

Vermlandsgade 76, 4. tv, 2300 København S

Ejd. type	**Ejerlejlighed**	Bolig m^2	**63**
Kontant	**3.995.000**	Værelser	**2**
Ejerudgift	**3.726**		
Byggeår	**1931**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **121046857**

RealMæglerne Hellerup, Charlottenlund & Klampenborg
Strandvejen 108 / 2900 Hellerup / Tlf. +45 36222900 / www.realmaeglerne.dk/hellerup

RealMæglerne Hellerup, Charlottenlund & Klampenborg
CVR-nr. 46406443
Strandvejen 108 / 2900 Hellerup
Tlf. +4536222900 / 2900@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hellerup

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: Vermlandsgade 76, 4. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 121046857
Ejerudgift/md.: kr. 3.726

Dato: 29.11.2026



Lys og velindrettet 2-værelses med adgang til tagterrasse

Drømmer du om en hyggelig og velindrettet lejlighed, hvor hverdagen glider let, og hvor der samtidig er plads til at nyde livet? Så byder denne lejlighed på Vermlandsgade på en skøn kombination af funktionelle kvadratmeter, et dejligt lysindfald og en beliggenhed, der gør det nemt at få det bedste ud af København.

Lejligheden rummer 63 veldisponerede kvadratmeter, hvor planløsningen giver gode muligheder for at indrette sig både personligt og praktisk. Her er plads til at skabe et hjem, der passer til netop dine behov, uanset om du drømmer om hyggelige middage, afslappende aftener på sofaen eller rolige morgener med en kop kaffe. Stuen er boligens naturlige samlingspunkt, hvor det gode lysindfald bidrager til en lys og indbydende atmosfære og skaber de perfekte rammer om både hverdag og hyggelige stunder.

Som et ekstra plus er der adgang til tagterrasse, hvor du kan trække frisk luft, nyde solens stråler og lade blikket vandre over byens tage. Her får du mulighed for at finde et lille frirum fra byens puls – perfekt til en stille morgen, en god bog eller en kop kaffe under åben himmel.

Beliggenheden på Amager gør det samtidig nemt at få hverdagen til at hænge sammen. Du har gode indkøbsmuligheder i nærområdet og nem adgang til offentlig transport, så du hurtigt kan komme videre rundt i byen. Og når du trænger til at skifte de urbane omgivelser ud med grønne indtryk og frisk luft, er der gode muligheder for at søge mod nærliggende naturområder og nyde en gåtur langs vandet.

Her får du kort sagt en indbydende bybolig med en god rumfordeling, masser af lys og adgang til udeliv – alt sammen i et område, hvor hverdagens bekvemmeligheder og Københavns mange oplevelser er inden for rækkevidde.

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: Heidi Krogh

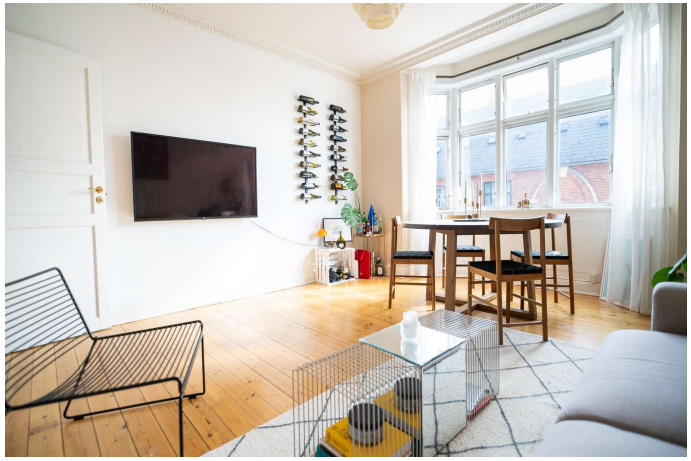
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hellerup, Charlottenlund & Klampenborg
CVR-nr. 46406443
Strandvejen 108 / 2900 Hellerup
Tlf. +4536222900 / 2900@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hellerup

Adresse: Vermlandsgade 76, 4. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 121046857
Ejerudgift/md.: kr. 3.726

Dato: 29.11.2026









COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hellerup, Charlottenlund & Klampenborg
CVR-nr. 46406443
Strandvejen 108 / 2900 Hellerup
Tlf. +4536222900 / 2900@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hellerup

Adresse: Vermlandsgade 76, 4. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 121046857
Ejerudgift/md.: kr. 3.726

Dato: 29.11.2026









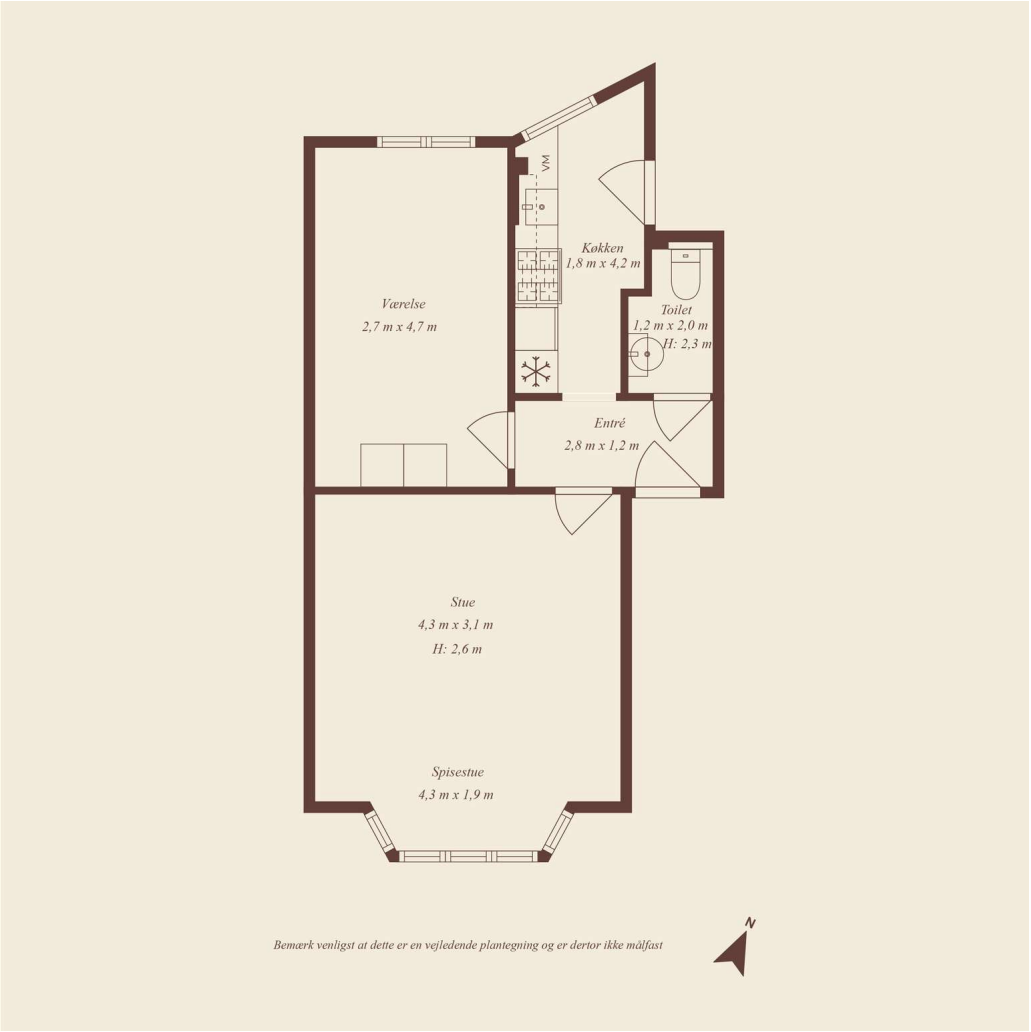
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

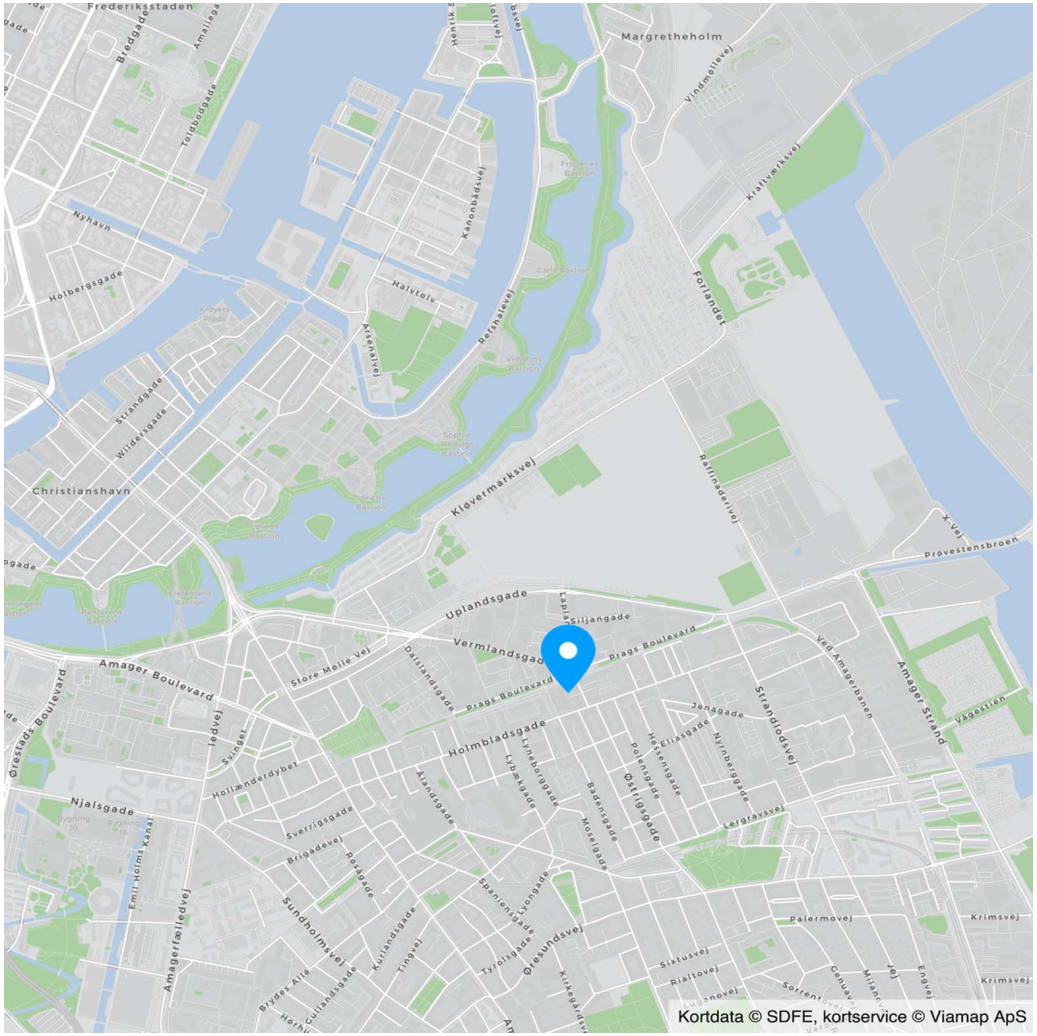
RealMæglerne Hellerup, Charlottenlund & Klampenborg
CVR-nr. 46406443
Strandvejen 108 / 2900 Hellerup
Tlf. +4536222900 / 2900@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hellerup

Adresse: Vermlandsgade 76, 4. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 121046857
Ejerudgift/md.: kr. 3.726

Dato: 29.11.2026





COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hellerup, Charlottenlund & Klampenborg
CVR-nr. 46406443
Strandvejen 108 / 2900 Hellerup
Tlf. +4536222900 / 2900@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hellerup

Adresse: Vermlandsgade 76, 4. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 121046857
Ejerudgift/md.: kr. 3.726

Dato: 29.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	3325 Sundbyøster, København
BFE-nr.:	130631
Ejerl. Nr.:	9
Zonestatus:	Byzone
Vej:	
Opført/ombygget år:	1931

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	2.973.000
Grundværdi:	1.934.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.378.400
Grundlag for grundskyld:	1.547.200

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	56 m^2
- Heraf tinglyst boligareal	56 m^2
BBR-boligareal:	63 m^2

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

* 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: 03.12.1931 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_M-III_594
- Nr. 2: 25.01.1936 - Dok om vej mv 1_M-III_594
- Nr. 3: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, akt F 13 I
- Nr. 4: 30.06.1995 - Vedtægter for ejerforening Tillige lyst pantstiftende
- Nr. 5: 02.12.1997 - Dok om luftfartshindringer mv Forprioritet
- Nr. 6: 01.07.2004 - Dok i.h.t. byfornyelseslovens § 45, stk. 1.
- Nr. 7: 27.06.2005 - Lokalplan nr. 367
- Nr. 9: 18.07.2014 - Deklaration om tilbagebetaling af støtte

Planer
Kommuneplan R24.B.9.7 - R24.B.9.7 - B4*
Lokalplan 367 - Sadolin & Holmblad

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

Komfur (Gas), Køleskab, Vaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hellerup, Charlottenlund & Klampenborg
CVR-nr. 46406443
Strandvejen 108 / 2900 Hellerup
Tlf. +4536222900 / 2900@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hellerup

Adresse: Vermlandsgade 76, 4. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 121046857
Ejerudgift/md.: kr. 3.726

Dato: 29.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Codan Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Se forsikringspolice fra Codan Forsikring for nærmere betingelser/forbehold.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 6.000 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme - Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hellerup, Charlottenlund & Klampenborg
CVR-nr. 46406443
Strandvejen 108 / 2900 Hellerup
Tlf. +4536222900 / 2900@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hellerup

Adresse: Vermlandsgade 76, 4. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 121046857
Ejerudgift/md.: kr. 3.726

Dato: 29.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	12.130
Grundskyld	kr.	7.891
Fællesudgifter	kr.	20.429
Administration tv-pakke	kr.	100
TV - Grundpakke	kr.	4.068
Rottebekæmpelse	kr.	100
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	44.718

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	3.995.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	25.850
Anslået udgift til rådgiver, anslået	kr.	10.000
Ejerskiftegebyr	kr.	2.450
I alt	kr.	4.033.300

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: 200.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 22.416 md. / 268.988 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 18.339 md. / 220.065 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

Adresse: Vermlandsgade 76, 4. tv, 2300 København S Kontantpris: kr. 3.995.000	Sagsnr.: 121046857 Ejerudgift/md.: kr. 3.726	Dato: 29.11.2026

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. 10: hovedstol kr. 1.400.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Ejerforening
Navn: E/F Vermlandsg.70-76/Prags Boulev. 44-46
Eksisterende sikkerhed: Kr. 31.000 i form af Vedtægter - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening
Admin: 56 / 4356
Tinglyst: 56 / 4346
Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Brugsret
Loftsrum

Fællesfaciliteter
Gårdmiljø, Ejendomsservice

Andre forhold af væsentlig betydning
Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de 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.

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.

Sælger er villig til at indfrie fælleslån ved salg til den udbudte pris
Der er oplyst af lejligheden tager del i 2 fælleslån til udskiftning af For- og bagdøre og Gavl, tag, vinduesrenovering.

Den samlede restgæld på disse er anslået til henholdsvis kr. 26.928 og kr. 29.243 samlet kr. 56.171 jf. opgørelse og bilag med restgæld af den 31.12.2025.

Der betales månedsvist henholdsvis kr. 687,00 og kr. 242,00 til afdrag og renter på disse.

Der betales månedsvist kr. 22,5 til administration af disse

Da sælger indestår for indfrielse af disse er udgifterne her til trukket ud af ejerudgifterne.

Se administratorbesvarelse, kvittering for betalte fællesudgifter og bilag angående fælleslån for nærmere info.

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