



**REAL**

## Højdevangs Allé 18, 2300 København S

|                  |                      |             |            |
|------------------|----------------------|-------------|------------|
| Ejd. type        | <b>Villa, 1 fam.</b> | Bolig m2    | <b>190</b> |
| Kontantpris      | <b>12.995.000</b>    | Værelser    | <b>7</b>   |
| Ejerudgift       | <b>8.467</b>         | Grund m2    | <b>645</b> |
| Byggeår/ombygget | <b>1923/1946</b>     | Energimærke | <b>E</b>   |

Sagsnr. **113-3085**

**RealMæglerne Amager ApS**

Amagerbrogade 180 / 2300 København S / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Højdevangs Allé 18, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 113-3085  
Ejerudgift/md.: kr. 8.467

Dato: 11.09.2025



### Beskrivelse:

#### I DET ATTRAKTIVE ISLANDSKE KVARTER - HERSKABELIG VILLA MED MASSER AF HISTORIE

Det er med stor fornøjelse at RealMæglerne Amager hermed byder dig velkommen til Højdevangs Allé 18. En ejendom, der emmer af historie og nærmest har været en stor del af vejens identitet.

*Læs meget 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: Højdevangs Allé 18, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 113-3085  
Ejerudgift/md.: kr. 8.467

Dato: 11.09.2025

Beliggende i hjertet af det yderst attraktive Islandske Kvarter, tilbyder denne ejendom en unik kombination af bylivets bekvemmeligheder og et fredfyldt boligområde. Med kun en kort gåtur til Amagerbrogade og Sundbyøster Plads, har du adgang til et væld af indkøbsmuligheder som Lidl og Rema1000 samt hyggelige caféer som Ingolfs Kaffebær. Det populære Eriks Bageri, kendt for sit udsøgte bagværk, ligger også lige i nærheden. For børnefamilier er der skoler og daginstitutioner tæt på huset, mens offentlig transport nemt kan nås med DR Byens Metro blot fem minutters cykeltur væk. Fra huset kan du være i indre by på cirka 15 minutter på cykel.

Denne charmerende villa fra 1923 strækker sig over et boligareal på hele 190 kvadratmeter plus en rummelig kælder på 103 kvadratmeter. Ejendommen emmer af historie med sine charmerende kitfalsvinduer, høje tegltag med kviste og den hyggelige grønne begroning langs facaden. Opvarmningen sker via fjernvarme, hvilket sikrer en behagelig temperatur året rundt.

Når du træder indenfor, mødes du af en utrolig loftshøjde og herskabelige detaljer gennem hele stueplanen. Her finder du tre stuer ensuite i imponerende størrelse med direkte udgang til en overdækket terrasse – perfekt til de lange sommeraftener. De flotte sildebensgulve bidrager yderligere til den elegante atmosfære. Stueplanen inkluderer også et charmerende flisebadeværelse med badekar samt et køkken i ældre stand men med masser af plads samt viktualierum der strækker sig ned til kælderniveau.

På første sal venter fire soveværelser samt endnu et nydeligt badeværelse; to af værelserne er forbundet via dobbeltdøre og er særligt store. Lysindfaldet er fantastisk og udsigten til det hyggelige villakvarter og de store træer gør det kun bedre.

Kælderen rummer fire disponible rum hvoraf ét næsten fungerer som gildesal, vaskerum, fyrrum samt krybekælder – her er mulighederne mange! Selvom ejendommen fremstår i ældre stand og trænger til modernisering, byder konstruktionen på fantastiske muligheder for dem der ønsker at bevare husets charme.

Udenfor fortsætter de unikke træer; haven er intet mindre end spektakulær takket være de mange store træer som præger området – herunder en miniskov foran terrassen bestående af majestætiske høje træer. Græsarealet sammen med flere forskellige miljøer gør det særdeles attraktivt at opholde sig udendørs.

Til ejendommen hører desuden praktisk garage med elektrisk port samt skur i forlængelse heraf – ideelt til opbevaring eller hobbyprojekter.

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

Adresse: Højdevangs Allé 18, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 113-3085  
Ejerudgift/md.: kr. 8.467

Dato: 11.09.2025



Entre



Spisestue



Spisestue



Spisestue



Dagligstue



Stue

Adresse: Højdevangs Allé 18, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 113-3085  
Ejerudgift/md.: kr. 8.467

Dato: 11.09.2025



Stue



Stue



Dagligstue



Stue



Spisestue



Køkken

Adresse: Højdevangs Allé 18, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 113-3085  
Ejerudgift/md.: kr. 8.467

Dato: 11.09.2025



Badeværelse



Værelse



Værelse



Udsigt



Værelse



Værelse

Adresse: Højdevangs Allé 18, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 113-3085  
Ejerudgift/md.: kr. 8.467

Dato: 11.09.2025



Værelse



Værelse



Værelse



Værelse



Værelse



Badeværelse

Adresse: Højdevangs Allé 18, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 113-3085  
Ejerudgift/md.: kr. 8.467

Dato: 11.09.2025



Disponibelt rum



Disponibelt rum



Terrasse



Terrasse



Ejendommen

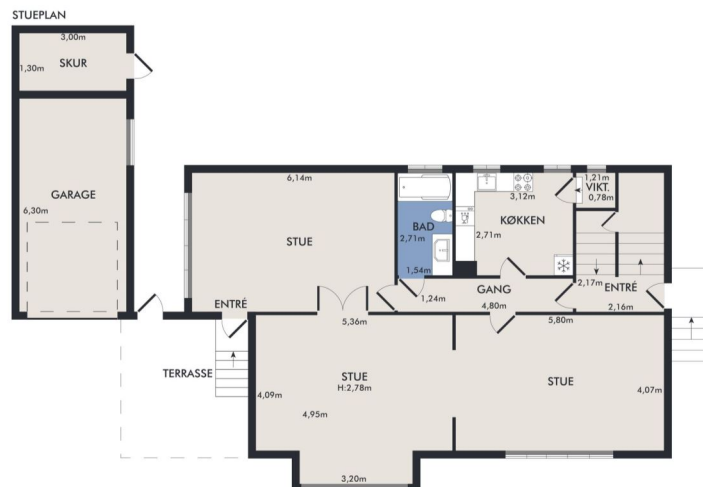


Have

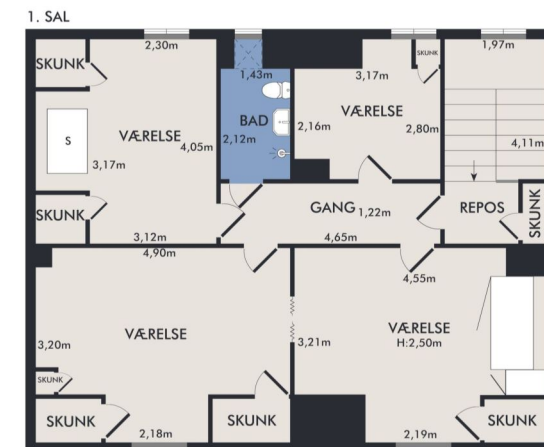
Adresse: Højdevangs Allé 18, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 113-3085  
Ejerudgift/md.: kr. 8.467

Dato: 11.09.2025



Vejledende plantegning uden ansvar



Vejledende plantegning uden ansvar



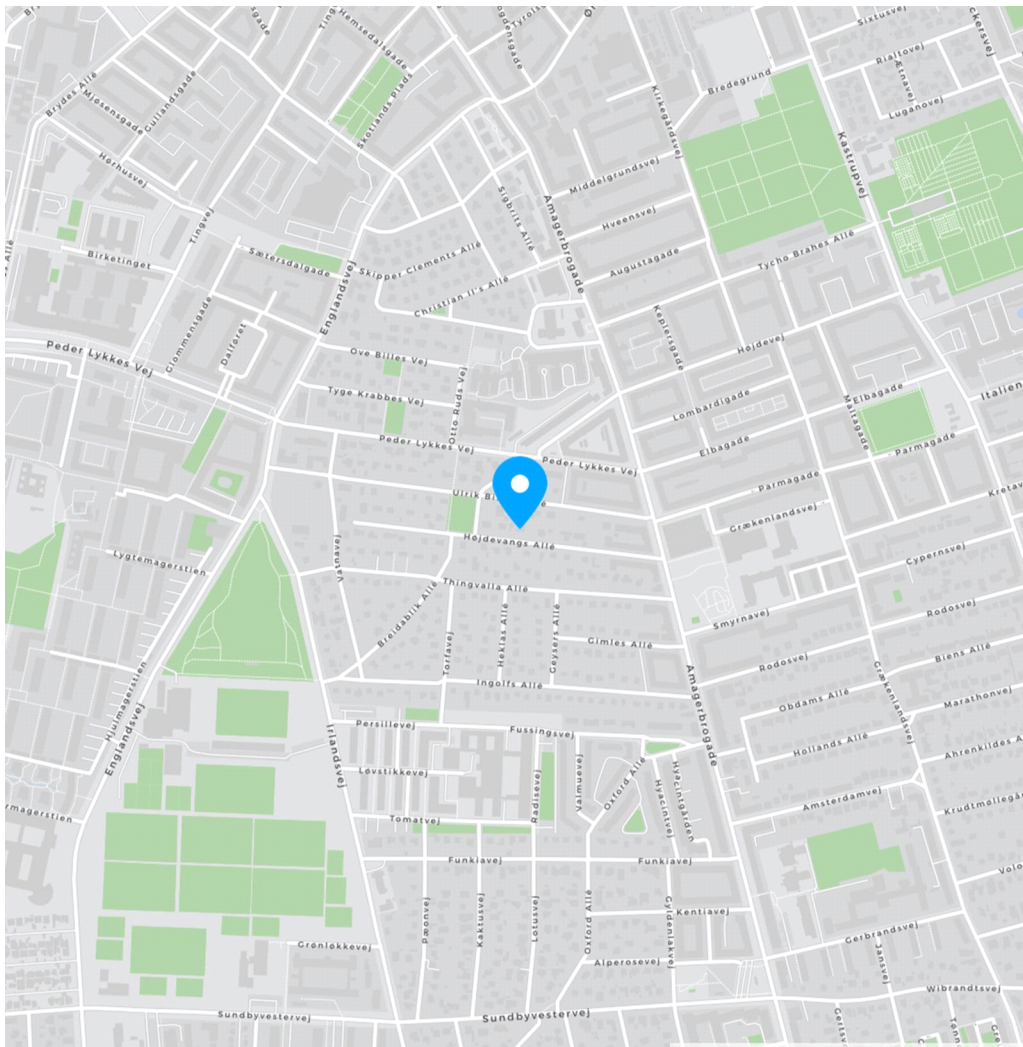
Adresse: Højdevangs Allé 18, 2300 København S

Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 113-3085

Ejerudgift/md.: kr. 8.467

Dato: 11.09.2025



Adresse: Højdevangs Allé 18, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 113-3085  
Ejerudgift/md.: kr. 8.467

Dato: 11.09.2025

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| Ejendomstype:       | Villa, 1 fam.                        |
| Må benyttes til:    | Helårsbeboelse                       |
| Kommune:            | København                            |
| Matr.nr.:           | 1769 Sundbyvester, København         |
| BFE-nr.:            | 6013131                              |
| Zonestatus:         | Byzone                               |
| Vand:               | Alment vandforsyningsanlæg           |
| Vej:                | Privat fællesvej                     |
| Kloak:              | Afløb til til offentligt kloaksystem |
| Varmeinstallation:  | Fjernvarme/blokvarme                 |
| Opført/ombygget år: | 1923/1946                            |

#### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

|                              |                |
|------------------------------|----------------|
| Offentlig vurdering pr.      | 2024           |
| Ejendomsværdi:               | 12.398.000 kr. |
| Grundværdi:                  | 5.847.000 kr.  |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 9.918.400 kr.  |
| Grundlag for grundskyld:     | 4.677.600 kr.  |

#### **Arealer\***

|                            |                    |
|----------------------------|--------------------|
| Grundareal:                | 645 m <sup>2</sup> |
| - heraf vej                | 87 m <sup>2</sup>  |
| Boligareal i alt:          | 190 m <sup>2</sup> |
| - heraf udnyttet tagetage: | 72 m <sup>2</sup>  |
| Øvrige arealer:            |                    |
| Kælder:                    | 103 m <sup>2</sup> |
| Garage:                    | 27 m <sup>2</sup>  |

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk). Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

### Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

#### **Servitutter**

Nr. 1 lyst d. 14.04.1917 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv  
Nr. 2 lyst d. 17.09.1917 - Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil, bebyggelse, benyttelse mv  
Nr. 3 lyst d. 17.09.1917 - Dok om færdselsret mv  
Nr. 4 lyst d. 30.01.1922 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv  
Nr. 5 lyst d. 01.03.1947 - Dok om luftfartshindringer mv  
Nr. 6 lyst d. 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv

#### **Planer**

Kommuneplan 2024  
Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten

### Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Højdevangs Allé 18, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 113-3085  
Ejerudgift/md.: kr. 8.467

Dato: 11.09.2025

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark Forsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Nej

Forbehold: Der henvises til husforsikringspolice.

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 32.900 Forbrug: 42,67 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

#### 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 gult hus og rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke E.



Adresse: Højdevangs Allé 18, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 113-3085  
Ejerudgift/md.: kr. 8.467

Dato: 11.09.2025

Ejerudgift 1. år:

|                          |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb                                                                                                                                                                                                                                                                              |     |            |
|--------------------------|-----|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|------------|
| Ejendomsværdiskat        | kr. | 56.978 | Kontantpris/udbetaling                                                                                                                                                                                                                                                                            | kr. | 12.995.000 |
| Grundskyld               | kr. | 23.856 | Halv ejerskifteforsikringspræmie                                                                                                                                                                                                                                                                  | kr. | 11.763     |
| Husforsikring            | kr. | 13.659 | Tinglysningsafgift af skødet                                                                                                                                                                                                                                                                      | kr. | 79.850     |
| Grundejerforening        | kr. | 2.000  | I alt                                                                                                                                                                                                                                                                                             | kr. | 13.086.613 |
| Renovation, anslået      | kr. | 4.790  | 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. |     |            |
| Rottebekæmpelse, anslået | kr. | 322    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |     |            |

Ejerudgift i alt 1 år

101.604

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 69.992 md./ 839.907 år Netto **ekskl.** ejerudgift 57.162 md./ 685.939 år v/24,30%  
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: 09.09.2025  
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: Højdevangs Allé 18, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 113-3085  
Ejerudgift/md.: kr. 8.467

Dato: 11.09.2025

**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.

**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 |
|-------------------------------|-----------------|-----------|--------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|------|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| Totalkredit/2% Obligationslån | Obligationslån  | 1.419.000 | 1.419.000    | 1.237.928     | DKK              | 2                  | 36.185        | 22,75        | 3,79 |                      |                             | Nej               |                    |

**Grundejerforening el.lign.: Ja**

Navn: G/F Højdevang

Pligt til medlemskab: Nej

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

**Andre forhold af væsentlig betydning:**

**Fredningsstatus:** Bevaringsværdi 4.

**Områdeklassificering**

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

**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.

**Grundejerforening – fremtidig beskatning af fælles arealer/ejendomme.**

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Såfremt grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, kan dette påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

# 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 - 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.