



REAL

Vermlandsgade 70, 5. tv., 2300 København S

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	80
Kontantpris	5.495.000	Værelser	3
Ejerudgift	5.682		
Byggear	1931	Energimærke	C

Sagsnr. **113-3247**

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: Vermlandsgade 70, 5. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 113-3247
Ejerudgift/md.: kr. 5.682

Dato: 27.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til Vermlandsgade 70, 5. tv – en eksklusiv og centralt beliggende lejlighed med alt, hvad hjertet begærer. Her får du 80 veludnyttede kvadratmeter i en rummelig 3-værelses bolig, hvor store vinduespartier sikrer et fantastisk lysindfald og en indbydende atmosfære. De to værelser har ideelle størrelser til både soveværelse, kontor eller gæsteværelse, mens den åbne stue byder på plads til både afslapning og spisearrangement.

Køkkenet fremstår moderne med rigelig bord og skabsplads, hvilket gør madlavningen til en fornøjelse – her føles intet trangt eller klemmt. Badeværelset er stilrent og funktionelt med separat bad og toilet.

Lejligheden er en del af en veldrevet ejerforening med attraktive fællesfaciliteter. Den store fælles tagterrasse er et sandt fristed med imponerende udsigt over byens tage. Det perfekte sted at nyde aftensolen eller samle venner og familie. Til foreningen hører også et veludstyret festlokale med både køkken og toiletter, hvilket er oplagt til større sammenkomster.

Beliggenheden er i top med kort afstand til indkøb, offentlig transport, caféer og restauranter – alt sammen få skridt fra boligens hoveddør. Samtidig befinder du dig tæt på grønne områder og det attraktive Christianshavn-kvarter.

Her får du en indflytningsklar og lys lejlighed, hvor komfort og beliggenhed går op i en højere enhed – og med en af områdets bedste udsigter fra toppen af bygningen.

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

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 70, 5. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 113-3247
Ejerudgift/md.: kr. 5.682

Dato: 27.01.2026



Adresse: Vermlandsgade 70, 5. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 113-3247
Ejerudgift/md.: kr. 5.682

Dato: 27.01.2026



Adresse: Vermlandsgade 70, 5. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 113-3247
Ejerudgift/md.: kr. 5.682

Dato: 27.01.2026

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Vermlandsgade 70, 5. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 113-3247
Ejerudgift/md.: kr. 5.682

Dato: 27.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	3325 Sundbyøster, København
BFE-nr.:	130600
Ejl.nr.:	47
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1931

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	73 m ²
- heraf boligareal:	73 m ²
BBR-boligareal:	80 m ²
Evt. øvrige arealer:	

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.930.000 kr.
Grundværdi:	2.575.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.144.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.060.000 kr.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Servitut nr. 1 lyst d. 03.12.1931 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
Servitut nr. 2 lyst d. 25.01.1936 - Dok om vej mv
Servitut nr. 3 lyst d. 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv
Servitut nr. 4 lyst d. 30.06.1995 - Vedtægter for ejerforening
Servitut nr. 5 lyst d. 02.12.1997 - Dok om luftfartshindringer mv
Servitut nr. 6 lyst d. 01.07.2004 - Dok i.h.t. byfornyelseslovens § 45, stk. 1.
Servitut nr. 7 lyst d. 27.06.2005 - Lokalplan nr. 367
Servitut nr. 9 lyst d. 18.07.2014 - Deklaration om tilbagebetaling af støtte

Planer

Lokalplan nr. 367 inkl. tillæg nr. 1.
Der henvises endvidere til ejendomsdatabaserne.

Tilbehør:

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

Komfur mrk. "Siemens"
Ovn mrk. "Bauknecht"
Emhætte mrk. "Thermex"
Mikroovn mrk. "IKEA"
Køle/fryseskab mrk. "Whirlpool"
Opvaskemaskine mrk. "Siemens"
Vaskemaskine mrk. "Miele"

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Vermlandsgade 70, 5. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 113-3247
Ejerudgift/md.: kr. 5.682

Dato: 27.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Codan
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Se police.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 6.431 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Bygningen har ingen supplerende varme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Aconto varme udgør kr. 640,00 pr. mdr.

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke C.

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 4

Oplysning om foreløbig grundskyld

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.

Fremtidige varslinger:

Fællesudgifter stiger til kr. 2.219,20 pr. mdr. pr. 01.01.2026.
TV, grundpakke stiger til kr. 319,00 pr. mdr. pr. 01.01.2026.

Fællesudgifterne er i ejerudgifterne oplyst til kr. 2.219,20. De nuværende fællesudgifter (frem til 31.12.2025) er kr. 2.017,46 pr. mdr.

TV, grundpakke

Sælger er pt. tilmeldt TV grundpakken og betaler kr. 303,00 pr. mdr. Ejer er dog ikke forpligtet til at med i den fælles TV grundpakke. Ejer opkræves et mindre månedligt adm. gebyr, uanset om ejer får leveret tv-pakken eller ej. Har sælger anmeldt tv-pakken og køber ønsker tv-pakken, må køber forvente at skulle betale et oprettelsesgebyr til YouSee.



Adresse: Vermlandsgade 70, 5. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 113-3247
Ejerudgift/md.: kr. 5.682

Dato: 27.01.2026

Ejerudgift 1. år:

	Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr. 16.034	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.495.000
Grundskyld	kr. 10.506	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	34.850
Rottebekæmpelse, anslået (2025)	kr. 113	Ejerskiftegebyr til adm.	kr.	2.450
Fælleslån, gavt, tag og vinduer	kr. 10.752	I alt	kr.	5.532.300
Fælleslån, for- og bagdøre	kr. 3.780			
Fælleslån, administration	kr. 270	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt		
Fællesudgifter, pr. 01.01.2026	kr. 26.630	udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og		
TV, administration	kr. 100	bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		

Ejerudgift i alt 1 år

68.186

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/nettoyldelse 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: 275.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 29.469 md./ 353.628 år Netto **ekskl.** ejerudgift 24.153 md./ 289.836 år v/24,00%
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: 26.01.2026
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: 1/2 - 1/8

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 70, 5. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 113-3247
Ejerudgift/md.: kr. 5.682

Dato: 27.01.2026

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
Fælleslån, gavl, tag og vinduesrenovering mv. - Afventer restgældsoplysninger pr. 31.12.2025	46.353	31.12.2024
Fælleslån, for- og bagdøre. - Afventer restgældsoplysninger pr. 31.12.2025	36.975	31.12.2024
Der er i ejerforeningen optaget to fælleslån i ejerforeningen. Begge fælleslån overtages af køber i forbindelse med handlen.		

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
Realkredit Danmark/F5K FlexLån®	Kontantlån	1.658.664	1.654.421	1.641.175	DKK	0,81	98.817	21,25	3,45			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Fordelingstal
Tinglyst fordelingstal: 73/4346
Adm. fordelingstal:
Sikkerhed til e/f: 31.000 kr.
I form af: Anden hæftelse
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Brugsret og fællesfaciliteter:

Brugsret til loftrum.

Fælles lokale, tagterrasse, tørreloft og gård

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 - vi sætter pris på Amager

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.