



REAL

## Ravennavej 9, 2300 København S

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>143</b>
Kontant	<b>12.995.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>6.684</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>531</b>
Byggeår/ombygget	<b>1930/1964</b>	Energimærke	<b>D</b>

Sagsnr. **113-3245**

**RealMæglerne Amager ApS**

Amagerbrogade 180 / 2300 København S / Tlf. +45 32572211 / [www.realmaeglerne.dk/113](http://www.realmaeglerne.dk/113)

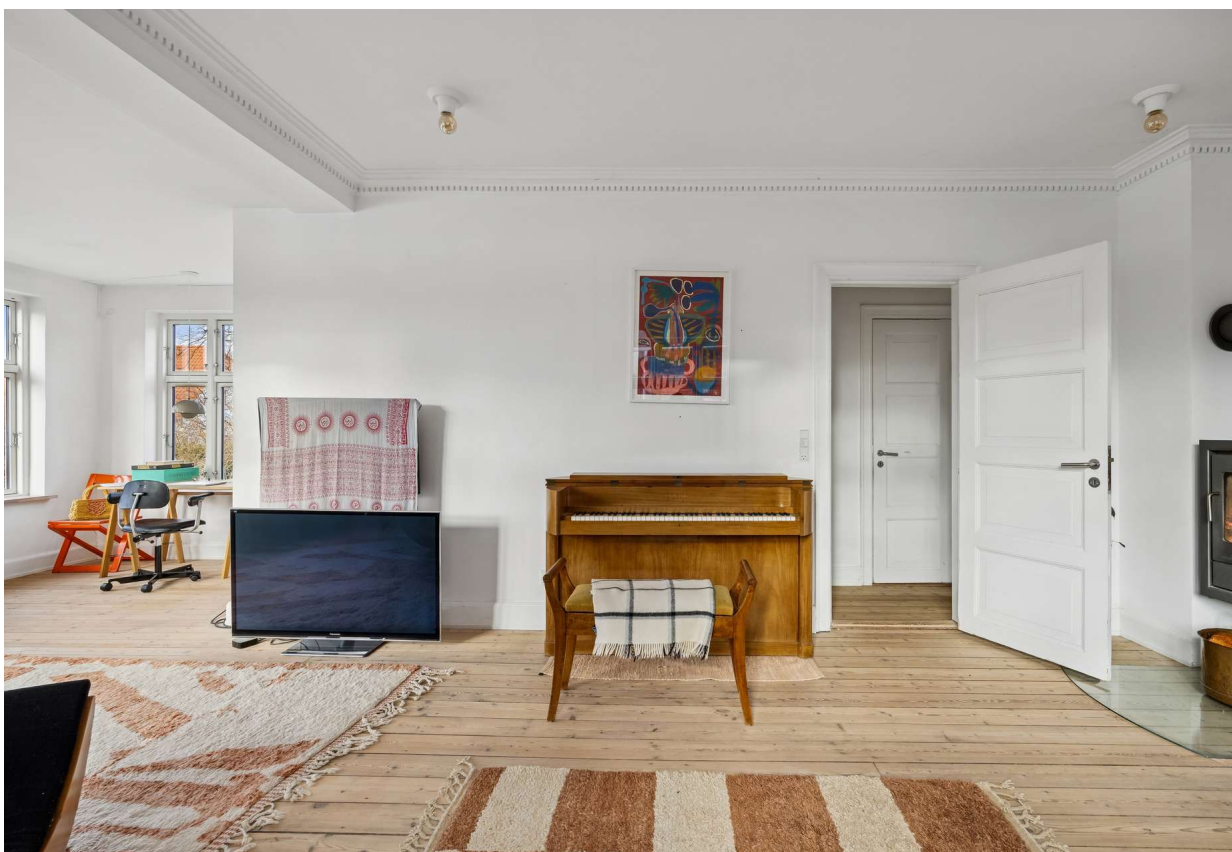
## Salgsopstilling

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: Ravennavej 9, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 113-3245  
Ejerudgift/md.: kr. 6.684

Dato: 17.04.2026



### CAPS

#### VELHOLDT MURERMESTER I HJERTET AT ITALIENSKVARTERET

Velkommen til denne imponerende murerestervilla fra 1930, der emmer af charme og karakter. Med et boligareal på hele 143 kvadratmeter er dette hjem ideelt for familien, der ønsker plads og komfort i smukke omgivelser. Villaen er løbende vedligeholdt og fik en større overhaling i 2014, hvilket sikrer en moderne boligoplevelse med respekt for de klassiske detaljer.

*Læs mere på næste side..*

##

Når du træder ind i den store entré, bliver du mødt af en følelse af rummelighed og elegance. Her er rigelig plads til at tage imod gæster med stil. Stueetagen byder på et usædvanligt stort opholdsareal bestående af flere stuer: TV-stuen, pejsestuen samt spisestue/almrum med åben forbindelse til det moderne køkken. Køkkenet præsenterer sig flot med hvide elementer og en vedligeholdelsesfri stålbrødplade, der gør madlavningen til en leg. Fra køkkenet er der direkte udgang til den fantastiske terrasse og have – et sandt paradys for både børn og voksne.

Badeværelset i stueetagen skuffer heller ikke; det er lækkert indrettet med mosaikgulv, hvide vægklinker samt vindue og rainshower – praktisk, stilrent og rummeligt. På første sal finder du tre gode værelser; det ene særligt stort med eget depotrum samt direkte udgang til en sublim tagterrace mod vest – perfekt til at nyde solnedgangen.

Grunden på 531 kvadratmeter giver masser af plads særligt grundet husets gode placering på grunden. Forhaven er charmerende anlagt mens baghaven tilbyder god plads til leg eller afslapning under åben himmel. Den store garage kan let anvendes som værksted eller opbevaringsrum alt efter behov.

Beliggenheden kunne næsten ikke være bedre! I hjertet af et Amagers mest attraktive kvarterer har du kort afstand til skole, indkøbsmuligheder samt Amagerbrogades pulserende liv. Desuden ligger huset tæt på Amager Strandparks smukke boulevard samt metrostationen inden for ganske kort afstand. Kvarteret er kendt for at være børnevenligt og for at være anlagt med brede vej- og stisystemer, grønne områder og meget mere.

Med metro kan du nå til indre by på få minutter, men huset ligger også i cykelafstand til

### 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: Ravennavej 9, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 113-3245  
Ejerudgift/md.: kr. 6.684

Dato: 17.04.2026



Stue



Stue



Stue



Stue



Stue



Stue



Adresse: Ravennavej 9, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 113-3245  
Ejerudgift/md.: kr. 6.684

Dato: 17.04.2026



Køkken



Alrum



Alrum



Alrum

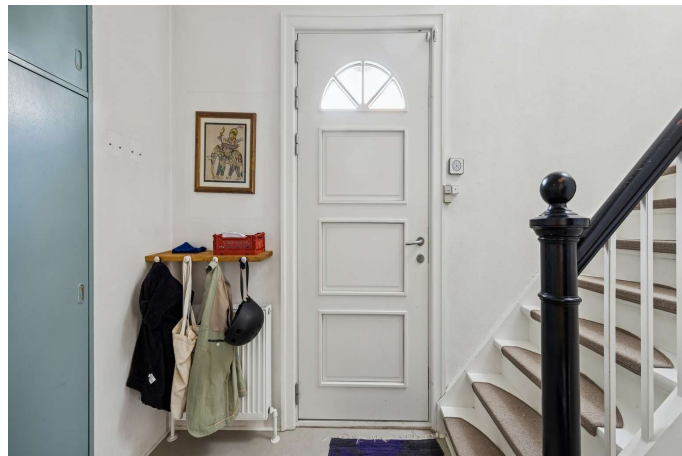




Adresse: Ravennavej 9, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 113-3245  
Ejerudgift/md.: kr. 6.684

Dato: 17.04.2026



Gang



Gang



Værelse



Adresse: Ravennavej 9, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 113-3245  
Ejerudgift/md.: kr. 6.684

Dato: 17.04.2026



Altan



Altan



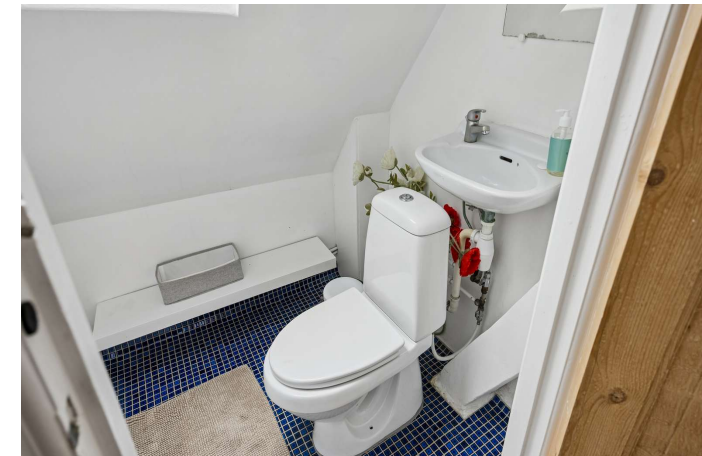
Udsigt



Værelse



Værelse



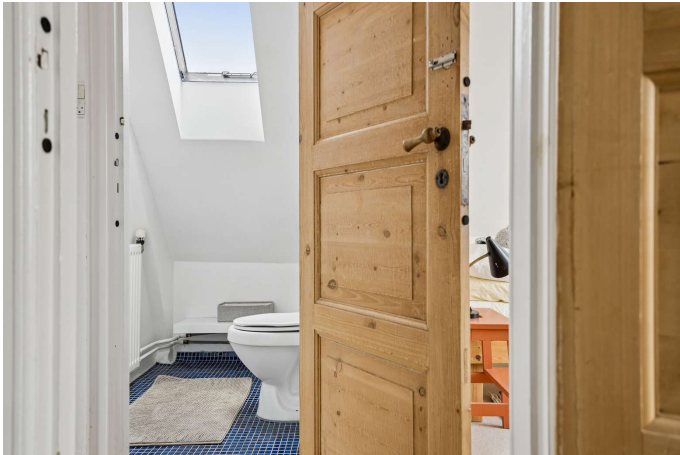
Badeværelse



Adresse: Ravennavej 9, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 113-3245  
Ejerudgift/md.: kr. 6.684

Dato: 17.04.2026



Badeværelse



Værelse



Værelse



Stue



Værelse



Værelse

Adresse: Ravennavej 9, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 113-3245  
Ejerudgift/md.: kr. 6.684

Dato: 17.04.2026



Udsigt



Bryggers



Bryggers



Værelse



Adresse: Ravennavej 9, 2300 København S  
 Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 113-3245  
 Ejerudgift/md.: kr. 6.684

Dato: 17.04.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

Plantegning



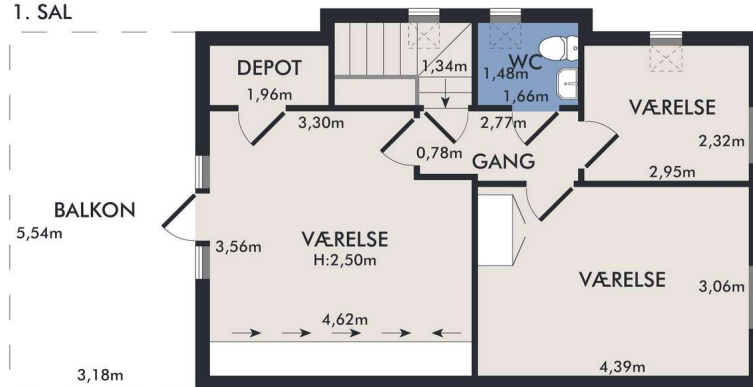
Adresse: Ravennavej 9, 2300 København S  
 Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 113-3245  
 Ejerudgift/md.: kr. 6.684

Dato: 17.04.2026



1. SAL



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

STUEPLAN



Vejledende plantegning uden ansvar

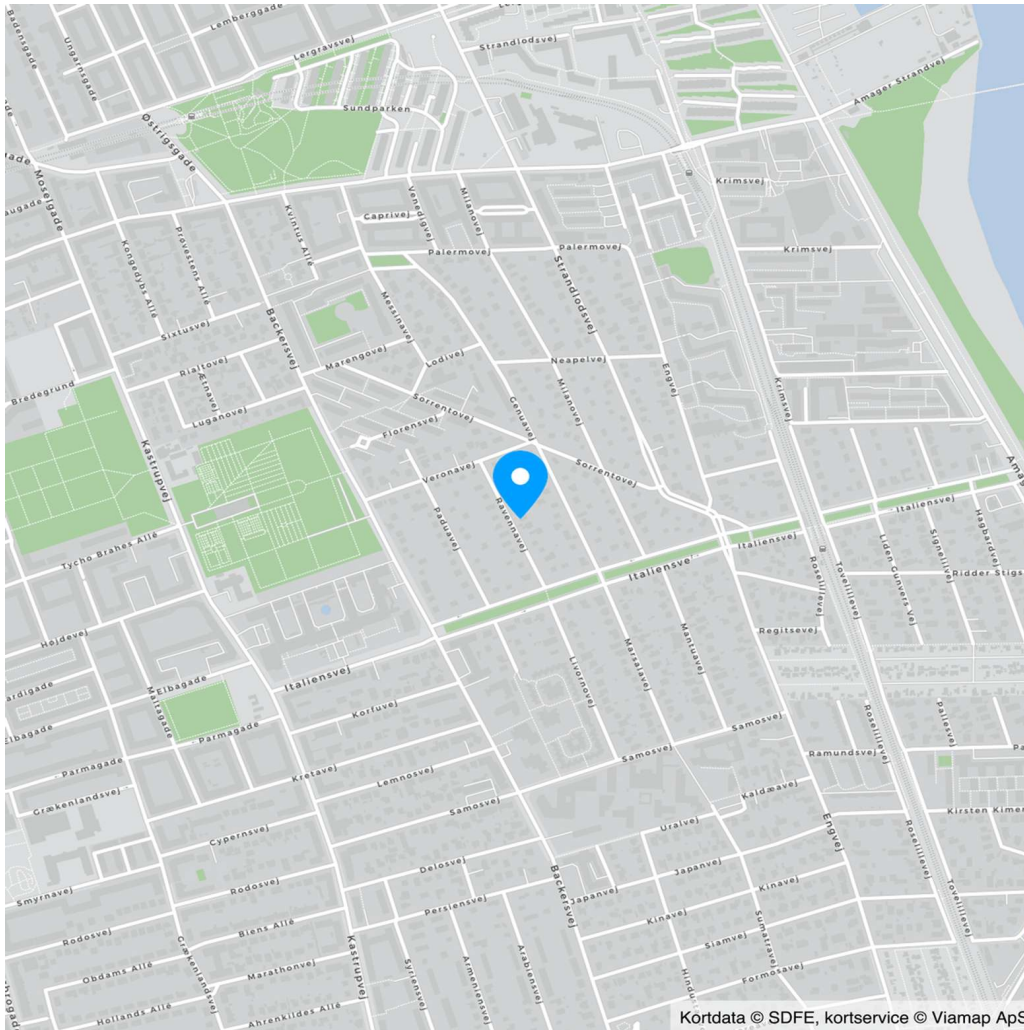
Plantegning



Adresse: Ravennavej 9, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 113-3245  
Ejerudgift/md.: kr. 6.684

Dato: 17.04.2026



Adresse: Ravennavej 9, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 113-3245  
Ejerudgift/md.: kr. 6.684

Dato: 17.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: København  
Matr.nr.: 2626 Sundbyøster, København  
BFE-nr.: 6016319  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Privat fællesvej  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem  
Varmeinstallation: Fjernvarme  
Opført/ombygget år: 1930/1964

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 8.706.000  
Grundværdi: 5.784.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 6.964.800  
Grundlag for grundskyld: 4.627.200

**Arealer\*\***

Grundareal: 531 m<sup>2</sup>  
- heraf vej 46 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 143 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 68 m<sup>2</sup>  
Garage: 25 m<sup>2</sup>

\*\* 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: 24.06.1918 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv  
- Nr. 2: 22.01.1923 - Dok om grundejerforening mv, indeholder økonomiske forpligtelser, se akt  
- Nr. 3: 18.06.1923 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, Resp lån i off midler  
- Nr. 4: 01.03.1947 - Luftfartshindringer i 25 m højde over terrainet eller derover kræves tilladelse fra Min. f. off. arbejder. Forprioritet  
- Nr. 5: 08.11.1957 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv  
- Nr. 6: 21.05.1965 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv  
- Nr. 7: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, (F-13-I)

**Planer**

Ingen

Tilbehør:

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

Komfur mrk. "Ukendt"Ovn mrk. "Ukendt"Kogeplade mrk. "Ukendt"Emhætte mrk. "Ukendt"Mikroovn mrk.  
"Ukendt"Køle/fryseskab ("Amerikaner køleskab) mrk. "Ukendt"Opvaskemaskine mrk. "Ukendt"Vaskemaskine mrk.  
"Ukendt"Tørretumbler mrk. "Ukendt"

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Ravennavej 9, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 113-3245  
Ejerudgift/md.: kr. 6.684

Dato: 17.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alka Forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold: Se police.

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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 35.600 Forbrug: 40 MWh  
Udgiften er beregnet i år: 2025

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

Sælgers varmeforbrug i 2025 var kr. 21.907,24.

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.

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.

Ang. ejendommens brændeovn:

Produktionstids punktet for ejendommens brændeovn er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Ravennavej 9, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 113-3245  
Ejerudgift/md.: kr. 6.684

Dato: 17.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	35.520	Kontantpris	kr.	12.995.000
Grundskyld	kr.	23.599	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	79.850
Renovation	kr.	3.205	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.586
Skorstensfejning	kr.	995	Købers advokat, anslået	kr.	10.000
Grundejerforening, anslået pr. 2026	kr.	4.035	I alt	kr.	13.094.436
Rottebekæmpelse	kr.	138			
Husforsikring	kr.	12.711	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.	80.203			

#### 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: 650.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 70.489 md. / 845.868 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 57.660 md. / 691.925 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: Ravennavej 9, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 113-3245  
Ejerudgift/md.: kr. 6.684

Dato: 17.04.2026

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:

Ingen oplyst gæld udenfor købesummen.

**Grundejerforening**

Navn: G/F Freja

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

# 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.