

Vestermarksvej 31, 2300 København S

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**179**
Kontant	**10.995.000**	Værelser	**6**
Ejerudgift	**5.312**	Grund m^2	**730**
Byggeår/ombygget	**1934/2010**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **113-3541**

RealMæglerne Amager ApS
Amagerbrogade 180 / 2300 København S / Tlf. +45 32572211 / www.realmaeglerne.dk/113

RealMæglerne Amager ApS
CVR-nr. 38805568
Amagerbrogade 180 / 2300 København S
Tlf. +4532572211 / amager@mailreal.dk
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: Vestermarksvej 31, 2300 København S
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 113-3541
Ejerudgift/md.: kr. 5.312

Dato: 10.11.2026



KLASSISK MURERMESTER MED MODERNE TILBYGNING: 700 METER TIL METRO, 5 VÆRELSER OG GRØN HAVEIDYL VED FÆLLEDEN

Er I klar til at opleve noget ganske særligt? Her venter nemlig et hjem, hvor mulighederne står i kø, og livet kan leves i takt til byens puls og naturens ro på en og samme tid. Vi er på Amager – 700 meter fra Sundby Metro st. ved Amager Fælled og en kort tur fra Amagerbrogades brogede handelsliv – og alligevel får I en villa med hele 179 funktionelt indrettede kvadratmeter, børnevenlige rammer om hverdagen og en have, der bliver familiens private, grønne frirum fyldt med blomster, bær og sol.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Amager ApS
CVR-nr. 38805568
Amagerbrogade 180 / 2300 København S
Tlf. +4532572211 / amager@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/113

Adresse: Vestermarksvej 31, 2300 København S
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 113-3541
Ejerudgift/md.: kr. 5.312

Dato: 10.11.2026

Hvor skal I bo? Vend blikket mod den gedigne, klassiske villa, der hilser jer velkommen med en tidløs kombination af røde mursten og matchende tegltag. Her kan I flytte ind og tage hul på den nye tilværelse med det samme, men der er også mulighed for at drømme, justere og opdatere undervejs, så boligen følger med, som tiden går.

Allerede nu kan I glæde jer over de to badeværelser og fem gode værelser, som huset rummer, hvoraf tre samles oppe på førstesalen. Både to entréer og et praktisk bryggers fører jer over dørtærsklen, og de resterende kvadratmeter er dedikeret til det dejligste opholdsrum, hvor samværet er i fokus. En lys og luftig atmosfære breder sig i det store køkken-alrum, hvis loft er ført højt til kip, mens døren mod den lange, brede terrasse får inde og ude til at smelte sammen. Solfilm på vinduerne bidrager samtidig til en behagelig rumtemperatur året rundt.

Huset består af den oprindelige del fra 1930'erne, hvor boligens sjæl lever videre i den smukke stuk og fine sildebensparket, som pryder to af værelserne. Sidenhen er ejendommen blevet udvidet med en tilbygning i god byggekvalitet – og hvad enten I forestiller jer at bygge ud i haven, etablere et ekstra badeværelse ovenpå eller noget helt tredje, så er mulighederne der.

Haven er et kapitel for sig. Den har en god størrelse for en bolig i byen og udgør jeres eget udendørs spisekammer med både brombær, rabarber og et kæmpe valnøddetræ mellem det skønne virvar af blomster. Forestil jer, hvordan det hele blomstrer op, så der skabes en levende, farverig ramme om udelivet. Særligt om sommeren står solen ind på terrassen, hvor I kan læne jer tilbage og give plads til de små øjeblikke.

I bosætter jer på en vej i udvikling, samtidig med at den rolige atmosfære er et fast holdepunkt i tilværelsen. Uden for døren er der en rolig vej og gode naboer, og familiens mindste kan mødes med legekammerater på legepladsen. Fra adressen har I heller ikke langt til faciliteter som Field's, Fælleden og den franske bager samt både indkøb, skoletilbud og daginstitutioner. Et kvarter på cykel eller en smuttur med offentlig transport, og så er man i centrum af København. Ja, den er god nok, og det går også hurtigt, fra I træder ud ad døren, til I står midt på Amagerbrogade.

Dette er et hjem, hvor der er plads til at vokse, mulighed for at tænke nyt og ro til at nyde hverdagen mellem byen og naturen. Velkommen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Amager ApS
CVR-nr. 38805568
Amagerbrogade 180 / 2300 København S
Tlf. +4532572211 / amager@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/113

Adresse: Vestermarksvej 31, 2300 København S
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 113-3541
Ejerudgift/md.: kr. 5.312

Dato: 10.11.2026



Stue



Stue



Køkken



Stue



Køkken



Køkken

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Amager ApS
CVR-nr. 38805568
Amagerbrogade 180 / 2300 København S
Tlf. +4532572211 / amager@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/113

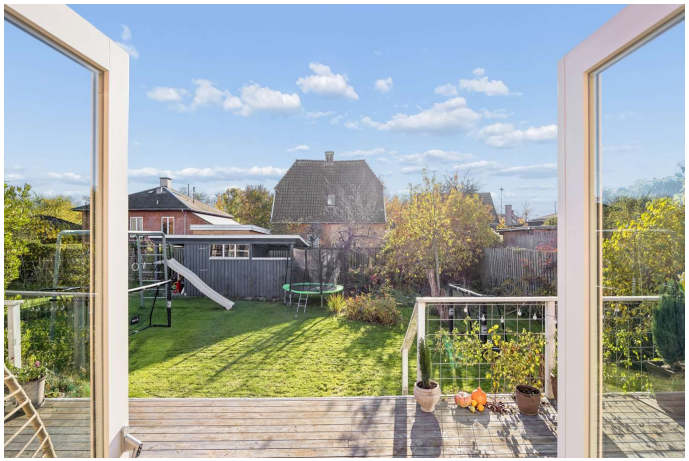
Adresse: Vestermarksvej 31, 2300 København S
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 113-3541
Ejerudgift/md.: kr. 5.312

Dato: 10.11.2026



Stue



Udsigt, baghave



Terrasse



Terrasse



Ejendommen



Spisestue

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Amager ApS
CVR-nr. 38805568
Amagerbrogade 180 / 2300 København S
Tlf. +4532572211 / amager@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/113

Adresse: Vestermarksvej 31, 2300 København S
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 113-3541
Ejerudgift/md.: kr. 5.312

Dato: 10.11.2026



Spisestue



Stue



Køkken



Badeværelse



Badeværelse



Værelse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Amager ApS
CVR-nr. 38805568
Amagerbrogade 180 / 2300 København S
Tlf. +4532572211 / amager@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/113

Adresse: Vestermarksvej 31, 2300 København S
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 113-3541
Ejerudgift/md.: kr. 5.312

Dato: 10.11.2026



Værelse



Værelse



Badeværelse



Bryggers



Gang



Gang

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Amager ApS
CVR-nr. 38805568
Amagerbrogade 180 / 2300 København S
Tlf. +4532572211 / amager@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/113

Adresse: Vestermarksvej 31, 2300 København S
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 113-3541
Ejerudgift/md.: kr. 5.312

Dato: 10.11.2026



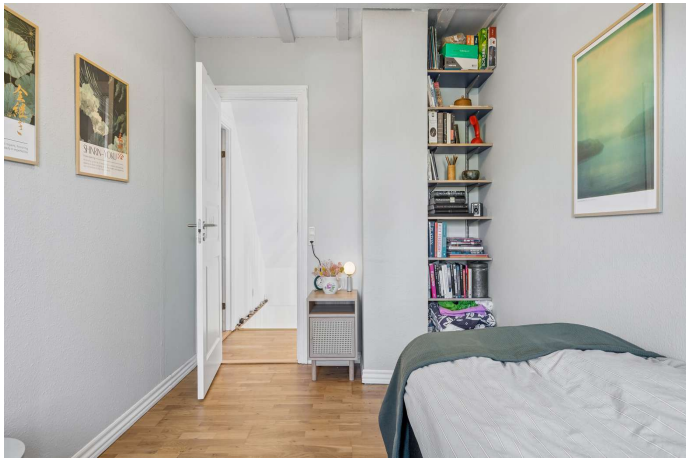
Værelse



Værelse



Udsigt, forhave



Værelse



Værelse



Baghave

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Amager ApS
CVR-nr. 38805568
Amagerbrogade 180 / 2300 København S
Tlf. +4532572211 / amager@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/113

Adresse: Vestermarksvej 31, 2300 København S
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 113-3541
Ejerudgift/md.: kr. 5.312

Dato: 10.11.2026



Entré



Ejendommen

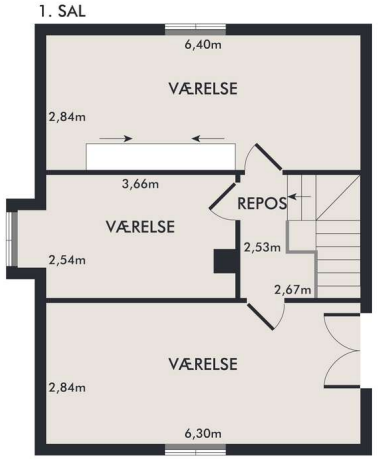
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Amager ApS
CVR-nr. 38805568
Amagerbrogade 180 / 2300 København S
Tlf. +4532572211 / amager@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/113

Adresse: Vestermarksvej 31, 2300 København S
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 113-3541
Ejerudgift/md.: kr. 5.312

Dato: 10.11.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Amager ApS
CVR-nr. 38805568
Amagerbrogade 180 / 2300 København S
Tlf. +4532572211 / amager@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/113

Adresse: Vestermarksvej 31, 2300 København S
Kontantpris: kr. 10.995.000

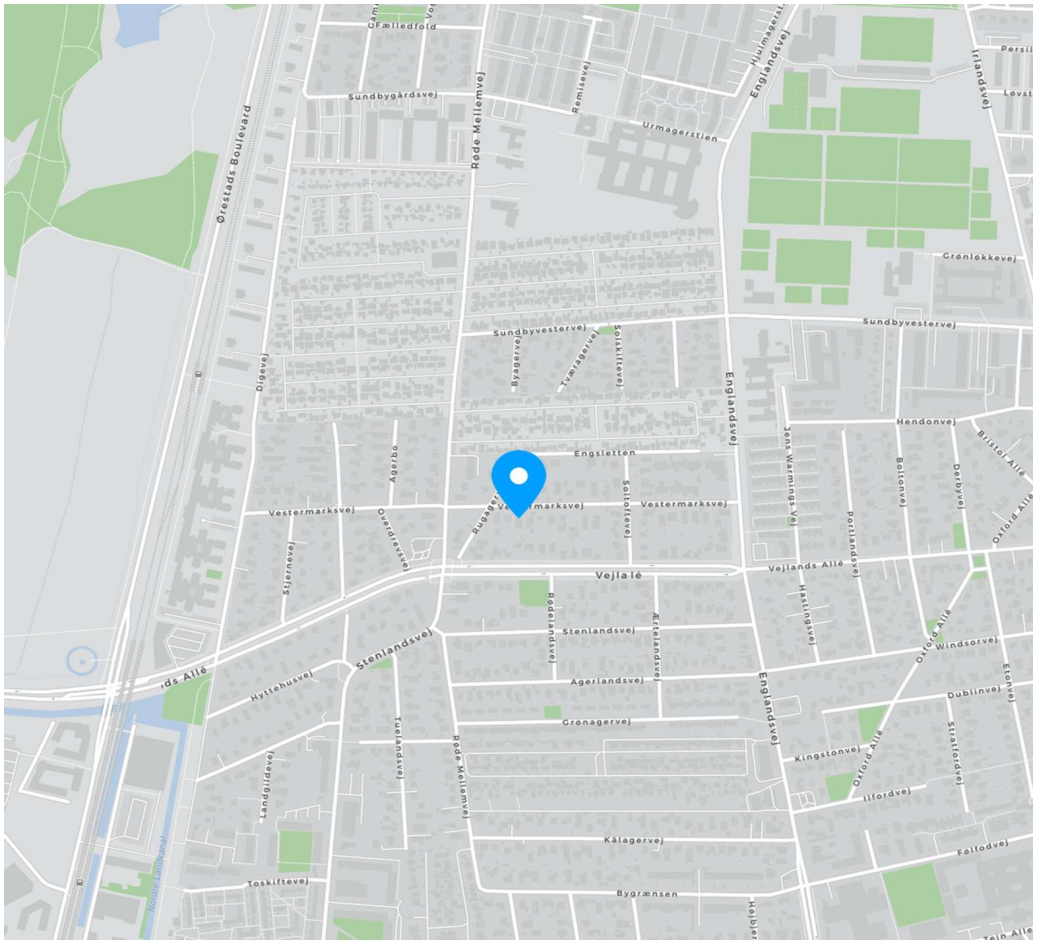
Sagsnr.: 113-3541
Ejerudgift/md.: kr. 5.312

Dato: 10.11.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Amager ApS
CVR-nr. 38805568
Amagerbrogade 180 / 2300 København S
Tlf. +4532572211 / amager@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/113

Adresse: Vestermarksvej 31, 2300 København S
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 113-3541
Ejerudgift/md.: kr. 5.312

Dato: 10.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	1715 Sundbyvester, København
BFE-nr.:	6013084
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1934/2010

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	7.375.000
Grundværdi:	4.646.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	5.900.000
Grundlag for grundskyld:	3.716.800

Arealer**

Grundareal:	730 m²
- heraf vej	72 m²
Boligareal i alt:	179 m²
Øvrige arealer:	
Udhus:	9 m²

** 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: 17.11.1924 - Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil, bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 14.08.1934 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Om resp se akt, Tillige lyst pantstiftende.
- Nr. 3: 30.08.1934 - Dok om grundejerforening mv, vej mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt
- Nr. 4: 01.03.1947 - Dok om luftfartshindringer mv
- Nr. 5: 12.05.1954 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
- Nr. 6: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, akt F 13 I

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

Ovn (Siemens, 2025), Kogeplade (Induktion Voss, 2010), Emhætte (Termex, 2010, Lys virker ikke.), Køleskab (AEG, 2025), Fryser (Bosch, Skabsfryser , 2010), Opvaskemaskine (Bosch, 2023), Vaskemaskine (Miele, 2008, Revne i indvendig dørmanchet, men fungerer upåklageligt.), Tørretumbler (Miele, 2008)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Amager ApS
CVR-nr. 38805568
Amagerbrogade 180 / 2300 København S
Tlf. +4532572211 / amager@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/113

Adresse: Vestermarksvej 31, 2300 København S
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 113-3541
Ejerudgift/md.: kr. 5.312

Dato: 10.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Gjensidige
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til policen.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 23.500 Forbrug: 22.820 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2024
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

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

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

Energimærkning: Energimærke C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Fredningsstatus
Bevaringsværdi 5.

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

Oplysninger vedr. boligens stand jf. sælgers fejl- og mangelliste
Sælger oplyser, at der ifølge tidligere ejer er en lunke i afløbet ved bryggerset i tilbygningen. Toilettet på det lille badeværelse har desuden nedsat afløb.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Amager ApS
CVR-nr. 38805568
Amagerbrogade 180 / 2300 København S
Tlf. +4532572211 / amager@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/113

Adresse: Vestermarksvej 31, 2300 København S
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 113-3541
Ejerudgift/md.: kr. 5.312

Dato: 10.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	30.090
Grundskyld	kr.	18.956
Grundejerforening kontingent	kr.	1.000
Bidrag til fællesveje GF	kr.	1.000
Affaldsgebyr	kr.	3.205
Rottebekæmpelse	kr.	159
Husforsikring	kr.	9.329
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	63.739

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	10.995.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	67.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.749
Ejerskiftegebyr, anslået	kr.	1.500
I alt	kr.	11.075.099

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorskifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

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: 550.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 61.540 md. / 738.475 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 50.351 md. / 604.212 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Amager ApS
CVR-nr. 38805568
Amagerbrogade 180 / 2300 København S
Tlf. +4532572211 / amager@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/113

Adresse: Vestermarksvej 31, 2300 København S Kontantpris: kr. 10.995.000	Sagsnr.: 113-3541 Ejerudgift/md.: kr. 5.312	Dato: 10.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.	Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion: Nr. 8: hovedstol kr. 4.948.000 Nr. 9: hovedstol kr. 1.306.000 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Grundejerforening
Navn: GF Ydun
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

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.