



REAL

Arabiensvej 21, 2300 København S

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m ²	60
Kontant	6.995.000	Værelser	4
Ejerudgift	4.176	Grund m ²	191
Byggeår	1937	Energimærke	C

Sagsnr. **113-3461**

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: Arabiensvej 21, 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 113-3461
Ejerudgift/md.: kr. 4.176

Dato: 01.10.2026



Velkommen til Arabiensvej 21 – et indbydende og velindrettet rækkehus, hvor moderne komfort, flotte materialevalg og charmerende detaljer går hånd i hånd. Her får I en bolig med et fantastisk lysindfald, gennemgående sildebensparketgulve, et lækkert køkken-alrum og skønne udearealer mod både øst og vest. Dertil kommer en særdeles anvendelig og højloftet kælder med mange indretningsmuligheder. Alt sammen på en attraktiv beliggenhed på Amager, hvor I får det bedste fra to verdener med både strand, grønne områder og Københavns pulserende byliv inden for kort afstand.

Allerede ved ankomsten mødes I af den dejlige vestvendte forhave, der danner en hyggelig ramme om huset. Her er der god plads til både have-møbler og spisebord, så I kan nyde de lune sommeraftener og dagens sidste solstråler i private og afslappende omgivelser.

Læs 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: Arabiensvej 21, 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 113-3461
Ejerudgift/md.: kr. 4.176

Dato: 01.10.2026

Indenfor træder I direkte ind i boligens hjerte – det store, åbne køkken-alrum, hvor de flotte sildebensparketgulve straks fanger opmærksomheden. Gulvene fortsætter gennem boligens opholdsrum og skaber en smuk sammenhæng i indretningen. Det moderne køkken fremstår pænt og stilrent med en praktisk køkkenø. Her kan madlavningen foregå i selskab med familie og gæster, mens der er rigelig plads til et spisebord, hvor dagens måltider og hyggelige sammenkomster kan nydes.

Fra køkken-alrummet bevæger I jer videre ind i den hyggelige stue, som indbyder til afslapning og samvær. Her er god plads til en stor sofa og tv. Stuen ligger i åben forbindelse med den dejlige udestue, som skaber en naturlig overgang mellem boligens indendørs og udendørs opholdsarealer.

Fra udestuen er der direkte adgang til den skønne østvendte baghave, hvor I kan starte dagen med morgenkaffen i solens første stråler. Haven er anlagt med en dejlig græsplæne og en hyggelig terrasse, hvor der er rig mulighed for at nyde sommerhalvåret. Her finder I desuden et praktisk skur med plads til haveredskaber og diverse opbevaring.

Stueplanet byder derudover på et godt værelse, som kan indrettes som soveværelse, børneværelse eller hjemmekontor efter behov. Hertil kommer et pænt og moderne badeværelse, som fuldender etagen og sikrer en funktionel hverdag.

Fra køkken-alrummet fører trappen jer ned til husets rummelige højloftedekælder, som fremstår både indbydende og særdeles anvendelig. Her får I masser af ekstra plads og et væld af muligheder for at indrette jer efter familiens behov.

Kælderen byder på to gode disponible rum. Herudover finder I et praktisk walk-in-område, hvor der er gode muligheder for at etablere en rummelig garderobeløsning.

Etagen rummer ligeledes endnu et flot badeværelse samt et separat bryggers med plads til hverdagens praktiske gøremål. Kælderens gode loftshøjde og funktionelle indretning gør den til et stort aktiv for boligen og giver jer ekstra plads, som kan tilpasses forskellige behov.

En af husets helt store kvaliteter er de to dejlige udearealer, som vender mod henholdsvis øst og vest. Her får I mulighed for at følge solen gennem dagen og nyde udelivet i forskellige omgivelser.

Den østvendte baghave indbyder til hyggelige morgenstunder og afslapning på terrassen, mens den vestvendte forhave er det oplagte sted at samles om aftensmaden eller et glas vin, når solen står lavt over kvarteret.

Kombinationen af de to haver giver jer en skøn forlængelse af boligens rum og skaber de perfekte rammer om både hverdagen og sommerens sociale sammenkomster.

På Arabiensvej 21 bosætter I jer i et af Amagers hyggelige boligkvarterer, hvor rolige villaveje

og charmerende rækkehuse danner rammen om hverdagen. Her får I en attraktiv kombination af fredelige omgivelser og kort afstand til alt det, der gør Amager til et eftertragtet sted at bo.

En af områdets helt store kvaliteter er nærheden til Amager Strandpark, som byder på lange sandstrande og skønne bademuligheder. Her kan I starte dagen med en frisk morgendukket, nyde lange gåture langs vandet eller tilbringe sommerdagene på stranden med familie og venner. Strandparken byder desuden på gode muligheder for løb, cykling, vandsport og andre uden-dørsaktiviteter.

Amagerbrogade ligger inden for kort afstand og tilbyder et væld af butikker, restauranter og caféer, mens det populære område omkring Strandlodsvej og Amager Strand fortsat udvikler sig med spændende spisesteder og moderne byliv.

Beliggenheden er samtidig ideel for jer, der ønsker nem adgang til Indre By. Med gode cykelforbindelser og metroen tæt på er det nemt at komme omkring.

For børnefamilien byder området desuden på skoler, daginstitutioner, legepladser og gode muligheder for fritidsaktiviteter, hvilket gør beliggenheden attraktiv for både familier, par og andre, der drømmer om at kombinere rækkehuslivet med storbyens mange muligheder.

På Arabiensvej 21 får I med andre ord en skøn bolig med moderne indretning, masser af anvendelig plads og dejlige udearealer – på en beliggenhed, hvor både strandlivet og storbyen er en naturlig del af.

Adresse: Arabiensvej 21, 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 113-3461
Ejerudgift/md.: kr. 4.176

Dato: 01.10.2026



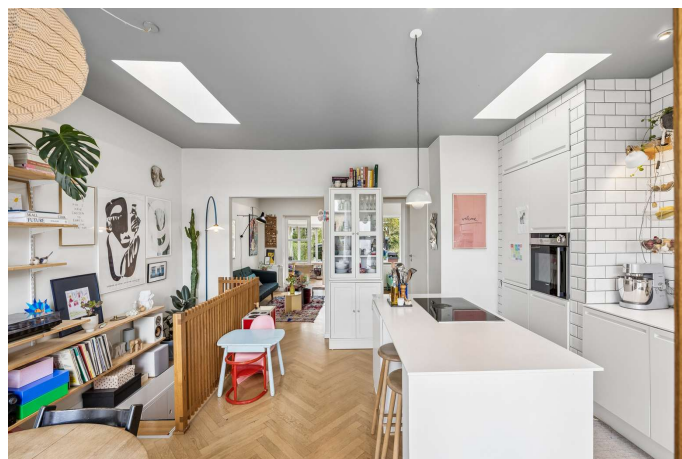
Spisestue



Spisestue



Køkken



Stue



Køkken



Køkken

Adresse: Arabiensvej 21, 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 113-3461
Ejerudgift/md.: kr. 4.176

Dato: 01.10.2026



Stue



Stue



Værelse



Værelse



Værelse



Gang

Adresse: Arabiensvej 21, 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 113-3461
Ejerudgift/md.: kr. 4.176

Dato: 01.10.2026



Gang



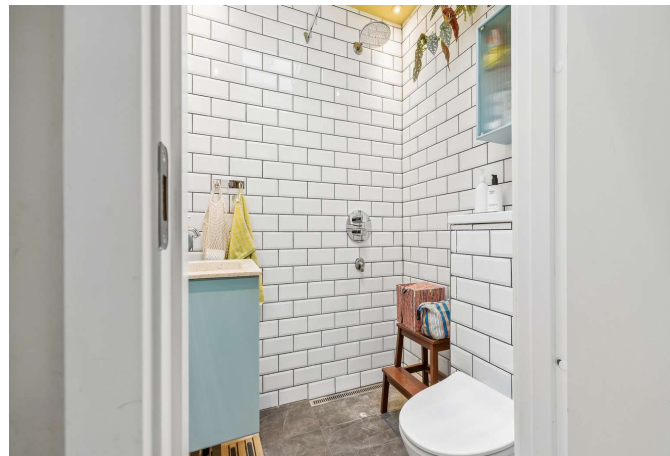
Værelse



Værelse



Værelse



Badeværelse



Værelse

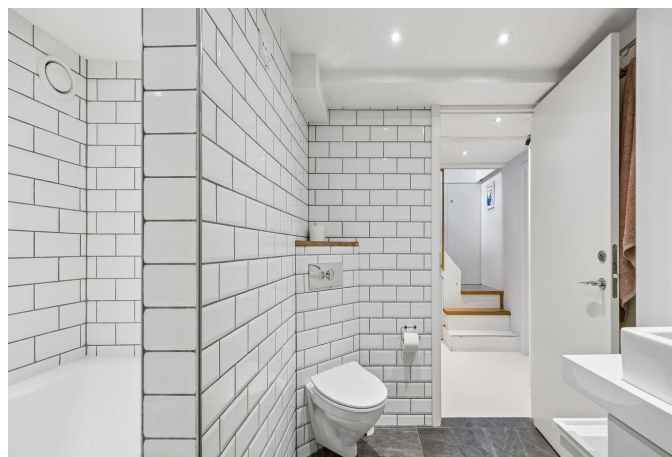
Adresse: Arabiensvej 21, 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 113-3461
Ejerudgift/md.: kr. 4.176

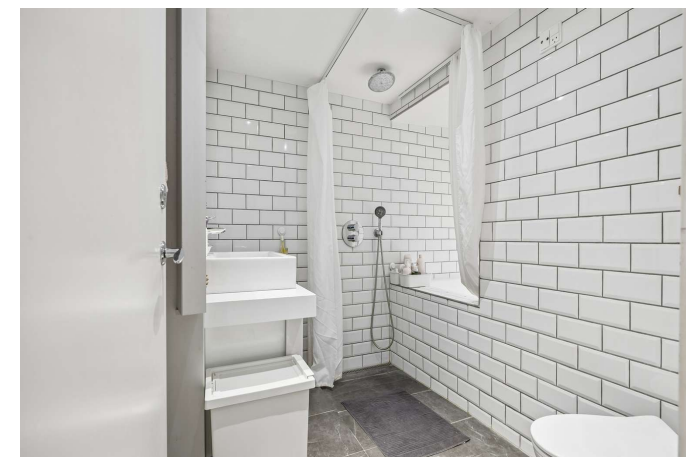
Dato: 01.10.2026



Gang



Badeværelse



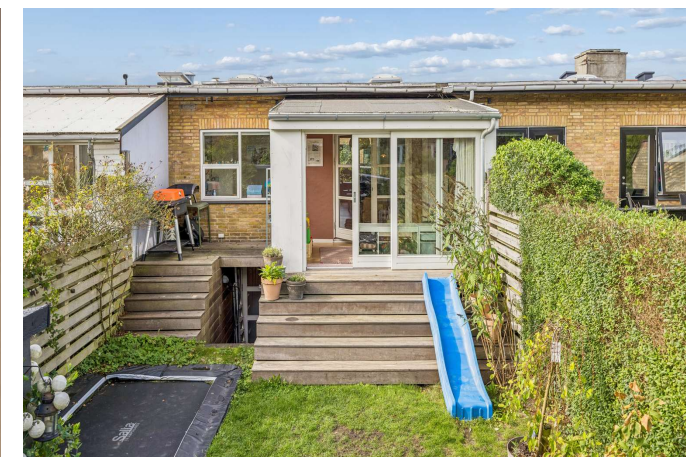
Badeværelse



Gang



Udsigt



Ejendommen

Adresse: Arabiensvej 21, 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 113-3461
Ejerudgift/md.: kr. 4.176

Dato: 01.10.2026



Terrasse



Terrasse



Ejendommen

Adresse: Arabiensvej 21, 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 113-3461
Ejerudgift/md.: kr. 4.176

Dato: 01.10.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



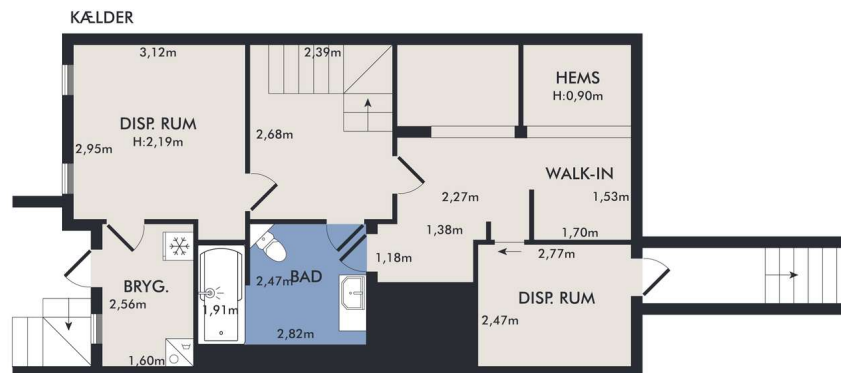
Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

Adresse: Arabiensvej 21, 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 113-3461
Ejerudgift/md.: kr. 4.176

Dato: 01.10.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Adresse: Arabiensvej 21, 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 113-3461
Ejerudgift/md.: kr. 4.176

Dato: 01.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 3766 Sundbyøster, København
BFE-nr.: 6017263
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1937

Arealer**

Grundareal: 191 m²
- heraf vej 26 m²
Boligareal i alt: 60 m²

Øvrige arealer:
Kælder: 56 m²
Indbygget udestue el. lign.: 10 m²
Udhus: 9 m²

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 5.238.000
Grundværdi: 4.408.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.190.400
Grundlag for grundskyld: 3.526.400

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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: 08.12.1934 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 30.01.1937 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering
- Nr. 3: 30.01.1937 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, færdselsret mv
- Nr. 4: 30.01.1937 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
- Nr. 5: 18.02.1937 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Resp lån i off midler
- Nr. 6: 03.03.1937 - Dok om nedløbsrør mv
- Nr. 7: 01.03.1947 - Luftfartshindringer i 25 m højde over terrainet eller derover kræves tilladelse fra Min. f. off. arbejder. Forprioritet
- Nr. 8: 29.10.1963 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
- Nr. 9: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, akt F 13I 1_F-I_13

Planer

Ingen

Tilbehør:

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

Ovn (Siemens), Kogeplade (Siemens), Køleskab (AEG), Opvaskemaskine (AEG), Lille vinkøleskab i køkken-ø (Temp-tech)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Arabiensvej 21, 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 113-3461
Ejerudgift/md.: kr. 4.176

Dato: 01.10.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Tryg
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til policen.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Fredningsstatus

Bevaringsværdi 5.

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.

Oplysninger vedr. boligens stand jf. sælgers fejl- og mangelliste & sælgers oplysningsskema

En enkelt flise i køkkenet er knækket, og der medfølger tre ekstra fliser.
Fodpanel mangler på den ene side i stuen og forventes udbedret inden fraflytning. Lyset i ovnen virker ikke, men ovnen fungerer.

Ikke medfølgende tilbehør

Sælger oplyser at fryser, vaskemaskine og tørretumbler ikke medfølger i handlen jf. sælgers oplysningsskema.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 10.700 Forbrug: 13.000 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Arabiensvej 21, 2300 København S
 Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 113-3461
 Ejerudgift/md.: kr. 4.176

Dato: 01.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	21.371	Kontantpris	kr. 6.995.000
Grundskyld	kr.	17.985	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 43.850
Husforsikringspolice	kr.	7.438	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr. 6.599
Affaldsgebyr	kr.	3.205	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr. 7.000
Rottebekæmpelse	kr.	112	Tinglysningsafgift af skødet, anslået	kr. 40.000
			Ejerskiftegebyr, anslået	kr. 1.500
			I alt	kr. 7.093.949
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	kr.	50.111		

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: 350.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 39.411 md. / 472.937 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 32.247 md. / 386.959 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: 16.09.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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: Arabiensvej 21, 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 113-3461
Ejerudgift/md.: kr. 4.176

Dato: 01.10.2026

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 afgiftspantebreve 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 hvilen- de på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra- veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 10: hovedstol kr. 3.721.000

Nr. 11: hovedstol kr. 593.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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

RealMæglerne Amager



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.