



REAL

Kirkegårdsvej 8, 3. 31., 2300 København S

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	47
Kontantpris	3.295.000	Værelser	2
Ejerudgift	2.530		
Byggeår	1974	Energimærke	C

Sagsnr. **113-3217**

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 8, 3. 31., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 113-3217
Ejerudgift/md.: kr. 2.530

Dato: 10.11.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne fantastiske 2-værelses ejerlejlighed, der ligger centralt placeret på det charmerende Amagerbro. Med et boligareal på 47 kvadratmeter er denne lejlighed den perfekte kombination af funktionalitet og stil. Når du træder ind i lejligheden, vil du blandt andet blive mødt af et elegant åbent køkken, der glider harmonisk over i stuen. Køkkenet er nyere og imponerer med sit moderne design samt praktiske løsninger som en indbygget opvaskemaskine og emhætte.

Et af de mest bemærkelsesværdige træk ved denne bolig er det store vinduesparti, der sikrer et fantastisk lysindfald dagen lang. Herfra har du adgang til en skøn altan gennem en skydedør. Altanen tilbyder rigelig plads til både grill og sofaarrangementer, hvor du kan nyde solen hele dagen med et helt frit og privat kig – noget ganske unikt for en så central beliggenhed på Amagerbro.

Lejligheden byder også på et vidunderligt badeværelse med separat bruseniche og god plads til opbevaring. Det rummelige soveværelse giver dig mulighed for at skabe din egen personlige oase, mens entréen med indbyggede skabe sørger for masser af opbevaringsplads til overtøj og endda en vaskemaskine.

Denne lejlighed er blevet renoveret med omhu og står nu helt indflytningsklar for sin nye ejer. 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. For de solrige dage ved vandet ligger Amager Strandpark blot 1500 meter væk, mens Amagerbrogades pulserende liv tilbyder alt fra specialbutikker til restauranter lige rundt om hjørnet.

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

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: Oliver Roed Rasmussen

Adresse: Kirkegårdsvej 8, 3. 31., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 113-3217
Ejerudgift/md.: kr. 2.530

Dato: 10.11.2025



Stue



Stue



Spisestue



Stue



Køkken



Køkken

Adresse: Kirkegårdsvej 8, 3. 31., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 113-3217
Ejerudgift/md.: kr. 2.530

Dato: 10.11.2025



Køkken



Badeværelse



Værelse



Gang



Entre

Adresse: Kirkegårdsvej 8, 3. 31., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 113-3217
Ejerudgift/md.: kr. 2.530

Dato: 10.11.2025



Altan



Udsigt



Ejendommen



Udsigt



Ejendommen

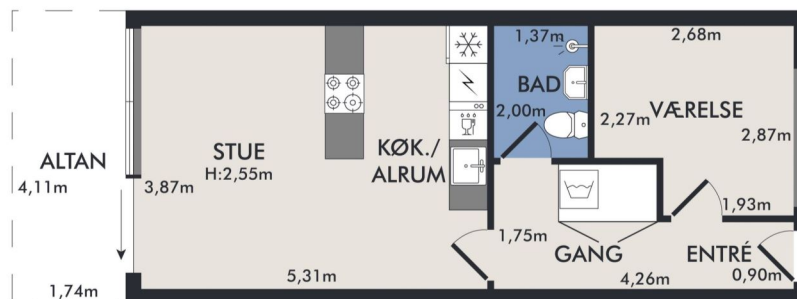


Ejendommen

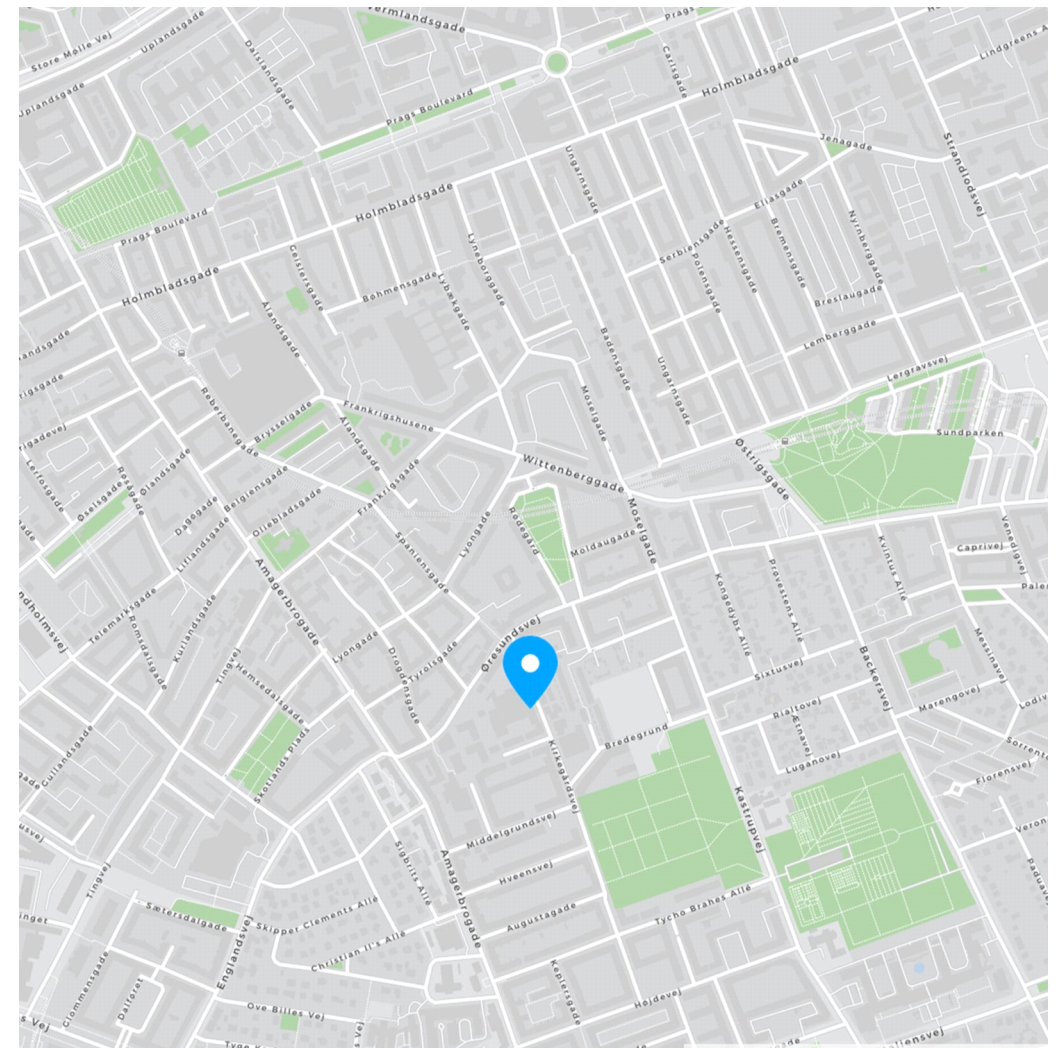
Adresse: Kirkegårdsvej 8, 3. 31., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 113-3217
Ejerudgift/md.: kr. 2.530

Dato: 10.11.2025



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Kirkegårdsvej 8, 3. 31., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 113-3217
Ejerudgift/md.: kr. 2.530

Dato: 10.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	4288 Sundbyøster, København
BFE-nr.:	134014
Ejl.nr.:	32
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Offentlig
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1974

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	41 m ²
- heraf boligareal:	41 m ²

BBR-boligareal:	47 m ²
-----------------	-------------------

Evt. øvrige arealer:

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.877.000 kr.
Grundværdi:	1.330.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.501.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.064.000 kr.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 05.12.1972 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv.
Nr. 2 lyst d. 15.01.1973 - Dok om transformerstation/anlæg mv.
Nr. 3 lyst d. 14.11.1975 - Dok om færdselsret mv, fælles gård, opholdsareal mv.
Nr. 4 lyst d. 14.11.1975 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.
Nr. 5 lyst d. 30.01.1976 - Dok om vandforsyning mv.
Nr. 6 lyst d. 12.03.1990 - Lokalplan nr. 140.
Nr. 7 lyst d. 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv.
Nr. 8 lyst d. 02.12.1997 - Dok om luftfartshindringer mv.
Nr. 9 lyst d. 10.03.2005 - Vedtægter for ejerforeningen.
Nr. 10 lyst d. 21.06.2007 - Tillæg til dokument lyst 26.04.2006 om elforsyning/transformer anlæg nu: Københavns Energi Holding A/S (KE Drift A/S).

Planer

Lokalplan nr. 454.
Der henvises i øvrigt til ejendomsdatarapporten.

Tilbehør:

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

Ovn mrk. "Gorenje"

Køgeplade m. indbygget udsugning mrk. "AEG"

Køle/fryseskab mrk. "IKEA"

Opvaskemaskine mrk. "IKEA"

Vaskemaskine mrk. "AEG"

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Kirkegårdsvej 8, 3. 31., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 113-3217
Ejerudgift/md.: kr. 2.530

Dato: 10.11.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Protector Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Se police.

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 ingen.

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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 5.345 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Aconto varme udgør kr. 800,00 pr. mdr.
Aconto vand udgør kr. 300,00 pr. mdr.

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.



Adresse: Kirkegårdsvej 8, 3. 31., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 113-3217
Ejerudgift/md.: kr. 2.530

Dato: 10.11.2025

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat	kr.	7.658	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.295.000
Grundskyld	kr.	5.426	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.650
Ejerforening	kr.	12.108	Ejerskiftegebyr til administrator	kr.	2.875
Rottebekæmpelse	kr.	89		kr.	
Fælleslån III, ydelse	kr.	4.898	I alt		3.319.525
Fælleslån III, gebyr	kr.	180	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		30.359			

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: 165.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 17.300 md./ 207.604 år Netto **ekskl.** ejerudgift 14.273 md./ 171.281 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: 08.11.2025
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: Kirkegårdsvej 8, 3. 31., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 113-3217
Ejerudgift/md.: kr. 2.530

Dato: 10.11.2025

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:

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Fælleslån III (tagprojekt fra 2021), anslået	49.483	31.12.2024
Fælleslån overtages af køber i forbindelse med handlen.		

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	1.346.868	1.346.868	1.358.145	DKK	5	99.609	28,50	5,68			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Adm. fordelingstal
Tinglyst fordelingstal: 174/10000
Adm. fordelingstal: 1,74/100
Sikkerhed til e/f: 40.000 kr.
I form af: Byrde lyst pantstiftende/Anden hæftelse
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Brugsret og fællesfaciliteter:

Brugsret til kælderrum nr. 31.

Fælles vaskekælder og cykelkælder.

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.