



**REAL**

## Korfuvej 18, 2300 København S

|                  |                      |             |            |
|------------------|----------------------|-------------|------------|
| Ejd. type        | <b>Villa, 1 fam.</b> | Bolig m2    | <b>130</b> |
| Kontantpris      | <b>10.995.000</b>    | Værelser    | <b>4</b>   |
| Ejerudgift       | <b>5.518</b>         | Grund m2    | <b>473</b> |
| Byggeår/ombygget | <b>1934/2011</b>     | Energimærke | <b>C</b>   |

Sagsnr. **113-3059**

**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: Korfuvej 18, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 113-3059  
Ejerudgift/md.: kr. 5.518

Dato: 16.10.2025



### Beskrivelse:

Her, bag de varme, gule mure, mødes fortidens sjæl med nutidens lethed i en fuldendt harmoni. Opført i 1934, men opdateret med et charmerende manzardtag fra 2011 og moderne vinduer fra både 2011 og 2009, fremstår denne bolig som en perle i det eftertragtede Græske kvarter. Med et boligareal på hele 130 kvadratmeter + 14 kvadratmeter indbygget udestue samt en høj kælder på yderligere 79 kvadratmeter er der rigeligt plads til familien.

*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: Korfuvej 18, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 113-3059  
Ejerudgift/md.: kr. 5.518

Dato: 16.10.2025

Indenfor byder villaen på en stor entré, hvor der er god plads til at tage imod gæster. Entréen åbner sig mod et rummeligt køkken-alrum, som også har åben forbindelse til spisestuen og den indbyggede udestue. Køkkenet er designet som et samtalekøkken – perfekt for dem, der elsker at lave mad mens de socialiserer. Udestuen prydes af fantastiske ovenlysvinduer, der bader rummet i naturligt lys og giver udsigt over den private have samt direkte adgang dertil.

På stueplan finder du desuden et soveværelse. Når du bevæger dig op ad trappen til første sal, vil du opdage tre store soveværelser alle med loft til kip for at maksimere lysindfaldet. Alle værelser har udgang til balkon, to af værelserne til husets særligt unikke og store balkon omkranset af frodige vinplanter – her kan du nyde privatlivet under åben himmel. Første sal huser også et stort badeværelse udstyret med både badekar og brusekabine.

Kælderen imponerer med sin loftshøjde og tilbyder blandt andet et meget stort disponibelt rum samt endnu et badeværelse med badekar. Her findes også vaskerum/bryggers og direkte adgang til haven samt endnu et separat rum ideelt som værksted eller hobbyrum.

En særlig krølle ved ejendommen er den separate afdeling mellem stueplan og kælder – tidligere garage nu totalrenoveret – oplagt som fitnessrum eller kreativt værksted.

Huset står gennemgående flot med plankegulve klar til slibning hvis ønsket; gulvvarme sikrer komfort på både stueplan og første sal. Sælger har netop gennemgået huset grundigt for at udbedre næsten alle bemærkninger fra den seneste tilstandsrapport.

Den private baghave prydes af gamle træer, hvilket skaber en intim atmosfære; foran huset findes indkørsel samt brostensbelagt forhave.

Beliggenheden kunne ikke være bedre: En hyggelig stikvej, der går parallelt med Italiensvej, i rolige omgivelser tæt på Amagerbrogades livlige byliv såvel som Amager Strandparks promenade; kun få minutters gang fra Amager Strand Metrostation gør pendling let. Skolen ligger kun 700 meter fra adressen, og har du allerede børn gående på Skolen ved Sundet kan det nævnes, at denne kun ligger 100 meter fra adressen.

*Velkommen til det Græske Kvarter. Velkommen til Korfuvej 18.*

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

Adresse: Korfuvej 18, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 113-3059  
Ejerudgift/md.: kr. 5.518

Dato: 16.10.2025



Alrum



Ejendommen



Have



Alrum



Stue



Stue

Adresse: Korfuvej 18, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 113-3059  
Ejerudgift/md.: kr. 5.518

Dato: 16.10.2025



Køkken



Værelse



Hall



Gang



Værelse



Altan

Adresse: Korfuvej 18, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 113-3059  
Ejerudgift/md.: kr. 5.518

Dato: 16.10.2025



Værelse



Ejendommen



Udsigt



Værelse



Værelse



Værelse

Adresse: Korfuvej 18, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 113-3059  
Ejerudgift/md.: kr. 5.518

Dato: 16.10.2025



Badeværelse



Hall



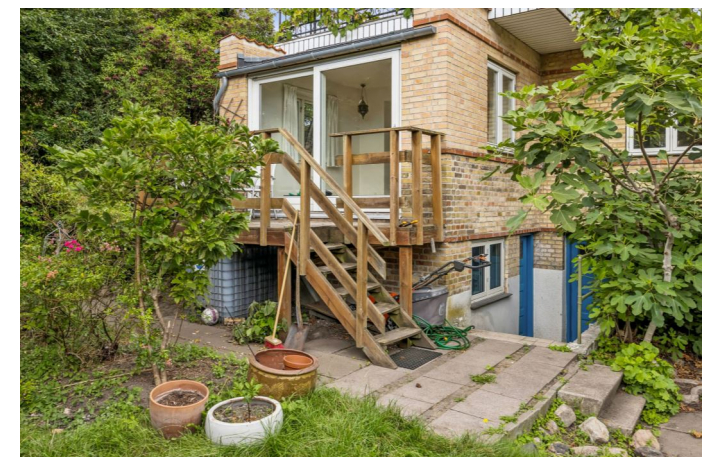
Badeværelse



Badeværelse



Disponibelt rum



Ejendommen

Adresse: Korfuvej 18, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 113-3059  
Ejerudgift/md.: kr. 5.518

Dato: 16.10.2025



Have



Ejendommen

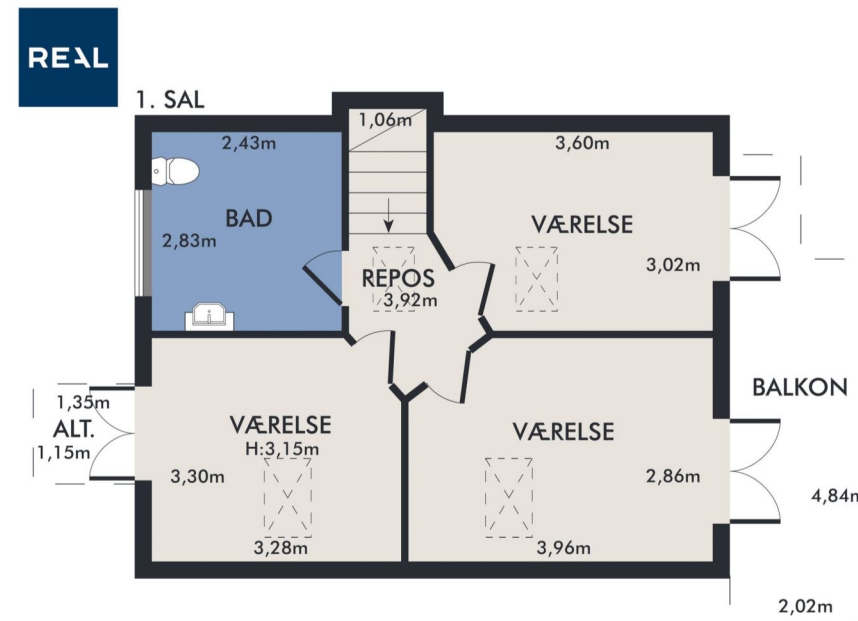
Adresse: Korfuvej 18, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 113-3059  
Ejerudgift/md.: kr. 5.518

Dato: 16.10.2025



Vejledende plantegning uden ansvar

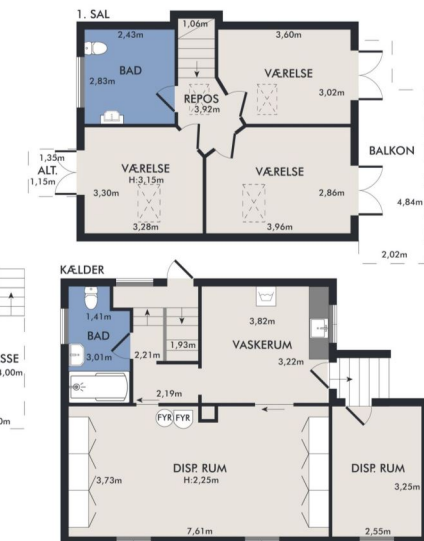


Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Korfuvej 18, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 113-3059  
Ejerudgift/md.: kr. 5.518

Dato: 16.10.2025



Vejledende plantegning uden ansvar

Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Korfuvej 18, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 113-3059  
Ejerudgift/md.: kr. 5.518

Dato: 16.10.2025

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

|                     |                                   |
|---------------------|-----------------------------------|
| Ejendomstype:       | Villa, 1 fam.                     |
| Må benyttes til:    | Beboelse                          |
| Kommune:            | København                         |
| Matr.nr.:           | 8 at Sundbyøster, København m.fl. |
| BFE-nr.:            | 6013873                           |
| Zonestatus:         | Byzone                            |
| Vand:               | Alment vandforsyningsanlæg        |
| Vej:                | Fælles/privat                     |
| Kloak:              | Afløb til offentligt kloaksystem  |
| Varmeinstallation:  | Fjernvarme/blokvarme              |
| Opført/ombygget år: | 1934/2011                         |

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

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Offentlig vurdering pr.      | 2024          |
| Ejendomsværdi:               | 7.920.000 kr. |
| Grundværdi:                  | 4.454.000 kr. |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 6.336.000 kr. |
| Grundlag for grundskyld:     | 3.563.200 kr. |

#### **Arealer\***

|                            |                    |
|----------------------------|--------------------|
| Grundareal:                | 473 m <sup>2</sup> |
| - heraf vej                | 85 m <sup>2</sup>  |
| Boligareal i alt:          | 130 m <sup>2</sup> |
| - heraf udnyttet tagetage: | 66 m <sup>2</sup>  |
| Øvrige arealer:            |                    |
| Kælder:                    | 79 m <sup>2</sup>  |
| Udestue:                   | 13 m <sup>2</sup>  |
| Garage:                    | 16 m <sup>2</sup>  |
| Udhus:                     | 10 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:

#### **Der er lyst servitutter på ejendommen.**

Nr. 1 lyst d. 16.03.1899 - Dok om vej mv, indeholder økonomiske forpligtelser  
Nr. 2 lyst d. 01.03.1947 - Luftfartshindringer i 25 m højde over terrainet eller derover kræves tilladelse fra Min. f. off. arbejder.  
Nr. 3 lyst d. 08.01.1963 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv  
Nr. 4 lyst d. 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv

#### **Planer**

Der henvises til ejendomsdatarapporten.

### Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Korfuvej 18, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 113-3059  
Ejerudgift/md.: kr. 5.518

Dato: 16.10.2025

#### Forsikringsforhold:

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

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 41.100 Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år: 2025  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: (UDFASES) Bygningen har ingen supplerende varme  
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.

Energimærkning: Energimærke C.

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### **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.

Fredningsstatus: Bevaringsværdi 4.

##### **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.



Adresse: Korfuvej 18, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 113-3059  
Ejerudgift/md.: kr. 5.518

Dato: 16.10.2025

Ejerudgift 1. år:

|                            | Pr. år     | Kontantbehov ved køb             |     |            |
|----------------------------|------------|----------------------------------|-----|------------|
| Ejendomsværdiskat          | kr. 32.314 | Kontantpris/udbetaling           | kr. | 10.995.000 |
| Grundskyld                 | kr. 18.172 | Halv ejerskifteforsikringspræmie | kr. | 10.091     |
| Grundejerforening, anslået | kr. 1.500  | Tinglysningsafgift af skødet     | kr. | 67.850     |
| Rottebekæmpelse, anslået   | kr. 120    | Ejerskiftegebyr, anslået         | kr. | 1.500      |
| Husforsikring              | kr. 8.612  | I alt                            | kr. | 11.074.441 |
| Renovation, anslået        | kr. 5.500  |                                  |     |            |

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

66.218

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 57.954 md./ 695.442 år Netto **ekskl.** ejerudgift 47.781 md./ 573.369 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: 16.10.2025  
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: Korfuvej 18, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 113-3059  
Ejerudgift/md.: kr. 5.518

Dato: 16.10.2025

**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 |
|-------------------------------|-----------------|-----------|--------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|------|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| Totalkredit/5% Obligationslån | Obligationslån  | 3.149.000 | 3.149.000    | 3.200.688     | DKK              | 5                  | 176.860       | 27,00        | 5,42 |                      |                             | Nej               |                    |

**Grundejerforening el.lign.:** Vides ikke

**Tilbehør:**

Ovn, Gorenje  
Kogeplade, AEG  
Emhætte, Siemens  
Køleskab, Gram  
Opvaskemaskine, Electrolux  
Vaskemaskine, Miele

# 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.