	2,46	72.034	27,50	2,70			Nej	

Tilbehør:

Medfølger:

Ovn - Elektrolux
Kogeplade - SMEG
Ehhætte - Siemens
Mikroovn - Elektrolux
Køleskab - Blomberg
Fryser - Gorenje
Opvaskemaskine - Simenes
Vaskemaskine - AEG

Medfølger ikke:

Jernskulptur i haven
4 rabarberplanter

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 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.

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.

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser

Grundejerforening – fremtidig beskatning af fælles arealer/ejendomme.

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



Adresse: Adriansvej 19, 2300 København S
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 113-3082
Ejerudgift/md.: kr. 5.223

Dato: 25.07.2025

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 ejendomsskattereformen. 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.

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 Amagerbrogade og 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 eller fritidsbolig.