



REAL

Tønnesvej 12, 2. th., 2300 København S

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	58
Kontantpris	3.095.000	Værelser	2
Ejerudgift	3.596		
Byggeår	1935	Energimærke	C

Sagsnr. **113-3113**

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: Tønnesvej 12, 2. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 113-3113
Ejerudgift/md.: kr. 3.596

Dato: 09.10.2025



Beskrivelse:

Drømmer du om en lys og veldisponeret lejlighed i rolige omgivelser – men stadig tæt på byliv, strand og indkøb? Så er Tønnesvej 12, 2. th. bestemt et besøg værd.

Lejligheden byder på 58 m² fordelt på entré, rummelig stue, soveværelse, køkken og badeværelse. Hjertet i boligen er det flotte Kvik-køkken fra 2023, holdt i hvide, stilrene elementer kombineret med en kontrastfyldt sort bordplade – en moderne og funktionel løsning, der både er indbydende og praktisk i hverdagen. Herudover får du en planløsning uden spildplads, et dejligt lysindfald samt charmerende detaljer som de originale plankegulve.

Ejerforeningen har hyggelige, grønne fællesarealer – perfekte til grill, afslapning eller et hvil i solen – og du har gode, gratis parkeringsmuligheder lige ved døren. Beliggenheden er svær at slå: Du bor fredeligt, men har Amager Strandpark kun få minutter væk og Amagerbrogade lige om hjørnet med masser af butikker, caféer og spisesteder. Offentlig transport og dagligvarebutikker findes også i gåafstand.

Ejendommen er en klassisk og velholdt murstensejendom fra 1935 med sund og veldrevet drift. Ejendommen har bla. fået nyt tag (2005), faldstammer og rør (2009) og vindues/facadeprojekt (2019). Denne lejlighed deltager kun i fælleslån på vindues/facadeprojektet.

Velkommen til!

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: Natacha Pind Bergmann

Adresse: Tønnesvej 12, 2. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 113-3113
Ejerudgift/md.: kr. 3.596

Dato: 09.10.2025



Stue



Stue



Køkken



Køkken



Dagligstue



Værelse

Adresse: Tønnesvej 12, 2. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 113-3113
Ejerudgift/md.: kr. 3.596

Dato: 09.10.2025



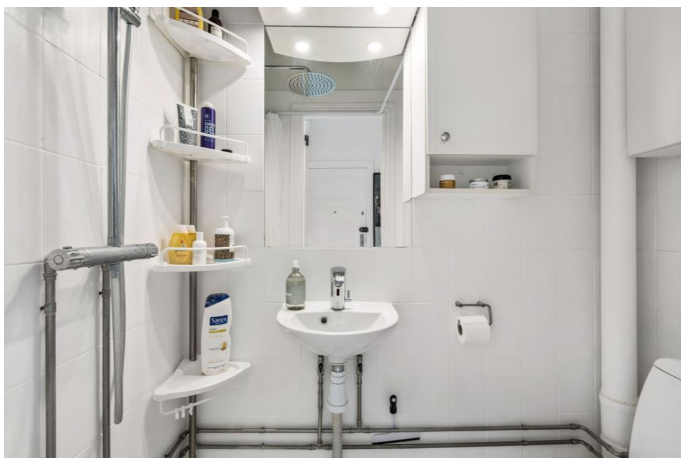
Værelse



Værelse



Udsigt



Badeværelse



Entre



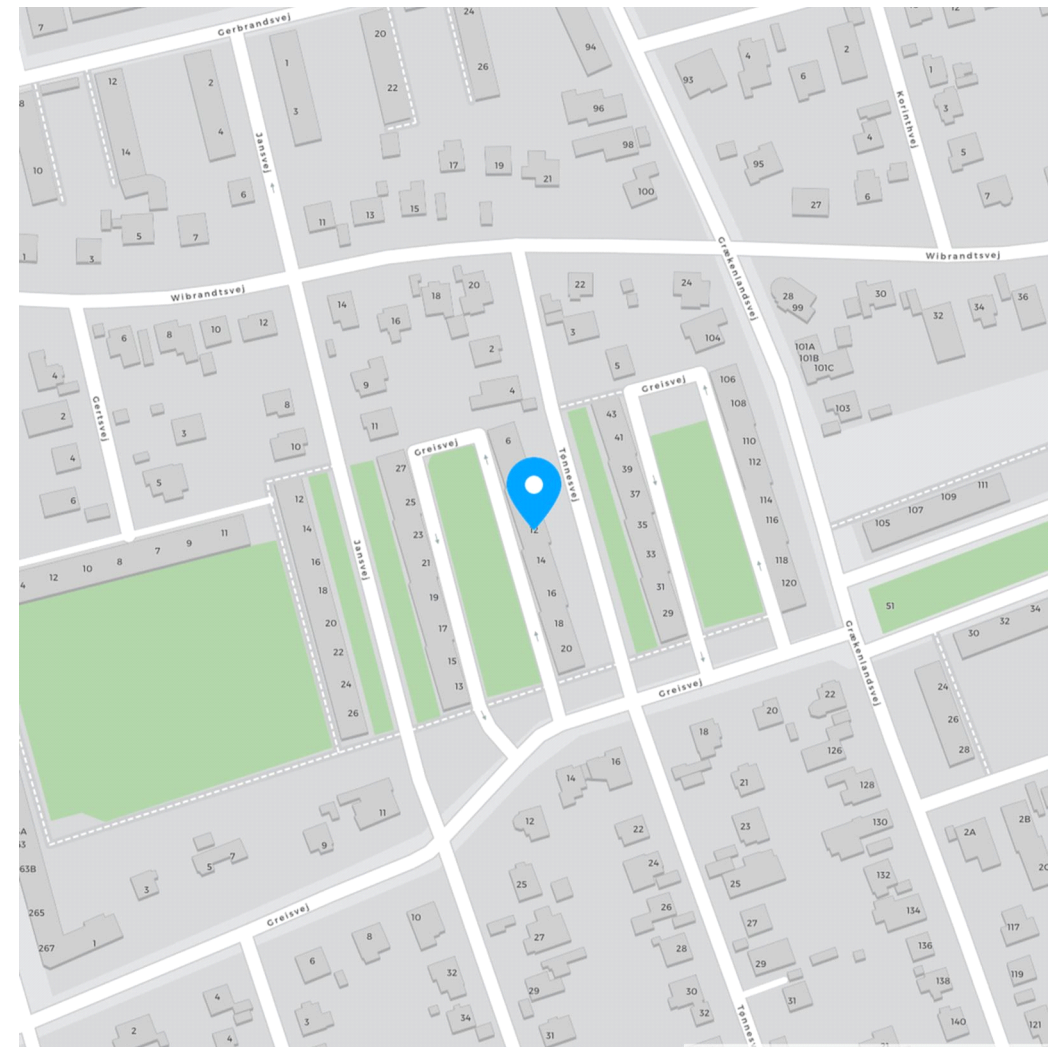
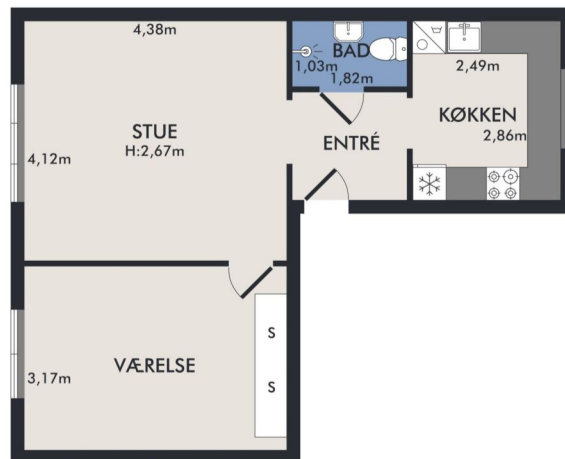
Ejendommen

Adresse: Tønnesvej 12, 2. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 113-3113
Ejerudgift/md.: kr. 3.596

Dato: 09.10.2025

REAL



Adresse: Tønnesvej 12, 2. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 113-3113
Ejerudgift/md.: kr. 3.596

Dato: 09.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	3708 Sundbyøster, København
BFE-nr.:	136555
Ejl.nr.:	34
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1935

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.414.000 kr.
Grundværdi:	1.577.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.931.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.261.600 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	52 m ²
- heraf boligareal:	52 m ²

BBR-boligareal:	58 m ²
-----------------	-------------------

Evt. øvrige arealer:

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 03.12.1923 - Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil
Nr. 2 lyst d. 17.01.1935 - Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil
Nr. 3 lyst d. 25.01.1935 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv,
Nr. 4 lyst d. 25.01.1935 - Dok om højspænding mv
Nr. 5 lyst d. 25.01.1935 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 6 lyst d. 24.05.1935 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
Nr. 7 lyst d. 24.05.1935 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
Nr. 8 lyst d. 24.05.1935 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
Nr. 9 lyst d. 24.05.1935 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
Nr. 10 lyst d. 24.05.1935 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
Nr. 11 lyst d. 24.05.1935 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
Nr. 12 lyst d. 11.02.1939 - Dok om haveanlæg
Nr. 13 lyst d. 01.03.1947 - Dok om luftfartshindringer mv
Nr. 14 lyst d. 05.05.1954 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
Nr. 15 lyst d. 23.01.1995 - Dok om fjernvarme mv
Nr. 17 lyst d. 03.03.2020 - Vedtægter

Planer

Der henvises til ejendomsdatarapporten.

Tilbehør:

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

Ovn - Zanussi
Kogeplade - AEG
Emhætte - AEG
Køle/fryseskab - Zanussi
Opvaskemaskine - Bosch
Vaskemaskine - LG
Tørretumbler - Siemens

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Tønnesvej 12, 2. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 113-3113
Ejerudgift/md.: kr. 3.596

Dato: 09.10.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 4.960 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 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 Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Husdyr: Hund ikke tilladt, ej gives der dispensation.

Udlejning: Tilladt, dog kun med bestyrelsens skriftlige tilladelse/orietering og efter foretagen anmeldelse til ejerforeningens administrator jf. vedtægter § 4.

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 5.

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: Tønnesvej 12, 2. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 113-3113
Ejerudgift/md.: kr. 3.596

Dato: 09.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.849	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.095.000
Grundskyld	kr.	6.434	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	20.450
Ejerforening	kr.	20.640	Ejerskiftegebyr	kr.	2.450
Fælleslån	kr.	6.132	I alt	kr.	3.117.900
Rottebekæmpelse	kr.	97			

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

43.152

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: 155.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 16.383 md./ 196.602 år Netto **ekskl.** ejerudgift 13.506 md./ 162.071 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: 08.10.2025
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: Tønnesvej 12, 2. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 113-3113
Ejerudgift/md.: kr. 3.596

Dato: 09.10.2025

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 - Facade & vinduer	58.678	31.12.2024

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
Jyske Realkredit/F1 Rentetilpasningslån	Kontantlån	1.230.026	1.230.026	1.231.276	DKK	2,14	35.787	26,00	2,92			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Fordelingstal
Tinglyst fordelingstal: 10/1207
Adm. fordelingstal: 10/1207
Sikkerhed til e/f: 26.000 kr.
I form af: Ejerpantebrev
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Brugsret og fællesfaciliteter:

Vaskeri
Tørretrum
Et kælderrum/loftrum til hver lejlighed, mulighed for at blive skrevet op til ekstra.

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.