



REAL

Brigadevej 12, 2. tv., 2300 København S

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	41
Kontantpris	2.495.000	Værelser	2
Ejerudgift	3.377		
Byggear	1898	Energimærke	D

Sagsnr. **113-2768**

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: Brigadevej 12, 2. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 113-2768
Ejerudgift/md.: kr. 3.377

Dato: 31.07.2025



Beskrivelse:

2-VÆRELSES MED SEPARAT BRUS, RUMMELIG STUE OG CENTRAL BELIGGENHED

Drømmer du om at bo i hjertet af København, hvor alt er inden for rækkevidde? Denne skønne ejerlejlighed på Amager tilbyder netop det. Beliggende blot et stenkast fra Amagerbrogades centrale knudepunkt, finder du her en oase af ro og charme, selvom du er midt i byens pulserende liv. Dagligvareindkøb, caféer og restauranter ligger alle inden for gåafstand, og med kun 200 meter til Amagerbro Metrostation kan du nå Indre By på blot tre minutter. Københavns Universitet er også kun fire minutters cykeltur væk – en beliggenhed der ganske enkelt ikke bliver bedre.

Lejligheden emmer af den klassiske københavnske charme fra århundredeskiftet med sine skæve konstruktioner og hyggelige detaljer. Med et boligareal på 41 kvadratmeter er denne bolig ideel for singler eller par, der ønsker en kompakt men funktionel base i byen. Den store stue giver rig mulighed for både spise- og sofaarrangementer, mens de charmerende dannebrogsvinduer lader dagslyset strømme ind og skabe en lys og indbydende atmosfære.

Soveværelset har fin plads til både seng og garderobeskab, hvilket gør det nemt at indrette sig praktisk uden at gå på kompromis med komforten. Det praktiske køkken er udstyret med en massiv træbordplade, som ikke alene ser godt ud men også giver god arbejdsplads til madlavningen.

Badeværelset står virkelig flot med moderne klinker, separat bruseniche samt et væghængt toilet – alt sammen i høj kvalitet. Lejligheden opvarmes via fjernvarme og har dørtelefon installeret for ekstra sikkerhed.

Til ejendommen hører desuden et hyggeligt gårdmiljø med stor cykelplads – perfekt til dem der nyder at tage cyklen rundt i byen. Alt i alt fremstår lejligheden i rigtig velholdt stand og venter blot på sin nye ejer.

Velkommen til Brigadevej 12, 2. tv.

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: Brigadevej 12, 2. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 113-2768
Ejerudgift/md.: kr. 3.377

Dato: 31.07.2025



Alrum



Alrum



Alrum



Alrum



Værelse

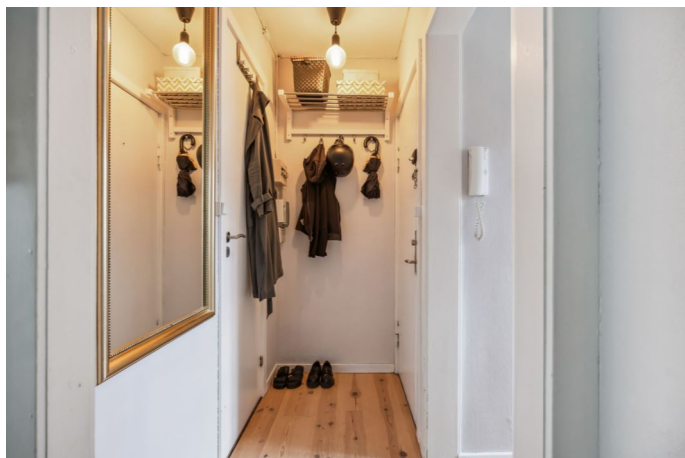


Værelse

Adresse: Brigadevej 12, 2. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 113-2768
Ejerudgift/md.: kr. 3.377

Dato: 31.07.2025



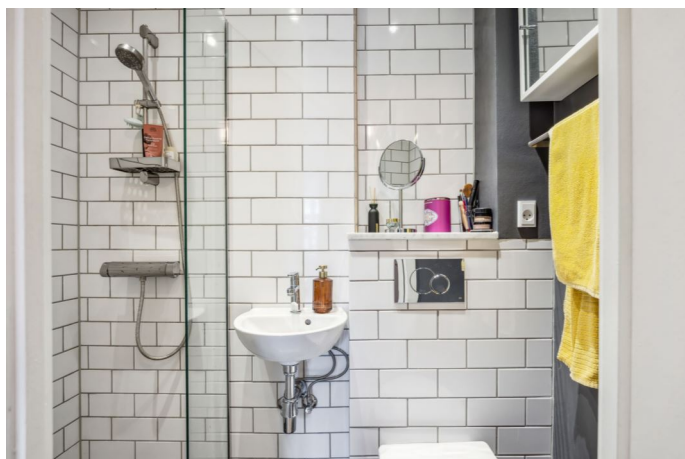
Entre



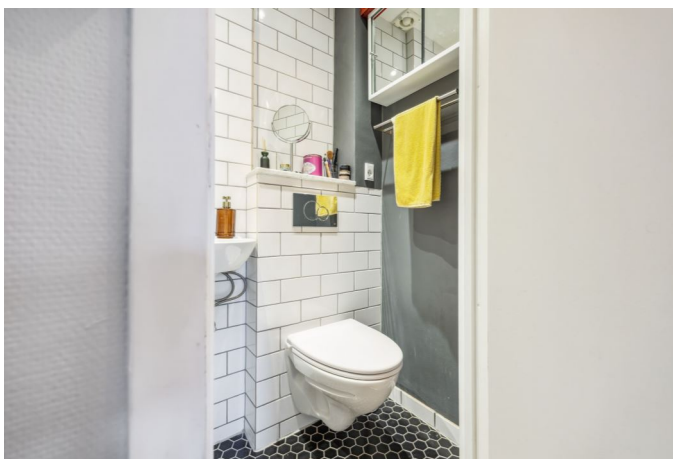
Køkken



Køkken



Badeværelse



Badeværelse



Ejendommen

Adresse: Brigadevej 12, 2. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 113-2768
Ejerudgift/md.: kr. 3.377

Dato: 31.07.2025



Ejendommen



Ejendommen



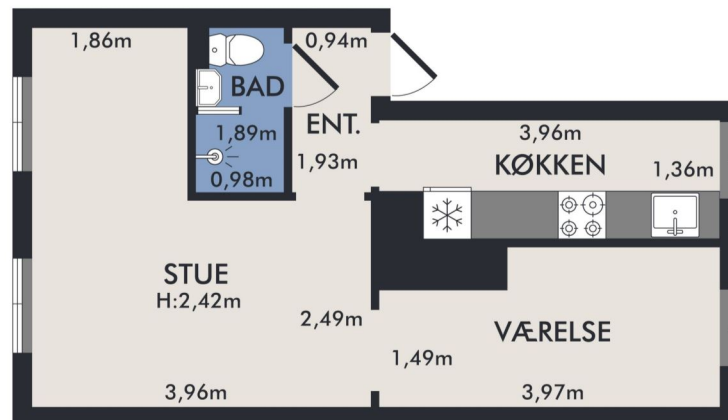
Udsigt

Adresse: Brigadevej 12, 2. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 2.495.000

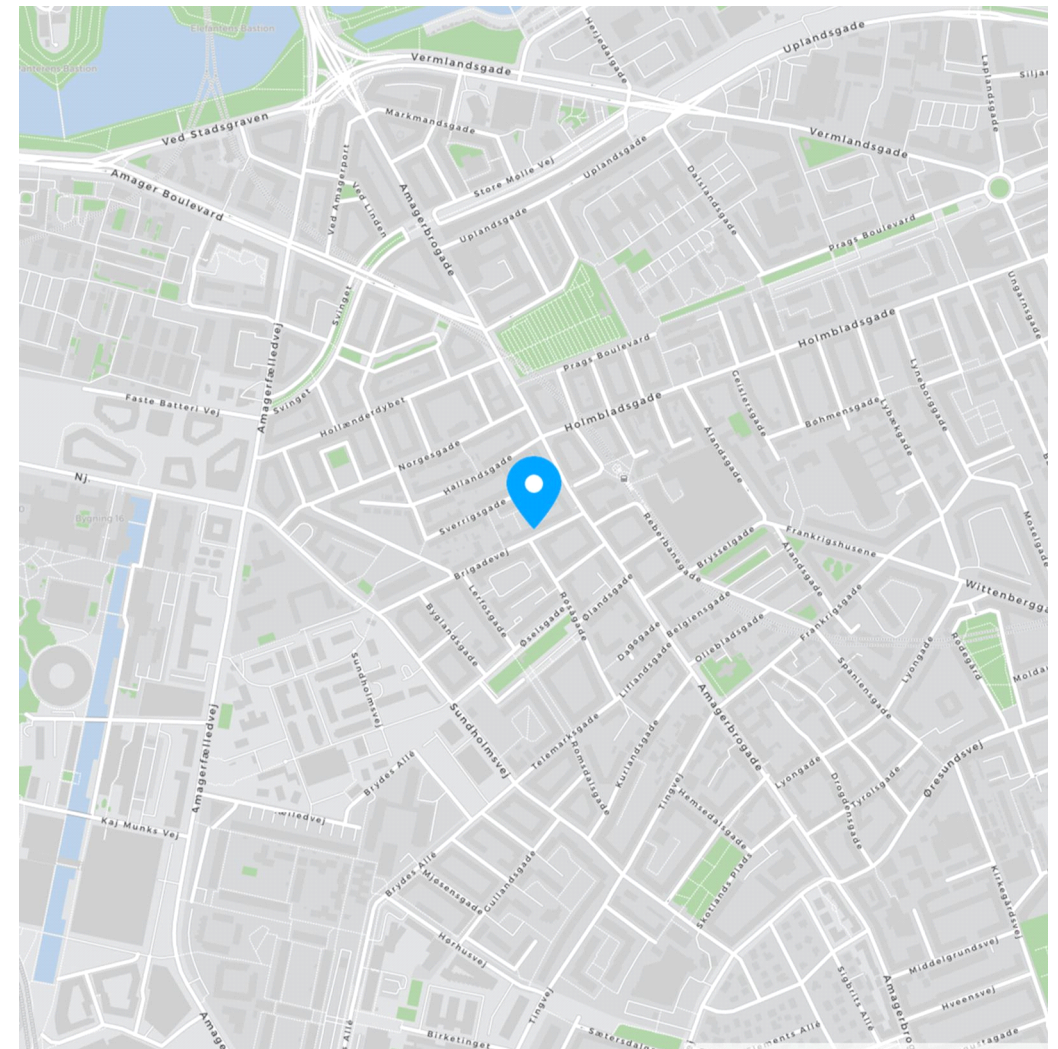
Sagsnr.: 113-2768
Ejerudgift/md.: kr. 3.377

Dato: 31.07.2025

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar





Adresse: Brigadevej 12, 2. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 113-2768
Ejerudgift/md.: kr. 3.377

Dato: 31.07.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	25 cv Sundbyvester, København
BFE-nr.:	143782
Ejerl.nr.:	5
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1898

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.180.000 kr.
Grundværdi:	1.355.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.744.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.084.000 kr.

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

Arealer*

Tinglyst areal:	37 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	37 m ²
BBR-boligareal:	41 m ²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles	Administrative
Tinglyst fordelingstal:	35/1000
Adm. fordelingstal:	3,5/100
Sikkerhed til e/f:	30.000 kr.
I form af:	Anden hæftelse
Forhøjelse af sikkerhed:	Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 17.05.1866 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 2 lyst d. 18.10.1866 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 3 lyst d. 14.03.1867 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 4 lyst d. 27.01.1902 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
Nr. 5 lyst d. 01.07.1918 - Dok om skure mv
Nr. 6 lyst d. 16.01.1990 - Lokalplan nr. 135
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. 10.09.2015 - Vedtægter

Planer

Lokalplan nr. 135 & Kommuneplan 2024
Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten

Grundejerforening: Vides ikke

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Komfur - Gorenje
Emhætte Wasco
Køle/fryseskab- GRAM

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Pulterrum
Fælles vaskeri

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Brigadevej 12, 2. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 113-2768
Ejerudgift/md.: kr. 3.377

Dato: 31.07.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 3.947 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024-2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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 salgsoptstillingens 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.

Oplysning om foreløbig grundskyld

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

Fredningsstatus: SAVE-vurderet uden bevaringsværdi.



Adresse: Brigadevej 12, 2. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 113-2768
Ejerudgift/md.: kr. 3.377

Dato: 31.07.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.894	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.495.000
Grundskyld	kr.	5.528	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.850
Ejerforening	kr.	25.415	Ejerskiftegebyr	kr.	2.500
Bidrag formand	kr.	600	I alt	kr.	2.514.350
Rottebekæmpelsesgebyr	kr.	84			

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

40.522

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: 125.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.700 md./ 164.405 år Netto **ekskl.** ejerudgift 11.171 md./ 134.051 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: 31.07.2025
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: 1/8 - 1/2

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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Brigadevej 12, 2. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 113-2768
Ejerudgift/md.: kr. 3.377

Dato: 31.07.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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:

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
Ingen													

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 - din lokale ejendomsmægler

RealMæglerne Amager er en del af en landsdækkende ejendomsmæglerkæde og vi er uafhængige af banker. Med beliggenhed centralt på Amagerbrogade og 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 eller fritidsbolig.