

REAL



## Soltoftevej 5, 2300 København S

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>162</b>
Kontant	<b>11.995.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>4.846</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>630</b>
Byggeår	<b>1927</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **113-3422**

**RealMæglerne Amager ApS**

Amagerbrogade 180 / 2300 København S / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Soltoftevej 5, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 113-3422  
Ejerudgift/md.: kr. 4.846

Dato: 04.07.2026



### **Eksklusiv familievilla med gennemførte renoveringer og attraktiv beliggenhed**

Velkommen til Soltoftevej 5 – en særdeles velholdt og stilfuld villa på 162 m<sup>2</sup>, hvor moderne komfort og funktionelle løsninger går hånd i hånd. Boligen fremstår indflytningsklar og henvender sig til familien, der ønsker en bolig med høj kvalitet, lyse opholdsrum og attraktive opdateringer.

Villaen byder på hele fem gode værelser, hvilket giver rig mulighed for både børneværelser, hjemmekontor, gæsteværelse eller hobbyrum. Planløsningen er gennemtænkt og skaber en naturlig sammenhæng mellem boligens opholdsrum og de private afdelinger, hvilket gør huset velegnet til både den voksende familie og dem, der ønsker ekstra plads.

Boligens naturlige samlingspunkt er det flotte køkken, som blev etableret i 2020. Køkkenet fremstår moderne med elegante materialevalg, god skabsplads og funktionelle arbejdsflader, der gør madlavningen til en fornøjelse. Her er god plads til både hverdagens måltider og hyggelige sammenkomster med familie og venner, og køkkenets åbne og lyse udtryk bidrager til en indbydende atmosfære.

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: Mie Gemynthe-Petersen



---

Adresse: Soltoftevej 5, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 113-3422  
Ejerudgift/md.: kr. 4.846

Dato: 04.07.2026

---

Badeværelset blev ligeledes totalrenoveret i 2020 og fremstår stilrent med moderne inventar, kvalitetsmaterialer og et tidløst design, der matcher resten af boligens høje standard.

I samme ombæring blev taget udskiftet i 2020, hvilket er en væsentlig forbedring, som giver ekstra tryghed og reducerer behovet for større vedligeholdelsesudgifter i mange år frem.

Overalt i boligen opleves et lyst og indbydende miljø, hvor de moderne løsninger kombineres med en varm og hjemlig atmosfære. Store vinduespartier sikrer et dejligt lysindfald, og boligen fremstår velholdt med fokus på både æstetik og funktionalitet.

Udendørs venter en stor og velanlagt have, der danner de perfekte rammer om både afslapning, leg og hyggelige stunder med familie og venner. Haven giver masser af plads til børnenes aktiviteter, havespil eller grønne projekter, samtidig med at den er nem at holde.

Den skønne terrasse fungerer som en naturlig forlængelse af boligen og indbyder til lange sommeraftener, grillmiddage og afslappende stunder i solen. Her er god plads til både spisebord, loungemøbler og krukker med sæsonens blomster, hvilket skaber et hyggeligt uderum, der kan nydes fra tidligt forår til sent efterår. Kombinationen af den rummelige have og den dejlige terrasse gør ejendommen ideel for familien, der ønsker at få mest muligt ud af udelivet.

Villaen er beliggende i et attraktivt og familievenligt område på Amager, hvor hverdagen bliver både nem og bekvem. Inden for kort afstand findes flere indkøbsmuligheder, specialbutikker og hyggelige caféer, som skaber et levende nærmiljø. Området byder desuden på gode skoler, daginstitutioner og fritidsaktiviteter, hvilket gør beliggenheden særligt attraktiv for børnefamilier.

Den offentlige transport er let tilgængelig med både busforbindelser og metro i nærområdet, hvilket giver hurtig adgang til Københavns centrum, lufthavnen og resten af hovedstadsområdet. Samtidig er der nem adgang til grønne områder, parker og rekreative faciliteter, så både natur og byliv er inden for rækkevidde.

Soltoftevej 5 er kort sagt en moderne, velrenoveret og indflytningsklar villa med en attraktiv beliggenhed, hvor kvalitet, komfort og funktionalitet går op i en højere enhed. En bolig, der skal opleves.

Adresse: Soltoftevej 5, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 113-3422  
Ejerudgift/md.: kr. 4.846

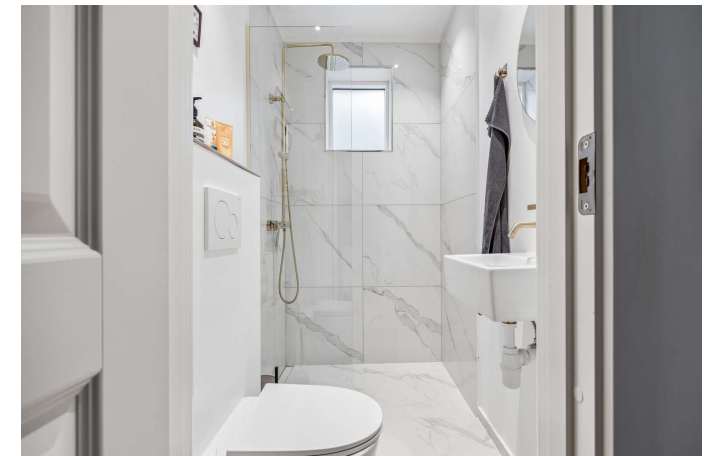
Dato: 04.07.2026



Adresse: Soltoftevej 5, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 113-3422  
Ejerudgift/md.: kr. 4.846

Dato: 04.07.2026

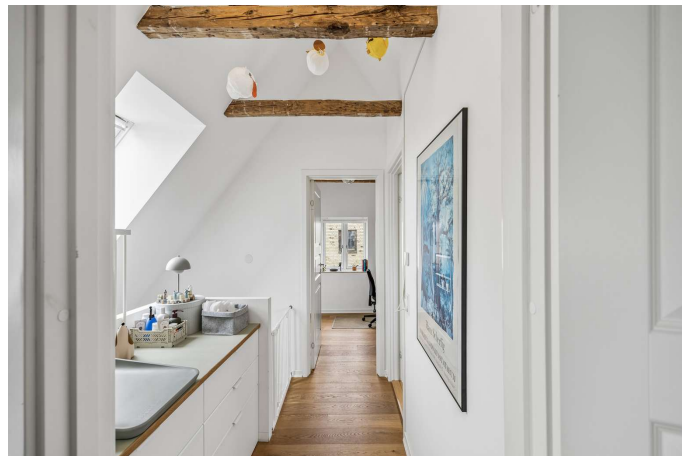




Adresse: Soltoftevej 5, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 113-3422  
Ejerudgift/md.: kr. 4.846

Dato: 04.07.2026

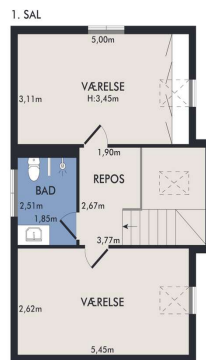




Adresse: Soltoftevej 5, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 113-3422  
Ejerudgift/md.: kr. 4.846

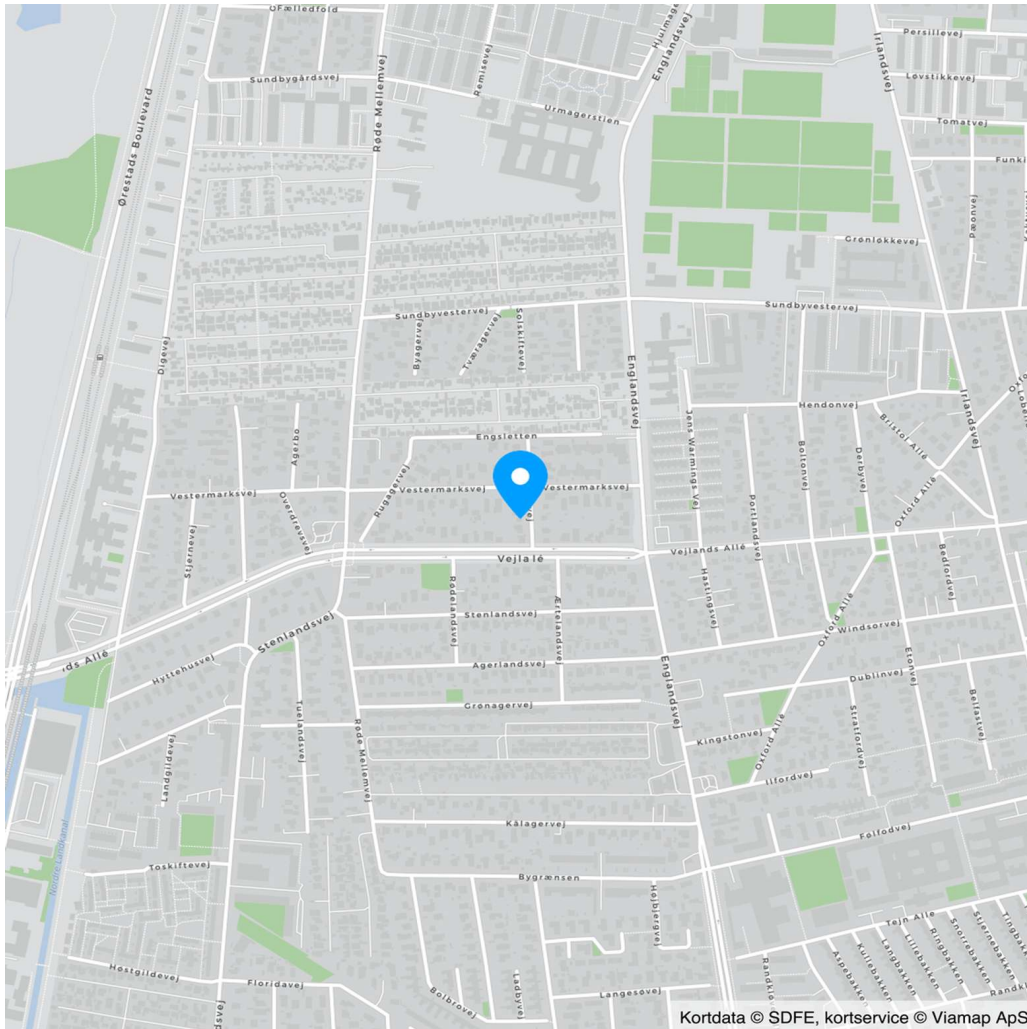
Dato: 04.07.2026



Adresse: Soltoftevej 5, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 113-3422  
Ejerudgift/md.: kr. 4.846

Dato: 04.07.2026



Adresse: Soltoftevej 5, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 113-3422  
Ejerudgift/md.: kr. 4.846

Dato: 04.07.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Helårsbeboelse  
Kommune: København  
Matr.nr.: 1697 Sundbyvester, København  
BFE-nr.: 6013066  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 1927

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 6.599.000  
Grundværdi: 3.968.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 5.279.200  
Grundlag for grundskyld: 3.174.400

**Arealer\*\***

Grundareal: 630 m<sup>2</sup>  
- heraf vej 88 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 162 m<sup>2</sup>

Øvrige arealer:  
Udhus: 15 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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 bebyggelse, benyttelse mv  
- Nr. 2: 14.02.1927 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv  
- Nr. 3: 14.02.1927 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Resp lån i off midler, Tillige lyst pantstiftende.  
- Nr. 4: 01.03.1947 - Dok om luftfartshindringer mv  
- Nr. 5: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, (F-13-I)

**Planer**

Ingen

Tilbehør:

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

Ovn (2020), Kogeplade (2020), Emhætte (2020), Køle/fryseskab (2020), Opvaskemaskine (2020), Vaskemaskine (2021), Tørretumbler (2020)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Soltoftevej 5, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 113-3422  
Ejerudgift/md.: kr. 4.846

Dato: 04.07.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Runa Forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Der henvises til policen.

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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 17.669 Forbrug: MWh

Udgiften er beregnet i år: 2020

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens 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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Soltoftevej 5, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 113-3422  
Ejerudgift/md.: kr. 4.846

Dato: 04.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	26.924	Kontantpris	kr.	11.995.000
Grundskyld	kr.	16.189	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	73.850
Husforsikring	kr.	9.364	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.000
Affaldsgebyr	kr.	3.521	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.000
Rottebekæmpelse	kr.	150	Tinglysningsafgift af skødet, anslået	kr.	40.000
GF kontingent	kr.	1.000	Ejerskiftegebyr, anslået	kr.	1.500
Vejbidrag GF	kr.	1.000	I alt	kr.	12.124.350
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	kr.	58.148			

#### 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 65.005 md. / 780.056 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 53.173 md. / 638.082 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: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

**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.

Adresse: Soltoftevej 5, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 113-3422  
Ejerudgift/md.: kr. 4.846

Dato: 04.07.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 7: hovedstol kr. 4.627.000

Nr. 8: hovedstol kr. 873.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Grundejerforening**

Navn: GF Ydun

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

# 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.

*Announce*

## RealMæglerne Amager



## 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.