



REAL

Kirkegårdsvej 15A, st., 2300 København S

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	86
Kontantpris	5.995.000	Værelser	3
Ejerudgift	5.328		
Byggeår/ombygget	1901/1978	Energimærke	D

Sagsnr. **113-3122**

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: Kirkegårdsvej 15A, st., 2300 København S
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 113-3122
Ejerudgift/md.: kr. 5.328

Dato: 28.01.2026



Beskrivelse:

CHAMERENDE BYHUS, UNIK PLANTEGNING OG ENESTÅENDE TERRASSEMILJØ

Træd ind i en utroligt charmerende ejerlejlighed beliggende i et historisk byhus fra 1901. Med sine mange oprindelige detaljer og en helt unik planløsning, er dette hjem perfekt for dem, der søger noget særligt. Ejendommen er trukket helt tilbage fra Kirkegårdsvej, hvilket giver en yderst privat atmosfære midt i byen.

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: Dilsad Sahin



Adresse: Kirkegårdsvej 15A, st., 2300 København S
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 113-3122
Ejerudgift/md.: kr. 5.328

Dato: 28.01.2026

Lejligheden strækker sig over 86 kvadratmeter og er opdelt i to separate dele, hver med sin egen entré. Den første del byder på et rummeligt køkken med spiseplads, hvor man kan nyde måltiderne i lyse omgivelser. En stor stue inviterer til afslapning og hygge, mens det skønne soveværelse har direkte udgang til haven - et sandt fristed midt i byen. Derudover finder du et kontor samt et moderne badeværelse.

Til lejligheden hører også et fantastisk lukket terrassemiljø omgivet af hyggelige træer, som gør området yderst privat. I forlængelse heraf ligger et lille haveafsnit dedikeret til lejlighedens beboere – perfekt til sommerens grillaftener eller stille morgenkaffe.

Den anden del af lejligheden har sin egen indgang på den modsatte side af bygningen og tilbyder endnu mere plads med et rummeligt soveværelse, tekøkken med spiseplads samt endnu et moderne badeværelse. Denne opdeling gør boligen ideel for dem, der ønsker fleksibilitet – måske til fremleje, gæsteafdeling eller teenageafsnit.

Skulle behovet opstå for at samle de to dele igen til én enhed, kan dette nemt gøres ved at fjerne den simple væg mellem dem. Dette vil skabe en sammenhængende bolig bestående af fire værelser, to køkkener og to badeværelser – mulighederne er mange!

Beliggenheden kunne ikke være bedre; få skridt fra daglige fornødenheder som Netto og kun ca. 700 meter fra Metroen sikrer let adgang til resten af København. Amager Strandpark ligger blot 1500 meter væk for de solrige dage ved vandet, mens Amagerbrogades pulserende liv tilbyder alt fra specialbutikker til restauranter lige rundt om hjørnet.

En helt unik bolig. En suveræn beliggenhed. Velkommen til.

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

Adresse: Kirkegårdsvej 15A, st., 2300 København S
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 113-3122
Ejerudgift/md.: kr. 5.328

Dato: 28.01.2026



Adresse: Kirkegårdsvej 15A, st., 2300 København S
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 113-3122
Ejerudgift/md.: kr. 5.328

Dato: 28.01.2026



Adresse: Kirkegårdsvej 15A, st., 2300 København S
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 113-3122
Ejerudgift/md.: kr. 5.328

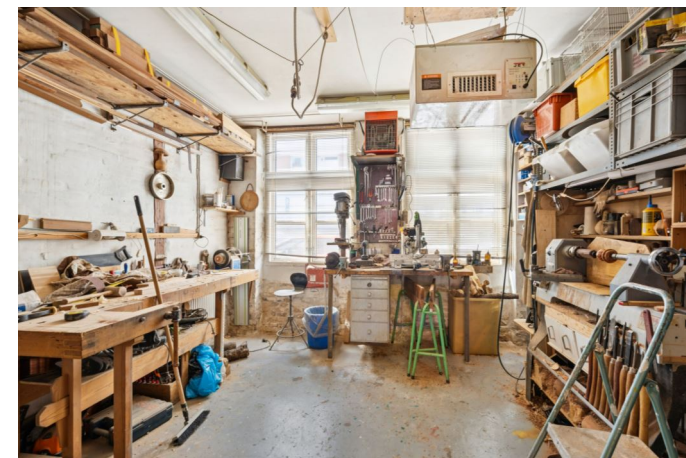
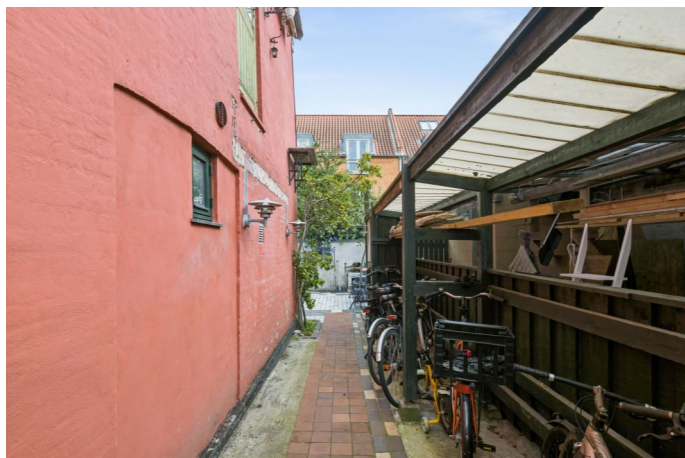
Dato: 28.01.2026



Adresse: Kirkegårdsvej 15A, st., 2300 København S
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 113-3122
Ejerudgift/md.: kr. 5.328

Dato: 28.01.2026



Adresse: Kirkegårdsvej 15A, st., 2300 København S
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 113-3122
Ejerudgift/md.: kr. 5.328

Dato: 28.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Kirkegårdsvej 15A, st., 2300 København S
 Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 113-3122
 Ejerudgift/md.: kr. 5.328

Dato: 28.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	70 f Sundbyøster, København
BFE-nr.:	100407717
Ejl.nr.:	3
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1901/1978

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.951.000 kr.
Grundværdi:	1.284.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.160.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	642.000 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	88 m ²
- heraf boligareal:	86 m ²
- heraf areal til andet:	2 m ²
BBR-boligareal:	86 m ²
Evt. øvrige arealer:	
Øvrige arealer:	2 m ²
- Tinglyst areal tilknyttet enheden:	2 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 08.06.1903 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
 Nr. 2 lyst d. 21.09.1970 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
 Nr. 3 lyst d. 23.01.1995 - Dok om fjernvarme mv
 Nr. 4 lyst d. 02.12.1997 - Dok om luftfartshindringer mv
 Nr. 5 lyst d. 26.10.2022 - Dok om brugsret til grund

Planer

Lokalplan 300
 Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten

Tilbehør:

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

Ovn - Siemens
 Kogeplade - Bosch
 Mikroovn - Electrolux
 Køle/fryseseb - Siemens
 Opvaskemaskine - Siemens
 Vaskemaskine - Miele

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Kirkegårdsvej 15A, st., 2300 København S
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 113-3122
Ejerudgift/md.: kr. 5.328

Dato: 28.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 11.733 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Anslået ud fra andelens fordelingstal, da varmeudgiften indgår som en integreret del af boligafgiften

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 D.

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 6.

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: Kirkegårdsvej 15A, st., 2300 København S
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 113-3122
Ejerudgift/md.: kr. 5.328

Dato: 28.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	16.120	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.995.000
Grundskyld	kr.	5.239	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	37.850
Fællesudgifter inkl. antenne	kr.	42.465	Ejerskiftegebyr	kr.	2.500
Rottebekæmpelse	kr.	117	I alt	kr.	6.035.350
			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		63.941			

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: 300.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 32.144 md./ 385.727 år Netto **ekskl.** ejerudgift 26.346 md./ 316.147 år v/24,00%
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: 27.01.2026
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: 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: Kirkegårdsvej 15A, st., 2300 København S
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 113-3122
Ejerudgift/md.: kr. 5.328

Dato: 28.01.2026

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.

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/5% Obligationslån	Obligationslån	554.732	554.732	564.456	DKK	5	39.872	27,50	5,32			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Fordelingstal

Tinglyst fordelingstal: 86/368

Adm. fordelingstal: 86/368

Sikkerhed til e/f: Ingen

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Brugsret og fællesfaciliteter:

Fællesvaskeri

Cykelparkering

Værksted

Eksklusiv brugsret til gårdhave foran lejligheden - udløber om 30 år.

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.