



REAL

Norgesgade 10, 1. 5, 2300 København S

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	53
Kontant	3.495.000	Værelser	2
Ejerudgift	2.891	Altan	Ja
Byggeår	1963	Energimærke	E

Sagsnr. **113-3383**

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: Norgesgade 10, 1. 5, 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 113-3383
Ejerudgift/md.: kr. 2.891

Dato: 23.04.2026



LÆKKER SOLRIG LEJLIGHED MED ATTRAKTIV BELIGGENHED

Velkommen til en særdeles indbydende og veludnyttet lejlighed på 53 m², hvor funktionalitet og charme går hånd i hånd. Her får du en bolig, der er gennemtænkt ned til mindste detalje, og som formår at udnytte hver eneste kvadratmeter optimalt – perfekt til både singlen, parret, forældreklub eller som en attraktiv investeringsmulighed.

Lejlighedens naturlige samlingspunkt er den lyse og rummelige stue, hvor de store dobbelte altandøre skaber et fantastisk lysindfald og en åben, luftig atmosfære. Herfra er der direkte udkig fra en stor, fransk altan – en sjælden detalje, som giver mulighed for både hyggelige ophold og grøn beplantning. Udsigten og forbindelsen til uderummet tilfører boligen en ekstra dimension, som mærkes året rundt.

Det åbne køkken fremstår moderne og stilrent med rene linjer og gode materialevalg. Her er der både rigeligt med skabsplads og gode arbejdsforhold, hvilket gør det ideelt til både hverdagsmadlavning og når gæsterne inviteres på middag. Køkkenets åbne forbindelse til stuen skaber en social og indbydende ramme, hvor samvær er i fokus.

Soveværelset er velproportioneret og roligt placeret, med god plads til både seng og opbevaring. Her får du et behageligt og privat rum, der indbyder til afslapning og ro.

Badeværelset er rummeligt efter københavnske standarder og byder på separat bruseniche – en eftertragtet detalje, der gør hverdagen både mere komfortabel og praktisk.

Som en ekstra bonus har ejendommen en stor fælles tagterrasse, hvor du kan nyde solen dagen igennem. Her er der rig mulighed for at slappe af, nyde en kop kaffe eller samle venner og familie til hyggelige stunder med udsigt over byens tage.

Beliggenheden på Norgesgade er noget helt særligt. Du bor i et af Amager-

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: Norgesgade 10, 1. 5, 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 113-3383
Ejerudgift/md.: kr. 2.891

Dato: 23.04.2026



Køkken



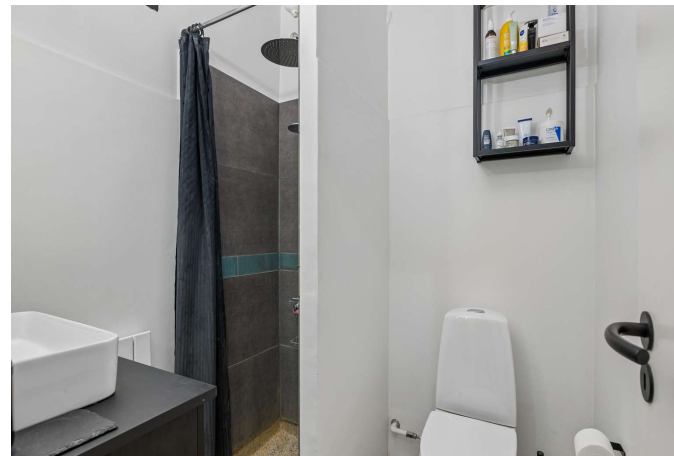
Entre



Køkken



Værelse



Badeværelse



Stue

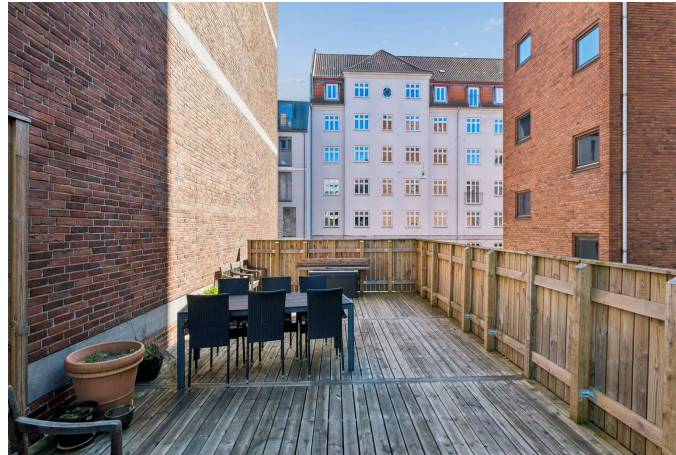
Adresse: Norgesgade 10, 1. 5, 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 113-3383
Ejerudgift/md.: kr. 2.891

Dato: 23.04.2026



Badeværelse



Ejendommen



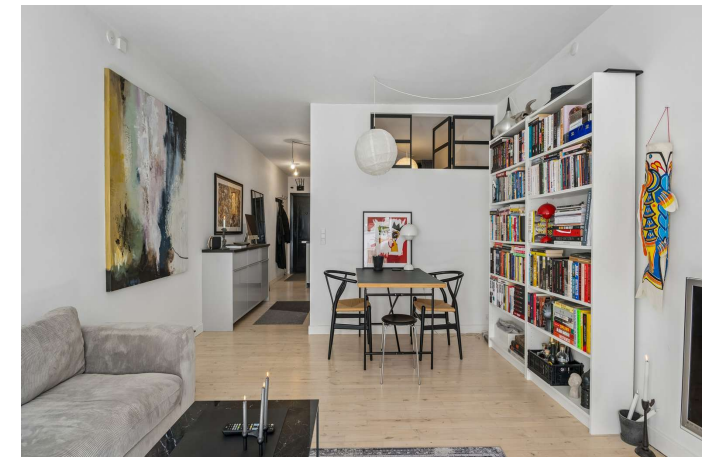
Ejendommen



Stue



Stue



Stue



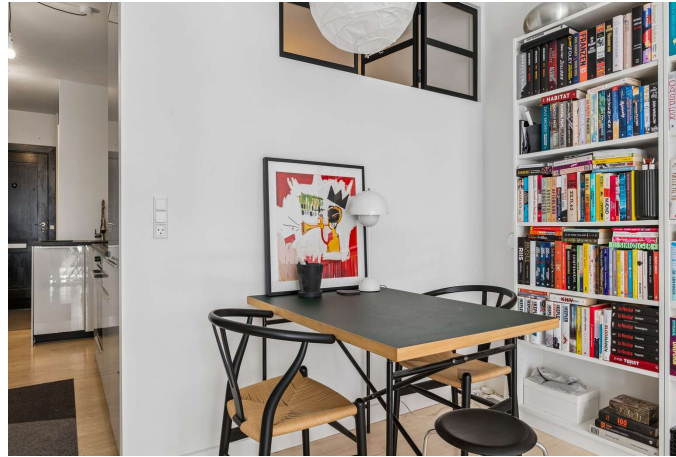
Adresse: Norgesgade 10, 1. 5, 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 113-3383
Ejerudgift/md.: kr. 2.891

Dato: 23.04.2026



Stue



Spisestue



Ejendommen



Køkken



Andet

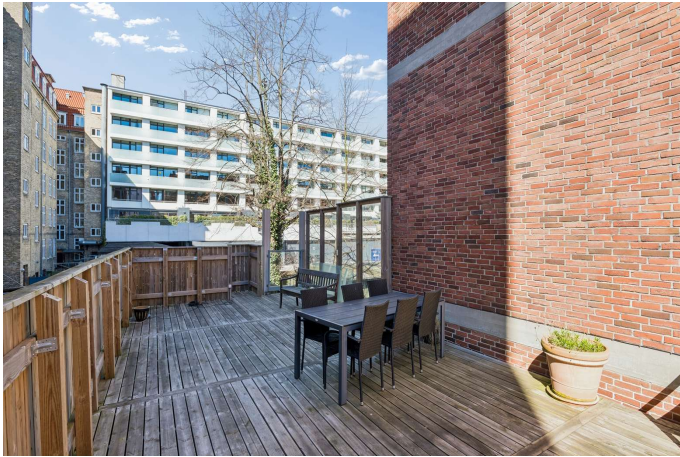


Gang

Adresse: Norgesgade 10, 1. 5, 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 113-3383
Ejerudgift/md.: kr. 2.891

Dato: 23.04.2026



Terrasse



Ejendommen



Ejendommen



Udsigt



Ejendommen



Ejendommen

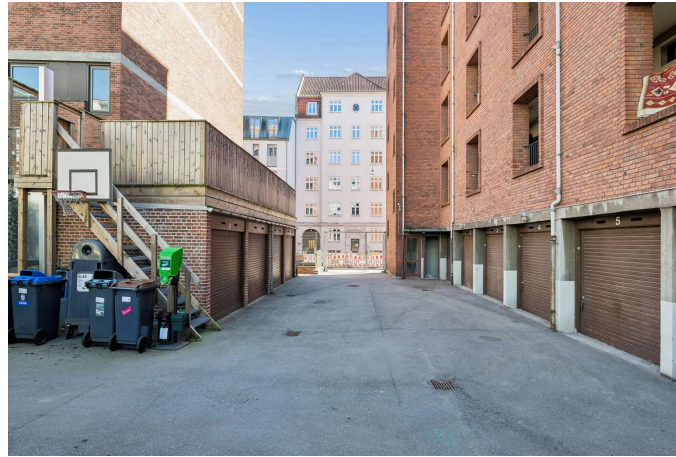
Adresse: Norgesgade 10, 1. 5, 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 113-3383
Ejerudgift/md.: kr. 2.891

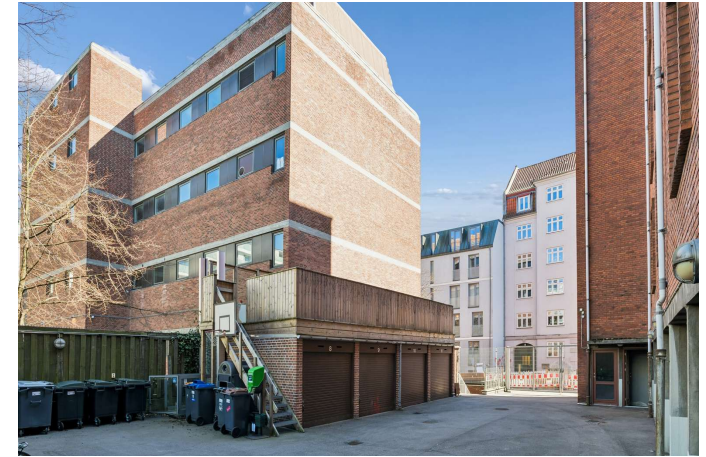
Dato: 23.04.2026



Altan



Ejendommen

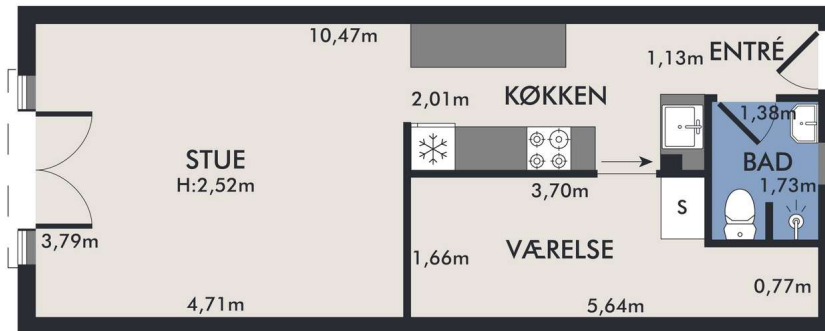


Ejendommen

Adresse: Norgesgade 10, 1. 5, 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 113-3383
Ejerudgift/md.: kr. 2.891

Dato: 23.04.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

Adresse: Norgesgade 10, 1. 5, 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 113-3383
Ejerudgift/md.: kr. 2.891

Dato: 23.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	325 Amagerbros Kvarter, København
BFE-nr.:	105511
Ejerl. Nr.:	6
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1963

Arealer**

Tinglyst areal:	44 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	44 m ²
BBR-boligareal:	53 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.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.197.000
Grundværdi:	1.581.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.757.600
Grundlag for grundskyld:	1.264.800

Tilbehør:

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

Komfur (Siemens), Ovn (Siemens), Kogeplade (Siemens), Emhætte (Siemens), Køleskab (Gram), Fryser (Gram), Opvaskemaskine (Electrolux)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 03.07.1911 - Dok om udlæg af areal til gader mm
- Nr. 2: 06.05.1912 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 3: 02.09.1918 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt 1_G-III_170
- Nr. 4: 11.04.1921 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv 1_G-III_170
- Nr. 5: 28.11.1947 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_G-III_170
- Nr. 6: 20.01.1961 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_G-III_170
- Nr. 7: 13.07.1963 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_G-III_170
- Nr. 8: 14.04.1964 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_G-III_170
- Nr. 9: 03.07.1978 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_G-III_170
- Nr. 10: 08.10.1979 - Vedtægter for ejerforening, Resp lån i off midler, Tillige lyst pantstiftende. 1_G-III_170
- Nr. 11: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, (F-13-I) 1_F-I_13

Planer

Ingen

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

Adresse: Norgesgade 10, 1. 5, 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 113-3383
Ejerudgift/md.: kr. 2.891

Dato: 23.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Afventer ejerforeningens forsikringspolice.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 2.230 Forbrug: 111.152 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra:

Varmeforbruget er for perioden 01.04.2024 - 31.03.2025
Aconto varme 650 kr. pr. måned jf. Oversigt over betaling af fællesudgifter fra sælger.

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.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke E



Adresse: Norgesgade 10, 1. 5, 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 113-3383
Ejerudgift/md.: kr. 2.891

Dato: 23.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.964	Kontantpris	kr.	3.495.000
Grundskyld	kr.	6.450	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.850
Rottebekæmpelse	kr.	93	Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed	kr.	1.825
Fællesudgifter, anslået	kr.	19.188	I alt	kr.	3.519.675
Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Eventuelle finansieringsomkostninger heriblandt tinglysning af pant.					
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	34.695			

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: 175.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 19.021 md. / 228.252 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 15.558 md. / 186.693 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: 08.04.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Norgesgade 10, 1. 5, 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 113-3383
Ejerudgift/md.: kr. 2.891

Dato: 23.04.2026

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:

Ejerforening

Navn: Ejerforeningen Vallensbækhus Advokat Susanne Husted-Andersen
Eksisterende sikkerhed: Kr. 30.000 i form af Ejerpantebrev - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: /
Tinglyst: 44 / 2099
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret

Afventer EF skema.

Fællesfaciliteter

Afventer EF skema.

Andre forhold af væsentlig betydning

Jordforurening

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

Fredningsstatus

Bevaringsværdi 4

Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag

Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc. Sådanne 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 opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de 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.

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.