

REAL



## Vejlands Allé 22, 2300 København S

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>178</b>
Kontant	<b>9.800.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>4.530</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>590</b>
Byggeår	<b>1940</b>	Energimærke	<b>F</b>

Sagsnr. **113-3296800**

**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: Vejlands Allé 22, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 9.800.000

Sagsnr.: 113-3296800  
Ejerudgift/md.: kr. 4.530

Dato: 11.06.2026



### CHARMERENDE ARKITEKTUR MED ET HAV AF MULIGHEDER

Velkommen til denne charmerende villa fra 1940, der byder på en unik mulighed for at skabe dit drømmehjem. Med et boligareal på hele 178 kvadratmeter fordelt over to plan, er denne ejendom ideelt for familien, der ønsker både plads og potentiale. Beliggende i det eftertragtede blomsterkvarter, får du her en bolig med sjæl og historie.

Stueplanet præsenterer sig med en rummelig entré, der fører videre til en fordelingsgang. Herfra har du adgang til tre lyse værelser, 2 udnyttet som henholdsvis stue og spisestue, samt et badeværelse og et køkken. Stueetage er udstyret med delvise originale parketgulve samt en smuk karnap, som sikrer et fantastisk lysindfald dagen lang. Fra stuen kan du træde direkte ud på terrassen og videre ned i den sydvendte, ugenerte have - perfekt til hyggelige grillaftener eller afslapning under åben himmel.

Førstesalen tilbyder yderligere muligheder med sine tre værelser, køkkenet og badeværelse samt en stor balkon. Huset har tidligere været et to-families hus, hvorfor indretningen også udformer sig sådan.

Kælderen rummer fire disponible rum samt bryggers/fyrrum - ideel til opbevaring eller hobbyaktiviteter. Ejendommen inkluderer også en garage, så bilen altid står trygt parkeret.

Beliggenheden er sublim; kun ti minutters cykeltur fra Amager Strandpark og tæt på indkøbsmuligheder gør hverdagen nemmere. Sundbyvester Plads ligger en kort gåtur fra huset, hvorfra turen til byen er lige til.

**ET HUS FRA DEN FUNKTIONALISTISKE PERIODE: UNIK ARKITEKTUR, FANTASTISKE RUM OG EN PRAKTISK PLANLØSNING**

### 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: Vejlands Allé 22, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 9.800.000

Sagsnr.: 113-3296800  
Ejerudgift/md.: kr. 4.530

Dato: 11.06.2026



Stue



Stue



Stue



Værelse



Stue



Terrasse



Adresse: Vejlands Allé 22, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 9.800.000

Sagsnr.: 113-3296800  
Ejerudgift/md.: kr. 4.530

Dato: 11.06.2026



Have



Stue



Køkken



Køkken



Værelse



Badeværelse



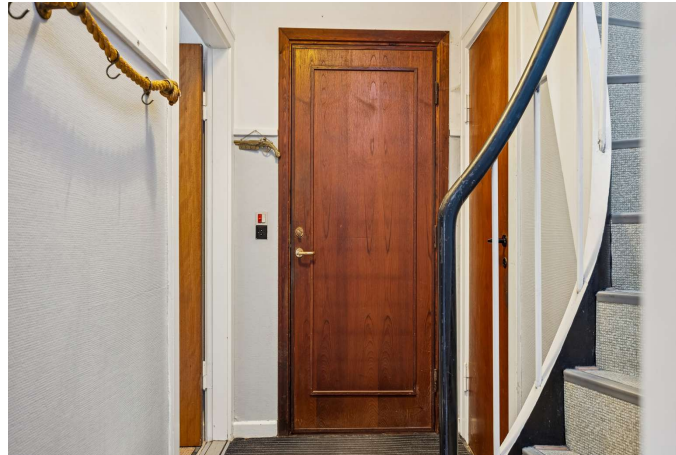
Adresse: Vejlands Allé 22, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 9.800.000

Sagsnr.: 113-3296800  
Ejerudgift/md.: kr. 4.530

Dato: 11.06.2026



Værelse



Hall



Hall



Stue



Stue



Balkon

Adresse: Vejlands Allé 22, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 9.800.000

Sagsnr.: 113-3296800  
Ejerudgift/md.: kr. 4.530

Dato: 11.06.2026



Balkon



Alrum



Alrum



Køkken



Køkken



Badeværelse

Adresse: Vejlands Allé 22, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 9.800.000

Sagsnr.: 113-3296800  
Ejerudgift/md.: kr. 4.530

Dato: 11.06.2026



Gang



Disponibelt rum



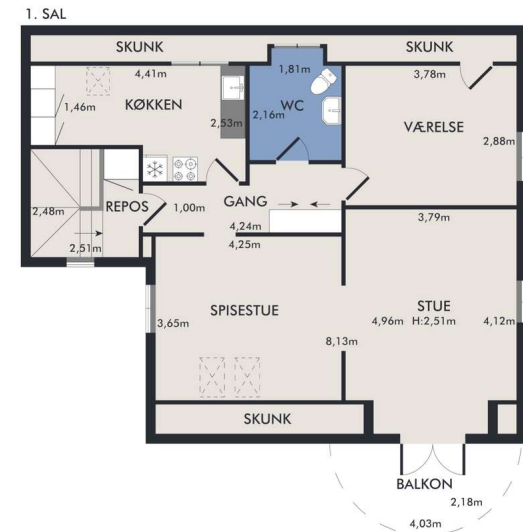
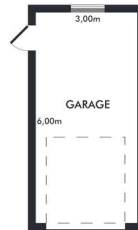
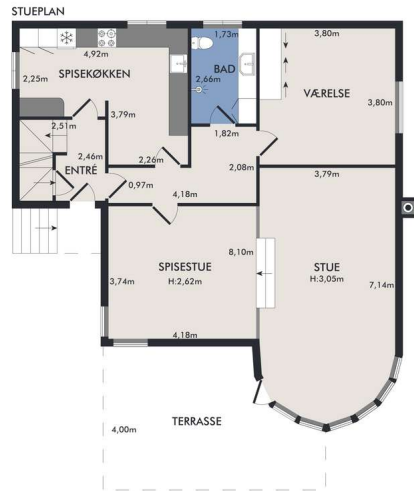
Disponibelt rum



Adresse: Vejlands Allé 22, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 9.800.000

Sagsnr.: 113-3296800  
Ejerudgift/md.: kr. 4.530

Dato: 11.06.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

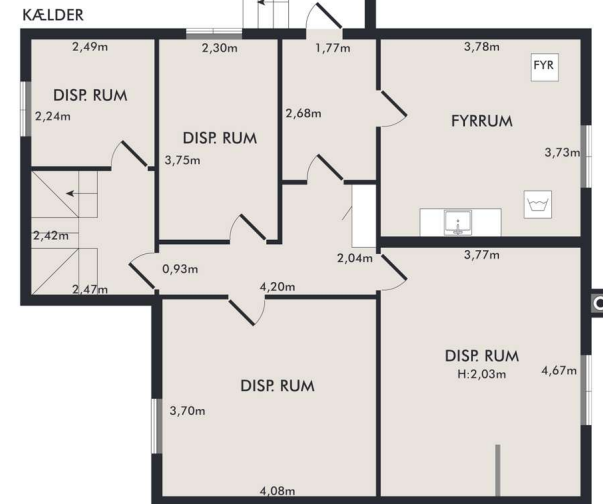
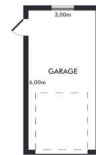
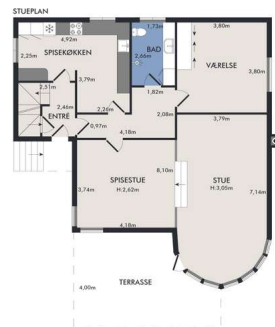
Plantegning



Adresse: Vejlands Allé 22, 2300 København S  
 Kontantpris: kr. 9.800.000

Sagsnr.: 113-3296800  
 Ejerudgift/md.: kr. 4.530

Dato: 11.06.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Vejledende plantegning uden ansvar

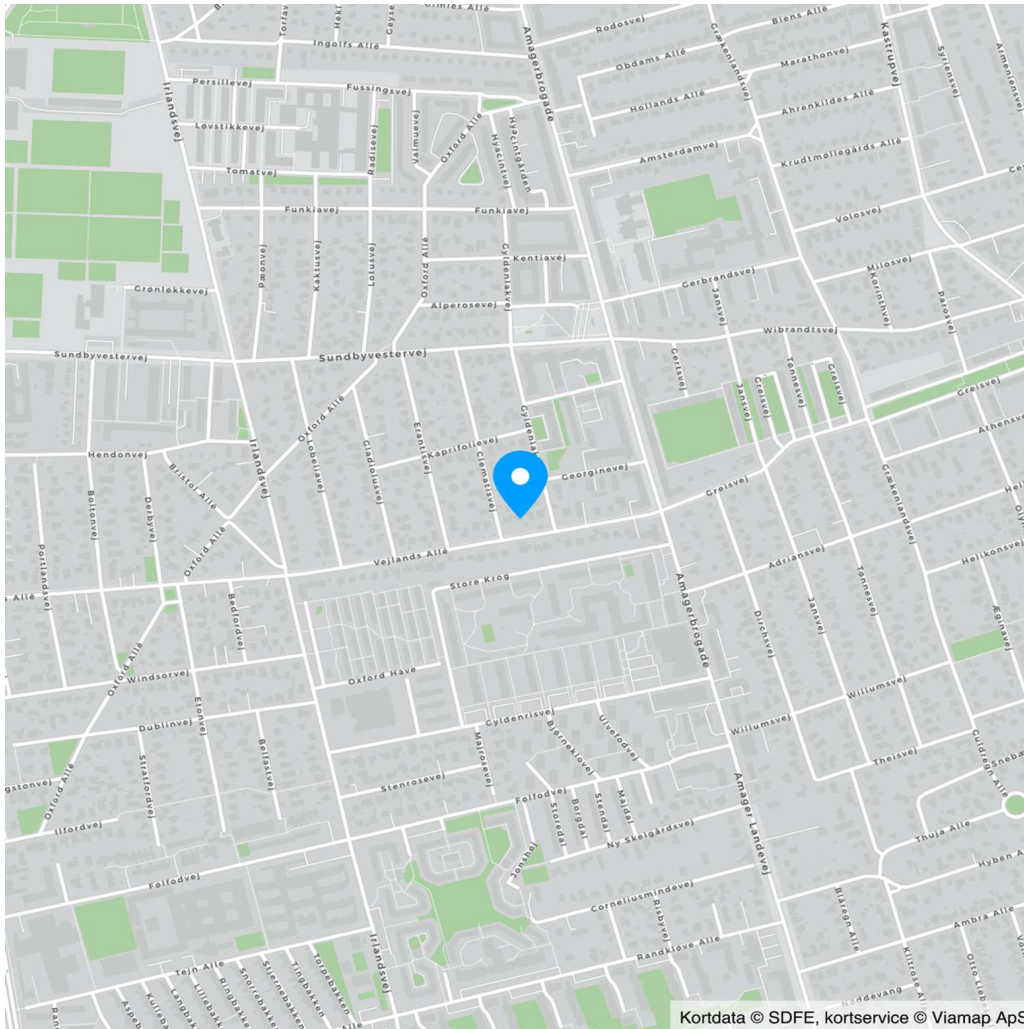
Plantegning

Plantegning

Adresse: Vejlands Allé 22, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 9.800.000

Sagsnr.: 113-3296800  
Ejerudgift/md.: kr. 4.530

Dato: 11.06.2026



Adresse: Vejlands Allé 22, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 9.800.000

Sagsnr.: 113-3296800  
Ejerudgift/md.: kr. 4.530

Dato: 11.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Helårsbeboelse  
Kommune: København  
Matr.nr.:  
BFE-nr.: 6012336  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1940

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 8.451.000  
Grundværdi: 4.053.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 6.760.800  
Grundlag for grundskyld: 3.242.400

**Arealer\*\***

Grundareal: 590 m<sup>2</sup>  
- heraf vej 114 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 178 m<sup>2</sup>

Øvrige arealer:  
Garage: 18 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: 31.03.1913 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv  
- Nr. 2: 25.03.1918 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, Om resp se akt  
- Nr. 3: 01.03.1947 - Dok om luftfartshindringer mv  
- Nr. 4: 16.05.1962 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv  
- Nr. 5: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, akt (F-13-I)

**Planer**

Ingen

Tilbehør:

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

Komfur (Voss), Komfur (Gorenje), Mikrobølgeovn (Melissa), Køle/fryseskab (Bosch), Køle/fryseskab (Wasco), Fryser (Electrolux), Fryser (Whirlpool), Vaskemaskine (Whirlpool)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Vejlands Allé 22, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 9.800.000

Sagsnr.: 113-3296800  
Ejerudgift/md.: kr. 4.530

Dato: 11.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos LB Forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Der henvises til policen.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 43.300 Forbrug: 55.100 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand:

Kloak:

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

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke F



Adresse: Vejlands Allé 22, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 9.800.000

Sagsnr.: 113-3296800  
Ejerudgift/md.: kr. 4.530

Dato: 11.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	34.480	Kontantpris	kr.	9.800.000
Grundskyld	kr.	16.536	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	60.650
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	144	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.000
Affaldsgebyr	kr.	3.205	Ejerskiftegebyr, anslået	kr.	1.500
			I alt	kr.	9.869.150
<p>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.</p>					
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	54.365			

**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: 490.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 53.127 md. / 637.520 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 43.457 md. / 521.483 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: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

**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: Vejlands Allé 22, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 9.800.000

Sagsnr.: 113-3296800  
Ejerudgift/md.: kr. 4.530

Dato: 11.06.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

# 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*

## 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.