

The logo for REAL, consisting of the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters on a dark blue rectangular background.

Kirkegårdsvej 15A, st., 2300 København S

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	86
Kontant	5.995.000	Værelser	3
Ejerudgift	5.161		
Byggeår/ombygget	1901/1978	Energimærke	D

Sagsnr. **113-3122**

RealMæglerne Amager ApS

Amagerbrogade 180 / 2300 København S / Tlf. +45 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 sagsopstillings 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. 5.161

Dato: 08.05.2026



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.

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.

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.

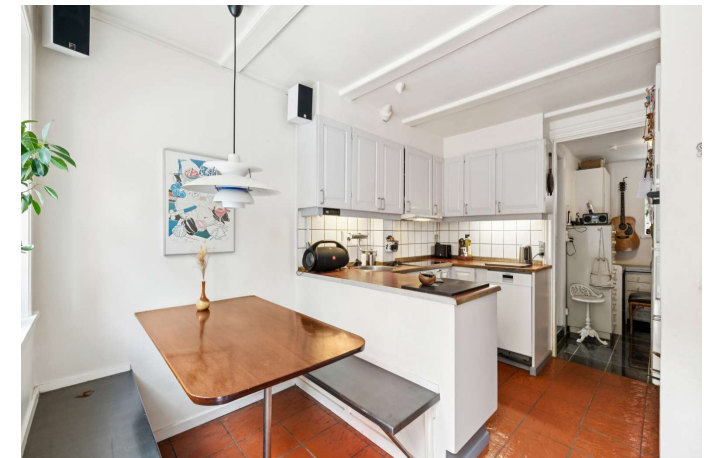
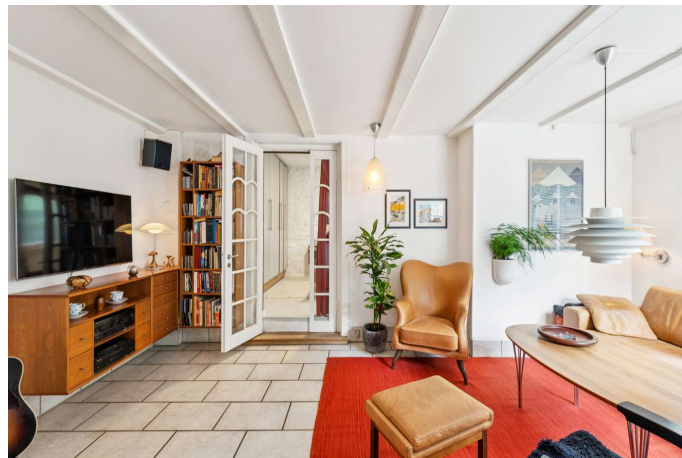
Ansvarlig ejendomsmægler: Dilsad Sahin



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

Sagsnr.: 113-3122
Ejerudgift/md.: kr. 5.161

Dato: 08.05.2026





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

Sagsnr.: 113-3122
Ejerudgift/md.: kr. 5.161

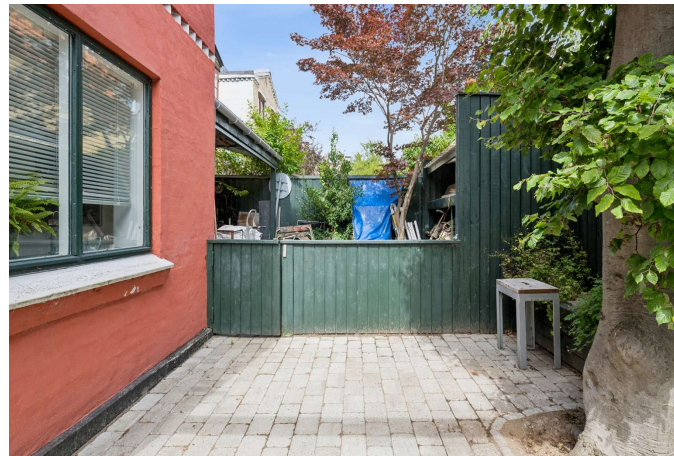
Dato: 08.05.2026



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

Sagsnr.: 113-3122
Ejerudgift/md.: kr. 5.161

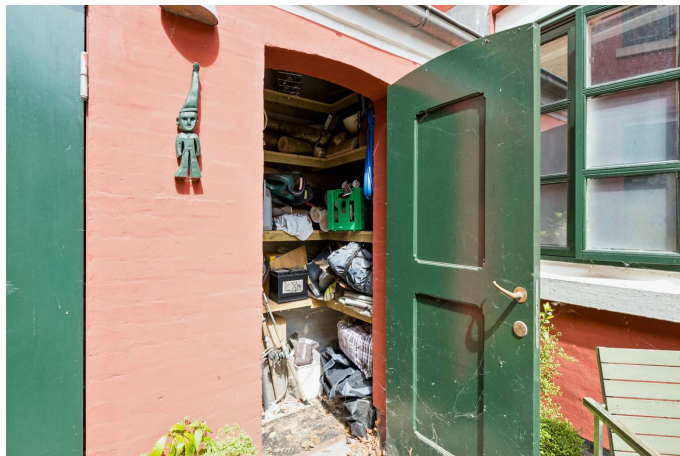
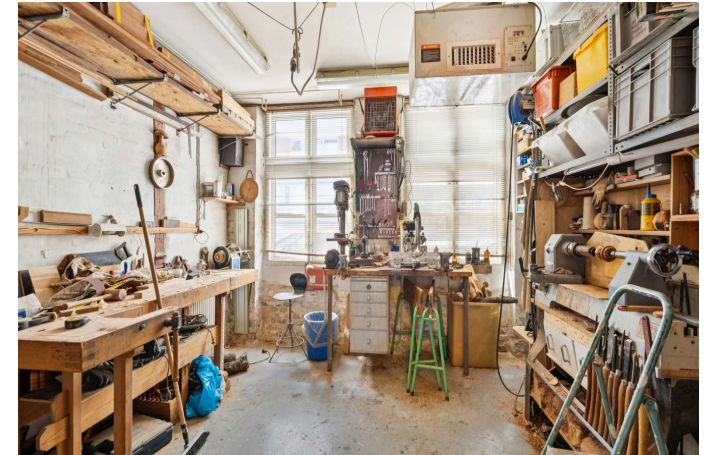
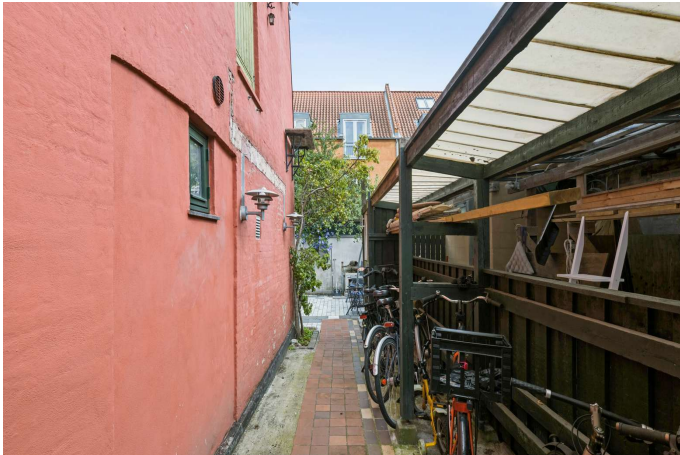
Dato: 08.05.2026



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

Sagsnr.: 113-3122
Ejerudgift/md.: kr. 5.161

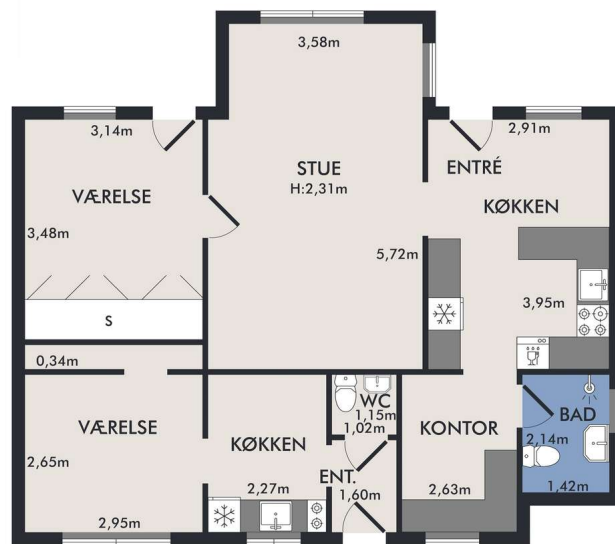
Dato: 08.05.2026



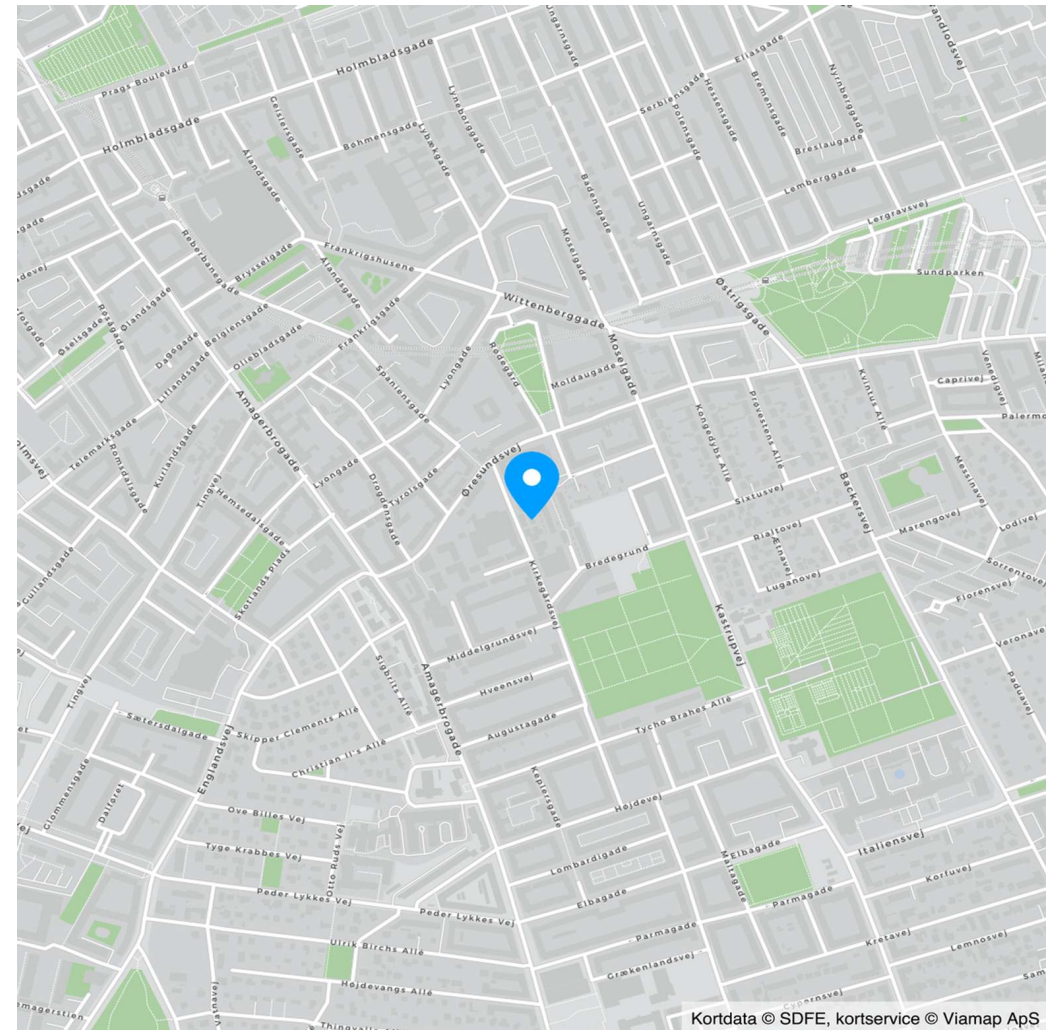
Adresse: Kirkegårdsvej 15A, st., 2300 København S
 Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 113-3122
 Ejerudgift/md.: kr. 5.161

Dato: 08.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

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

Sagsnr.: 113-3122
Ejerudgift/md.: kr. 5.161

Dato: 08.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	70f Sundbyøster, København
BFE-nr.:	100407717
Ejerl. Nr.:	3
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1901/1978

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.951.000
Grundværdi:	1.284.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.160.800
Grundlag for grundskyld:	1.027.200

Arealer**

Tinglyst areal:	88 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	86 m ²
Heraf andre arealer:	2 m ²
BBR-boligareal:	86 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. : 08.05.2026 -
- Nr. 1: 08.06.1903 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 2: 21.09.1970 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
- Nr. 3: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme mv
- Nr. 4: 02.12.1997 - Dok om luftfartshindringer mv Forprioritet
- Nr. 5: 26.10.2022 - Deklaration om brugsret til grunden

Planer

15. Lokalplan nr. 300.pdf

Tilbehør:

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

Ovn - SiemensKogeplade - BoschMikroovn - ElectroluxKøle/fryseskab - SiemensOpvaskemaskine - SiemensVaskemaskine - Miele

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

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

Sagsnr.: 113-3122
Ejerudgift/md.: kr. 5.161

Dato: 08.05.2026

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.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering:

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under hvad der er kriterierne for kortlægning som forurenede.

Fredningsstatus: Bevaringsværdi 6.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 10.815 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varminstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Beregnet varmeforbrug 2024 opgjort i årsrapporten = $46.280 / 368 * 86 = 10.815$ kr
Beregnet vandudgift 2024 opgjort i årsrapporten = $8.574 / 368 * 86 = 2.003$ kr.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

Oplysning om foreløbig grundskyld:

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.

Beregning af fællesudgifter:

Fællesudgifterne i ejerudgifterne har fratrukket vand- og varmeudgifter. Fællesudgifterne udgør samlet 53.280 kr. pr. år. inkl. vand og varme. Fratrukket varmeudgifter 2024. $46.280 / 368 * 86 = 10.815$ kr
Fratrukket vandudgifter for 2024. $8.574 / 368 * 86 = 2.003$ kr.
Fællesudgifter uden vand og varme = 40.462 kr. pr. år.

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: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke D



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

Sagsnr.: 113-3122
Ejerudgift/md.: kr. 5.161

Dato: 08.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	16.120	Kontantpris	kr.	5.995.000
Grundskyld	kr.	5.239	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	37.850
Fællesudgifter (uden vand og varme)	kr.	40.462	I alt	kr.	6.032.850
Rottebekæmpelse	kr.	117	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	61.938			

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 32.863 md. / 394.354 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 26.883 md. / 322.593 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: 30.04.2026

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

Sagsnr.: 113-3122
Ejerudgift/md.: kr. 5.161

Dato: 08.05.2026

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. 6: hovedstol kr. 573.000

Nr. 7: hovedstol kr. 191.750

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Fordelingstal, ejerforening

Admin: 86 / 368

Tinglyst: 86 / 368

Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret

Fællesvaskeri

Fælles cykelparkering

Fælles 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 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.