

REAL



Irlandsvej 21, 2300 København S

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	137
Kontantpris	11.995.000	Værelser	5
Ejerudgift	4.677	Grund m2	432
Byggear	1929	Energimærke	C

Sagsnr. **113-3036**

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: Irlandsvej 21, 2300 København S
Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 113-3036
Ejerudgift/md.: kr. 4.677

Dato: 26.10.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne enestående villa, beliggende i det eftertragtede Islandske kvarter. Oprindeligt opført i 1929 og nænsomt gennemrenoveret i 2024, fremstår ejendommen som en sjælden perle, hvor tidløs arkitektur møder nutidens krav til komfort og raffinement.

Læs med 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:



Adresse: Irlandsvej 21, 2300 København S
Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 113-3036
Ejerudgift/md.: kr. 4.677

Dato: 26.10.2025

Allerede i den imponerende hall fornemmer man villaens eksklusive atmosfære, understreget af gennemgående sildebensparket – et signaturpræg, der indrammer boligen med elegance og varme.

Køkkenet fremstår som et æstetisk centrum med klassiske hvide elementer, eksklusive kvartsitbordplader og en naturlig sammenhæng til spiseområdet. De store vinduespartier inviterer lyset indenfor og åbner hjemmet mod den vestvendte træterrasse – en privat oase, der indbyder til hyggelige sommermiddage og lange aftener i selskab med familie og venner.

Stuen indbyder til ro og nærvær, hvor rummelighed og lys danner en harmonisk ramme om både hverdagen og de særlige øjeblikke.

På førstesalen finder man to rummelige værelser, hver med integreret hems, som tilfører en legende funktionalitet og ekstra plads. Her ligger også et badeværelse i særklasse, udført med kompromisløs sans for detaljer og luksuriøse materialer.

Kælderen byder på yderligere to disponible rum, et praktisk bryggers samt endnu et stilfuldt badeværelse med badekar og direkte udgang til haven – perfekt til en privat gæsteafdeling eller som selvstændigt ungdomsafsnit.

Udelivet løftes til nye højder med to unikke terrasser. Den østvendte terrasse forener wellness og gastronomi med indbygget spa, bruser og fuldt udstyret udekøkken – en sjælden luksus, der giver mulighed for eksklusive oplevelser året rundt.

Det Islandske Kvarter på Amager er kendt for sin unikke atmosfære, præget af smukke klassiske villaer, rolige alléer og et stærkt lokalt fællesskab. Området byder på en harmonisk kombination af byens nærhed og grønne omgivelser – med Englandsparken lige om hjørnet og Amagers pulserende café- og kulturliv i gåafstand. Her finder man bl.a. det stemningsfulde Ingolfs Kaffebar, små specialbutikker og hyggelige nabolagsmiljøer, der tilsammen gør kvarteret til et af Amagers mest attraktive steder at bo.

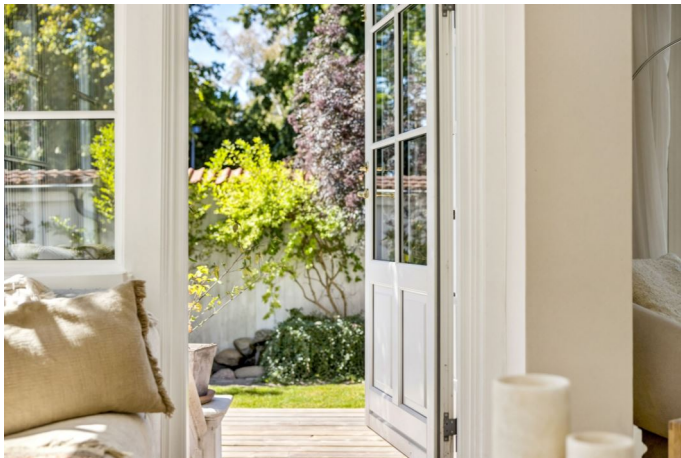
Velkommen hjem!

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

Adresse: Irlandsvej 21, 2300 København S
Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 113-3036
Ejerudgift/md.: kr. 4.677

Dato: 26.10.2025



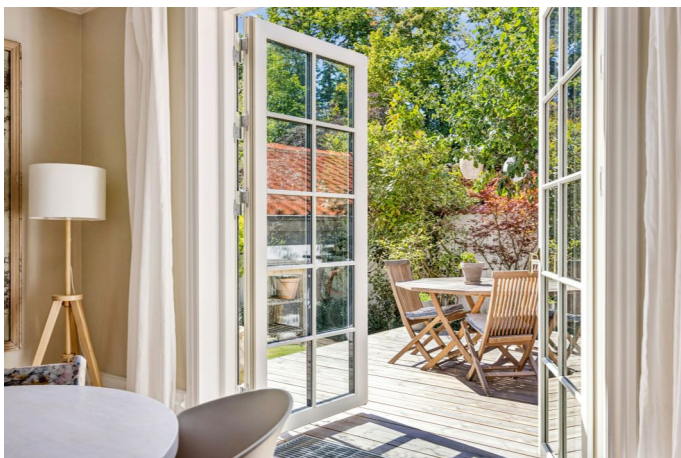
Stue



Stue



Spisestue



Dagligstue



Ejendommen



Køkken

Adresse: Irlandsvej 21, 2300 København S
Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 113-3036
Ejerudgift/md.: kr. 4.677

Dato: 26.10.2025



Værelse



Stue



Køkken



Gang



Terrasse



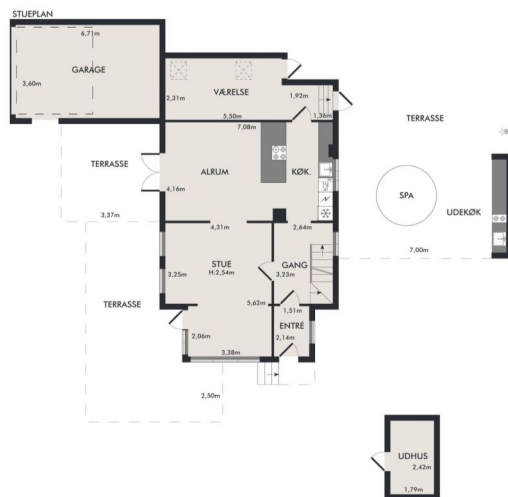
Køkken

Adresse: Irlandsvej 21, 2300 København S
Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 113-3036
Ejerudgift/md.: kr. 4.677

Dato: 26.10.2025

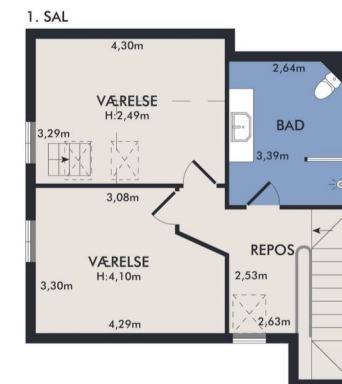
REAL



Vejledende plantegning uden ansvar



REAL



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Irlandsvej 21, 2300 København S
Kontantpris: kr. 11.995.000

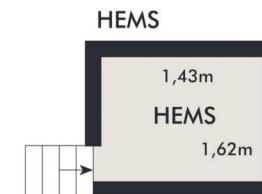
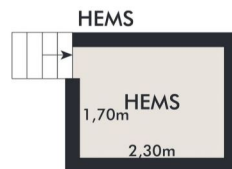
Sagsnr.: 113-3036
Ejerudgift/md.: kr. 4.677

Dato: 26.10.2025

REAL



REAL



Vejledende plantegning uden ansvar

Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Irlandsvej 21, 2300 København S
Kontantpris: kr. 11.995.000

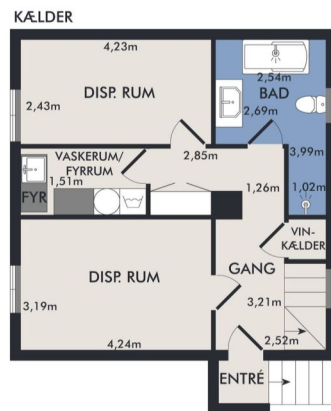
Sagsnr.: 113-3036
Ejerudgift/md.: kr. 4.677

Dato: 26.10.2025

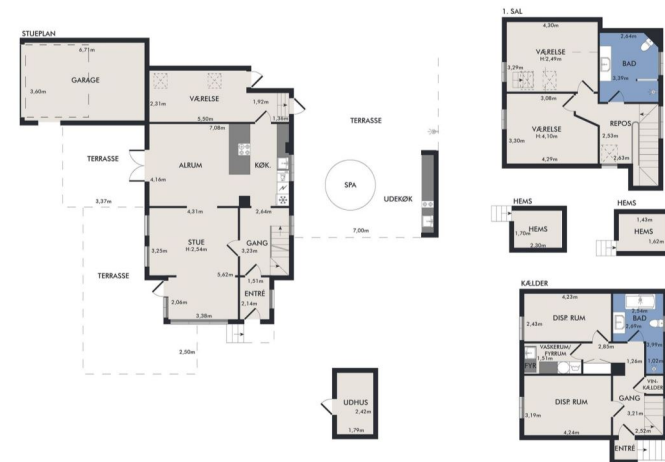
REAL



REAL



Vejledende plantegning uden ansvar



Vejledende plantegning uden ansvar

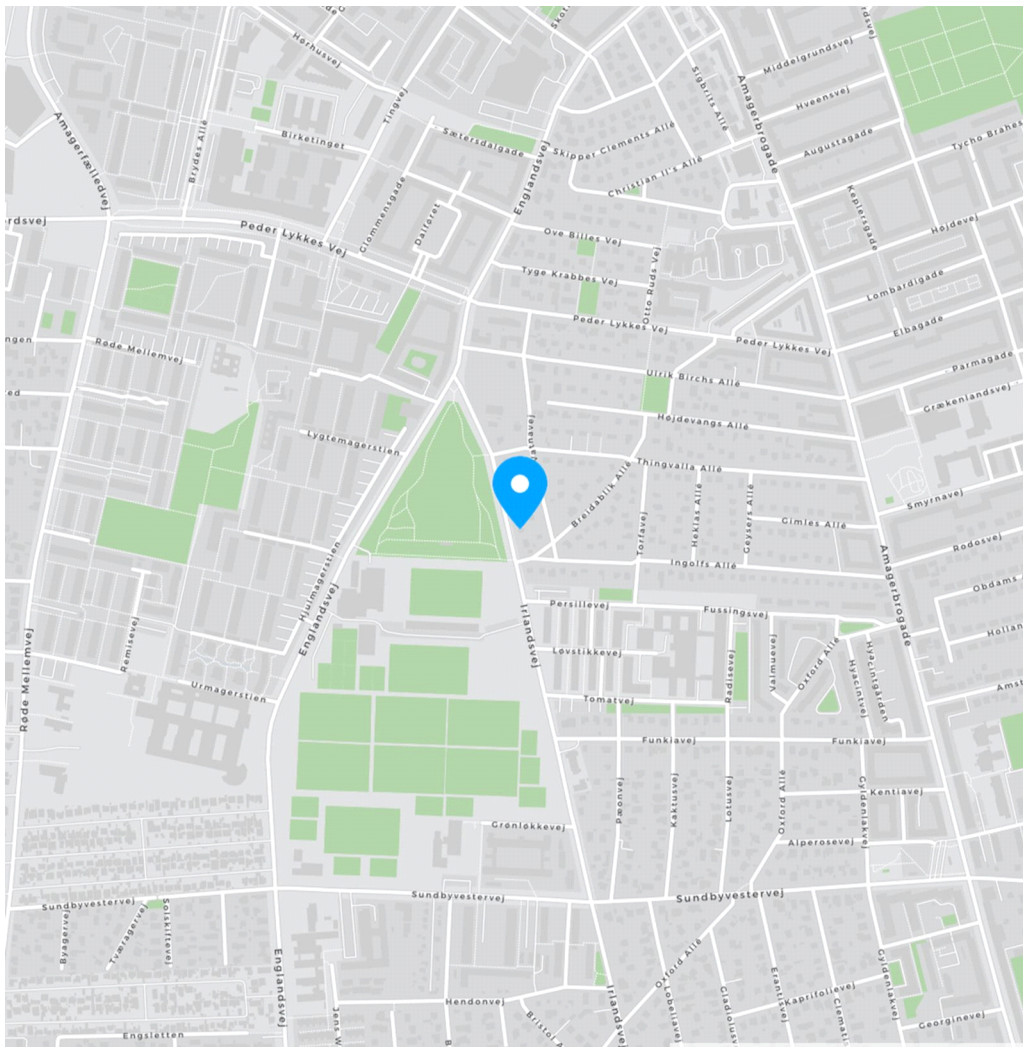
Adresse: Irlandsvej 21, 2300 København S

Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 113-3036

Ejerudgift/md.: kr. 4.677

Dato: 26.10.2025



Adresse: Irlandsvej 21, 2300 København S
 Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 113-3036
 Ejerudgift/md.: kr. 4.677

Dato: 26.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	1130 Sundbyvester, København
BFE-nr.:	6012726
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1929

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2020
Ejendomsværdi:	5.620.000 kr.
Grundværdi:	3.737.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.496.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	3.784.000 kr.

Arealer*

Grundareal:	432 m ²
Boligareal i alt:	137 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	53 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	60 m ²
Udestue:	12 m ²
Carport:	33 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 13.10.1919 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv.
 Nr. 2 lyst d. 12.07.1926 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv.
 Nr. 3 lyst d. 12.10.1927 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, Indeholder økonomiske forpligtelser.
 Nr. 4 lyst d. 07.12.1931 - Dok om omordning af afvandingsforholdene og bidragspligt til samme mv.
 Nr. 5 lyst d. 01.03.1947 - Dok om luftfartshindringer mv.
 Nr. 6 lyst d. 09.07.1958 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv.
 Nr. 7 lyst d. 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv.

Planer

Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
 Ovn mrk: AEG, kogeplade mrk: AEG, emhætte mrk: WITT, mikroovn mrk: Bosch, køle/fryseskab mrk: Grundig, opvaskemaskine mrk: AEG, vaskemaskine mrk: Miele, tørretumbler mrl: Miele

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Irlandsvej 21, 2300 København S
Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 113-3036
Ejerudgift/md.: kr. 4.677

Dato: 26.10.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 22.812 Forbrug: 23,67 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: (UDFASES) Bygningen har ingen supplerende varme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælgers aktuelle varmemeforbrug i perioden 31.03.2024 - 30.03.2025 var kr. 18.462,48.

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 C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering

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

Fredningsstatus: Bevaringsværdi 5.

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.

Uoverensstemmelser på BBR

Der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen, idet udhus på skønnet 5 m², overdækning mod vejen på skønnet 6 m² og overdækning ved baghaven på skønnet 6 m² ikke er registreret på BBR.



Adresse: Irlandsvej 21, 2300 København S
Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 113-3036
Ejerudgift/md.: kr. 4.677

Dato: 26.10.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	22.930	Kontantpris/udbetaling	kr.	11.995.000
Grundskyld	kr.	19.298	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.187
Husforsikring	kr.	8.784	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	73.850
Renovation	kr.	4.080	Ejerskiftegebyr, anslået	kr.	1.500
Grundejerforening	kr.	900	I alt	kr.	12.081.537
Rottebekæmpelse	kr.	131	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		56.123			

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: 600.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 63.169 md./ 758.027 år Netto **ekskl.** ejerudgift 52.080 md./ 624.965 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 3 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: 24.10.2025
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: Irlandsvej 21, 2300 København S
Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 113-3036
Ejerudgift/md.: kr. 4.677

Dato: 26.10.2025

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:

Afventer G/F-skema

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	4.137.000	4.122.449	4.147.992	DKK	0,15	85.048	25,50	3,08			Nej	
Realkredit Danmark/F3K FlexLån®	Kontantlån	586.308	593.302	594.441	DKK	4,03	95.934	7,50	3,82			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: G/F Villabyen Dyveke

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

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.