



REAL



Vermlandsgade 72, 4. th, 2300 København S

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	86
Kontant	6.495.000	Værelser	3
Ejerudgift	5.650		
Byggeår	1931	Energimærke	C

Sagsnr. **113-9570677**

RealMæglerne Amager ApS

Amagerbrogade 180 / 2300 København S / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Vermlandsgade 72, 4. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 113-9570677
Ejerudgift/md.: kr. 5.650

Dato: 04.04.2026



HERSKABELIG LEJLIGHED, FANTASTISK BELIGGENHED, UDSIGT OG FÆLLES TAGTERRASSE

Træd ind i en enestående ejerlejlighed, der byder på herskabelig charme og moderne bekvemmeligheder. Med et boligareal på 86 kvadratmeter, bygget i 1931, emmer denne lejlighed af historie og elegance. En fælles tagterrasse giver beboerne mulighed for at nyde en sublim udsigt over byen samt solens stråler fra morgen til aften.

Lejligheden imponerer med to fantastiske stuer ensuite, hvor høje dannebrogsvinduer skaber et vidunderligt lysindfald og afslører en skøn udsigt mod havvindmøllerne. De rummelige værelser har højt til loftet prydet med smuk stukkatur, hvilket tilfører hjemmet karakter og stil. Soveværelset er ligeledes stort og funktionelt indrettet med plads til alle nødvendigheder.

Det moderne køkken er designet med fokus på funktionalitet uden at gå på kompromis med æstetikken. Her findes masser af opbevaringsplads samt vaskemaskine, mens den hyggelige spiseplads inviterer til samvær til morgenmaden. Badeværelset er opdateret i tidløs mikrocement, der kombinerer elegance med holdbarhed.

Til ejendommen hører også et fælles selskabslokale, som kan lejes af beboerne for særlige anledninger eller arrangementer. Det hyggelige gårdmiljø er pænt indrettet og åbner sig mod vestens himmelstrækning – perfekt til afslapning efter en lang dag. Ejerforeningen er absolut veldrevet, ejendommen opvarmes med fjernvarme og der er dørtelefon for optimal sikkerhed.

Beliggenheden kan ikke overvurderes; utroligt centralt placeret nær Christianshavns Volde for de aktive løbeture eller spadsereture gennem det charmerende kvarterliv på Christianshavn. I den modsatte retning finder du Lergravsparkens Metrostation samt et væld af indkøbsmuligheder og caféer inden for kort afstand. Med cykel når du hurtigt Amager Strandparks naturskønne omgivelser – perfekt til de varme sommerdage, når fødderne skal dypes.

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 72, 4. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 113-9570677
Ejerudgift/md.: kr. 5.650

Dato: 04.04.2026



Udsigt



Stue



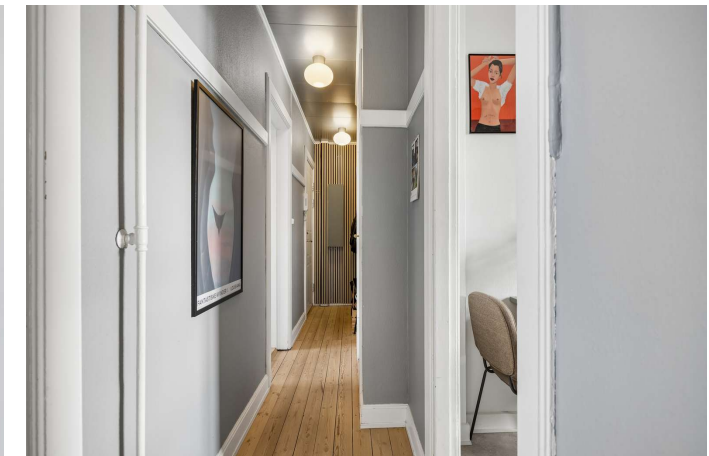
1. soveværelse



Stue/1. soveværelse



1. soveværelse



Gang

Adresse: Vermlandsgade 72, 4. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 113-9570677
Ejerudgift/md.: kr. 5.650

Dato: 04.04.2026



Køkken



Køkken



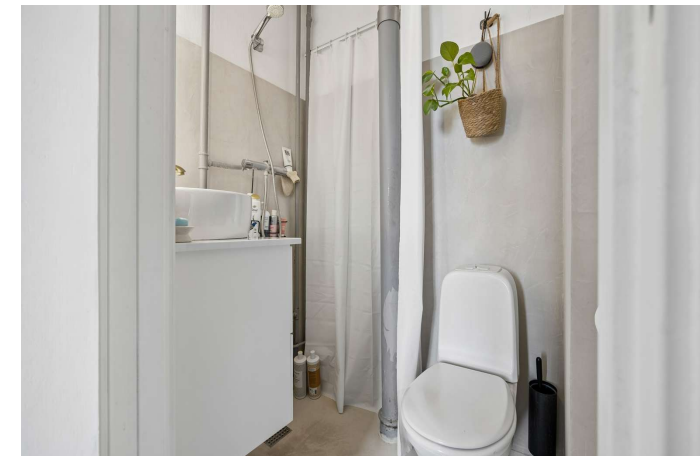
2. soveværelse



2. soveværelse



2. soveværelse



Badeværelse

Adresse: Vermlandsgade 72, 4. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 113-9570677
Ejerudgift/md.: kr. 5.650

Dato: 04.04.2026



Fælles tagterrasse



Udsigt



Udsigt



Gårdmiljø



Ejendommen

Adresse: Vermlandsgade 72, 4. th, 2300 København S
 Kontantpris: kr. 6.495.000

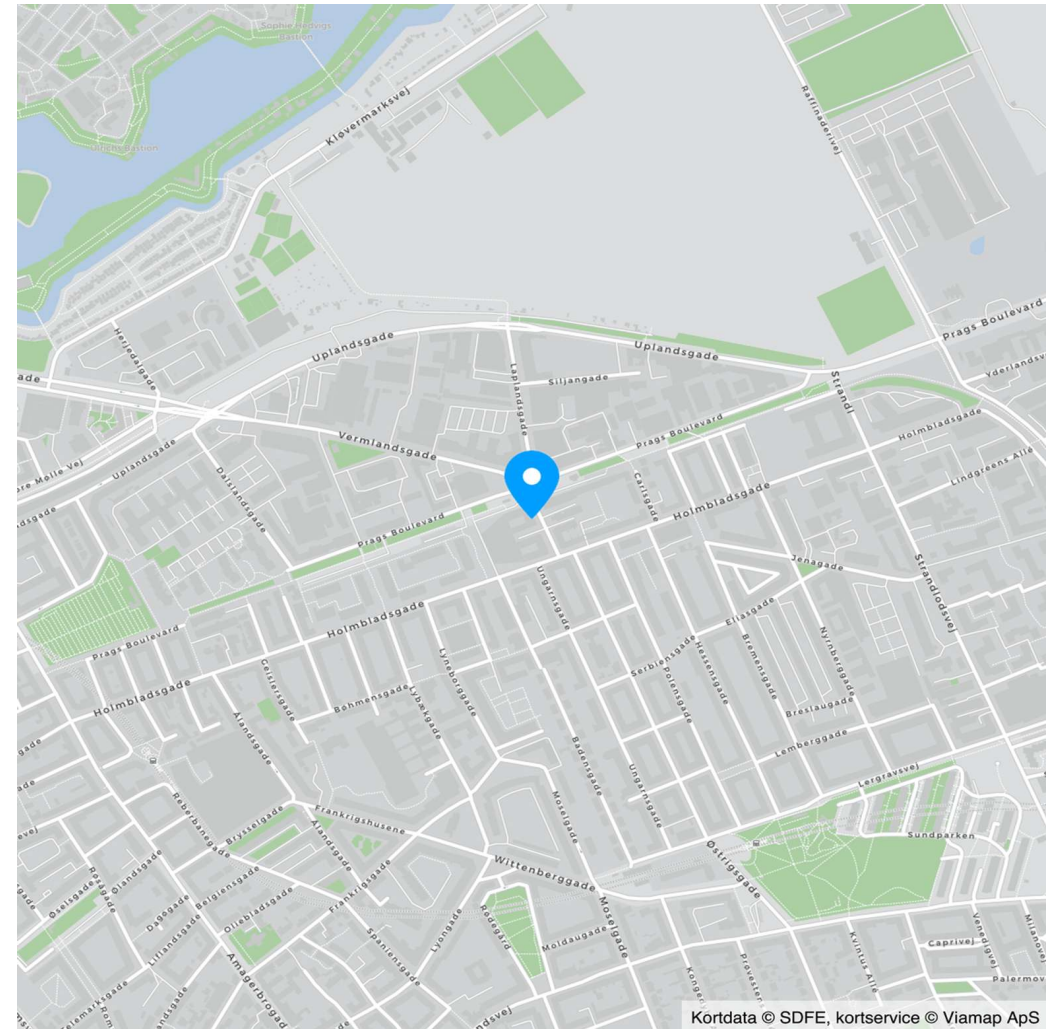
Sagsnr.: 113-9570677
 Ejerudgift/md.: kr. 5.650

Dato: 04.04.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS

Adresse: Vermlandsgade 72, 4. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 113-9570677
Ejerudgift/md.: kr. 5.650

Dato: 04.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	
Kommune:	København
Matr.nr.:	3325 Sundbyøster, København
BFE-nr.:	130586
Ejerl. Nr.:	34
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1931

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.998.000
Grundværdi:	2.650.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.198.400
Grundlag for grundskyld:	2.120.000

Tilbehør:

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

Kogeplade (Smeg), Ovn (Electrolux), Emhætte (Silverline PE342 60 SR), Køle/fryseskab (Electrolux), Vaskemaskine (Logik)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 03.12.1931 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_M-III_594
- Nr. 2: 25.01.1936 - Dok om vej mv 1_M-III_594
- Nr. 3: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, akt F 13 I
- Nr. 4: 30.06.1995 - Vedtægter for ejerforening Tillige lyst pantstiftende
- Nr. 5: 02.12.1997 - Dok om luftfartshindringer mv Forprioritet
- Nr. 6: 01.07.2004 - Dok i.h.t. byfornyelseslovens § 45, stk. 1.
- Nr. 7: 27.06.2005 - Lokalplan nr. 367
- Nr. 9: 18.07.2014 - Deklaration om tilbagebetaling af støtte

Planer

Kommuneplan R24.B.9.7 - R24.B.9.7 - B4*
Lokalplan 367 - Sadolin & Holmblad

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.

Adresse: Vermlandsgade 72, 4. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 113-9570677
Ejerudgift/md.: kr. 5.650

Dato: 04.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej
Forbehold:

Rørskade: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 7.172 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
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 salgsoptillingens 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 elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Vermlandsgade 72, 4. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 113-9570677
Ejerudgift/md.: kr. 5.650

Dato: 04.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	16.312	Kontantpris	kr.	6.495.000
Grundskyld	kr.	10.812	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	40.850
Fællesudgifter	kr.	28.824	I alt	kr.	6.535.850
Administration (TV-pakke inkl. moms - obligatorisk)	kr.	96	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til:		
Fælleslån (Gavl, tag, vinduer m.v.)	kr.	11.640			
Rottebekæmpelse	kr.	117			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	67.801			

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: 325.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 35.475 md. / 425.703 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 29.019 md. / 348.228 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: 25.03.2026

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: Vermlandsgade 72, 4. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 113-9570677
Ejerudgift/md.: kr. 5.650

Dato: 04.04.2026

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:

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Gavl, tag, vinduer m.v.	41.290	04.02.2026

Fordelingstal:

Admin: /
Tinglyst: 79 / 4346
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Andre forhold af væsentlig betydning

Jordforurening

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

Jordforurening

Ejendommen er ifølge kommunens / regionens oplysninger registreret som forurenede på vidensniveau 1 / 2.

En forurening på vidensniveau 1 betyder, at man fra miljømyndighedernes side har mistanke om, at der kan forefindes forurening på ejendommen. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.

eller

En forurening på vidensniveau 2 betyder, at miljømyndighederne har undersøgt ejendommen via jordprøver etc., og på baggrund heraf konstateret, at ejendommen er forurenede i større eller mindre omfang. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.

Fredningsstatus

Bevaringsværdi X / Ejendommen er fredet.

Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag

Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurder-

ingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc. Sådanne 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 opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de 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.

[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønsmæssigt i samme forbindelse.]

[Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønsmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]



Adresse: Vermlandsgade 72, 4. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 113-9570677
Ejerudgift/md.: kr. 5.650

Dato: 04.04.2026

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

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 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.