

REAL



Sverrigsgade 28, 2300 København S

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	142
Kontantpris	7.995.000	Værelser	5
Ejerudgift	3.156	Grund m2	879
Byggeår/ombygget	1850/1986	Energimærke	E

Sagsnr. **113-2866**

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: Sverrigsgade 28, 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 113-2866
Ejerudgift/md.: kr. 3.156

Dato: 30.01.2026



Beskrivelse:

Charmerende villa i hjertet af Amagerbro - en sjælden perle!

Længe skal man gå for at finde en tilstrækkelig stor bolig på det centrale Amager. Endnu længere skal man gå for at finde et hus i Amagerbro. Og så er der den helt sjældne, unikke som man nærmest aldrig kan forvente - en villa i hjertet af Amagerbro.

På en af de mest populære gader på Amager, nemlig Sverrigsgade. Her hvor Kim Larsens "Midt om Natten" blev optaget. Vi skal specifikt til 'Lille Sverrigsgade' som er en lukket, hyggelig vej.

Bladr til næste side og læs meget mere om huset...

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: Sverrigsgade 28, 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 113-2866
Ejerudgift/md.: kr. 3.156

Dato: 30.01.2026

Bag husets charmerende ydre venter jer 142 m² fordelt på to etager, og overalt bærer hjemmet tydeligt præg af de mange istandsættelser, der er foretaget de seneste år. De flotte plankegulve i fyrretræ går igen overalt, og de yngste er lagt i henholdsvis 2008 og 2016 - de nyeste er opgraderet med gulvvarme. I 2016 blev der også etableret en ny trappe til førstesalen samt lavet nye badeværelser - ét på hver etage. Det store bad i stueplan er indrettet med gulvvarme, et løvefodsbadekar, en Kuma-bordplade med Grohe-armatur, en Dansani-bruseniche med Grohe-rainshower samt lækre fliser fra Fliseuniverset, og sidstnævnte går igen på førstesalens badeværelse ligesom Grohe-armatur og gulvvarme.

Den venlige atmosfære og den smagfulde indretning byder jer velkommen i stueplan, hvor I finder et fantastisk opholdsmiljø med delvist åben forbindelse mellem stuen og køkkenet. Det store HTH-køkken er lækkert indrettet med grebsfrie elementer samt en eksklusiv Corian-bordplade, der sætter prikken over i'et, og her er rigelig plads til at have børnene med i køkkenet. Samtidig har I udsigt til stuen, som strækker sig syv meter i længden og dermed giver plads til at samle hele familien! Til stueplan hører også et stort badeværelse, stort soveværelse og slutteligt et mindre teknikrum, der med fordel kan bruges som kontor. Herfra er også adgang til andelsboligforeningens gårdmiljø.

Førstesalen råder over et badeværelse nr. 2 og tre værelser. Etagen byder desuden på en skøn atmosfære, for lyset strømmer indenfor, og lofterne er ført til kip overalt bortset fra på det bagerste værelse, hvor der er indrettet en hems. Desuden har vi med et plan at gøre, hvor væggene nemt kan ændres.

Der går lang tid mellem 'til salg'-skiltene i Sverrigsgadekvarteret, for her tilbydes en særlig kombination af huse med helt bynære adresser. Kvarteret ligger som en lille oase lige i starten af Amager, og I har Amagerbrogades levende gadebillede lige rundt om hjørnet; men her på de tre veje der udgør Sverrigsgade hersker fred og ro. Her møder I et charmerende syn hvor de gamle byggeforeningshuse lyser op i gadebilledet med deres forskelligfarvede facader; På det som de lokale kalder "Lille Sverrigsgade" ligger denne unikke mulighed for at få et hjem trygt placeret på den lukkede vej.

I har her en unik mulighed for at få en villa på Amagers bedste, centrale adresser. 4-5 minutters gang herfra frister bylivet med lækre spisesteder, kaffebarer på striben, shopping muligheder, Amager Centret og samme korte afstand til pasningstilbud og populære Amager Fælled Skole. Den skønneste, fredede natur findes ikke langt herfra på Amager Fælled og lidt længere henne finder du Bryggen. Metroen ligger kun 400 meter fra hoveddøren og så står du hurtigt midt i Indre By.

Velkommen til.

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

Adresse: Sverrigsgade 28, 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 113-2866
Ejerudgift/md.: kr. 3.156

Dato: 30.01.2026



Adresse: Sverrigsgade 28, 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 113-2866
Ejerudgift/md.: kr. 3.156

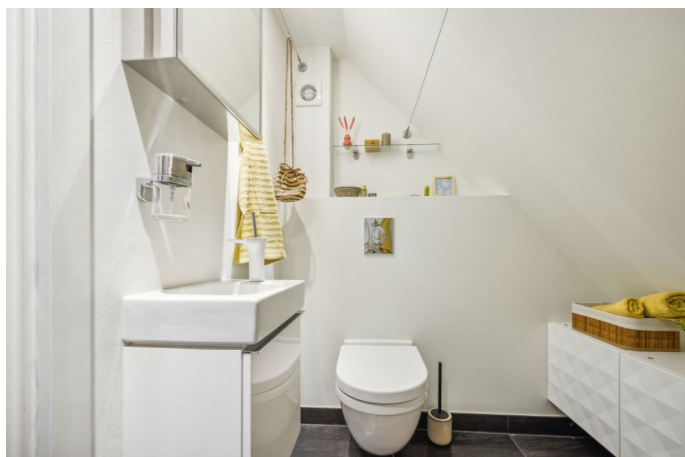
Dato: 30.01.2026



Adresse: Sverrigsgade 28, 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 113-2866
Ejerudgift/md.: kr. 3.156

Dato: 30.01.2026



Adresse: Sverrigsgade 28, 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 113-2866
Ejerudgift/md.: kr. 3.156

Dato: 30.01.2026



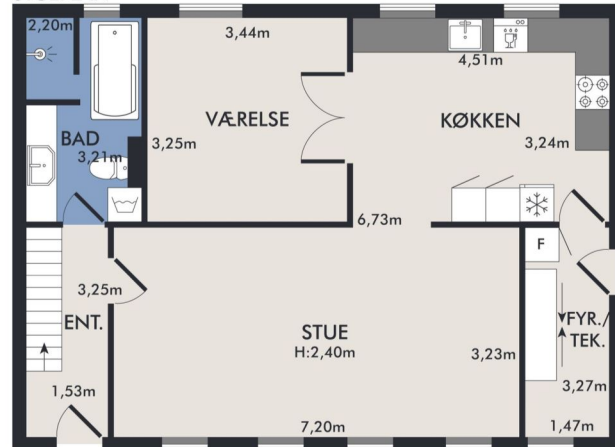
Adresse: Sverrigsgade 28, 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 113-2866
Ejerudgift/md.: kr. 3.156

Dato: 30.01.2026

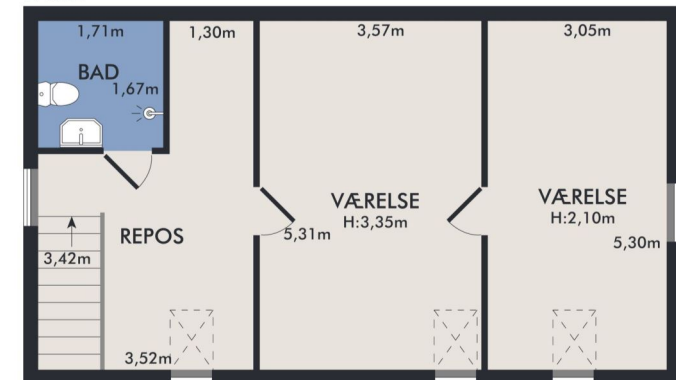
REAL

STUEPLAN



REAL

1. SAL



Vejledende plantegning uden ansvar

Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Sverrigsgade 28, 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.995.000

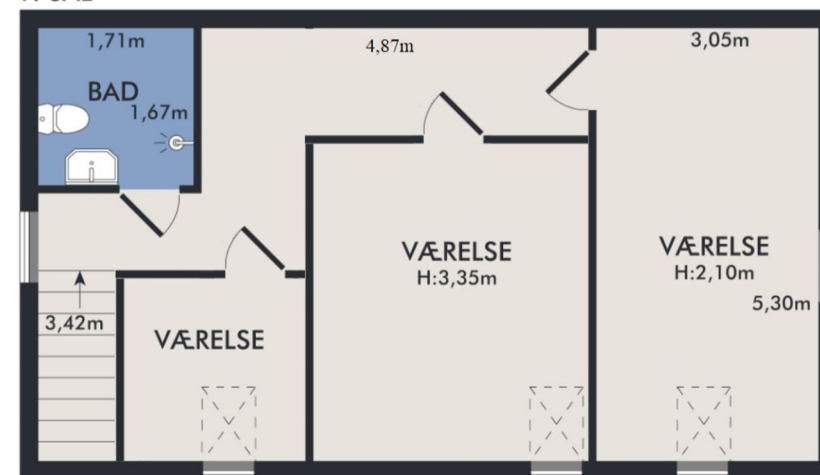
Sagsnr.: 113-2866
Ejerudgift/md.: kr. 3.156

Dato: 30.01.2026

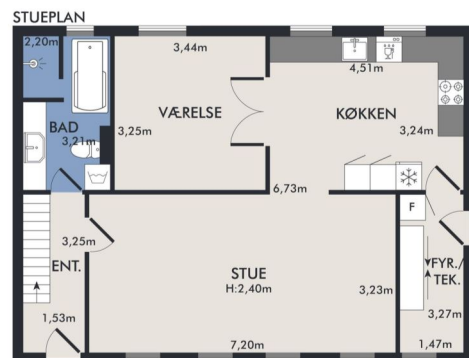
REAL



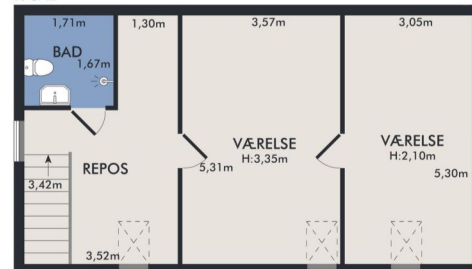
1. SAL



Alternativ vejledende plantegning uden ansvar



1. SAL



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Sverrigsgade 28, 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 113-2866
Ejerudgift/md.: kr. 3.156

Dato: 30.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse på fremmed grund
Kommune: København
Matr.nr.: 25 y Sundbyvester, København/Parcel nr. 296
BFE-nr.: 706774
Zonestatus: Byzone
Vand: Offentlig
Vej: Offentlig
Kloak: Offentlig
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1850/1986

Arealer*

Grundareal: 879 m²
- heraf vej 4 m²
Boligareal i alt: 142 m²
- heraf udnyttet tagetage: 56 m²

Øvrige arealer:

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 3.965.000 kr.
Grundværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.172.000 kr.
Grundlag for grundskyld:

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der er tinglyst servitutter på hovedejendommen

Nr. 1 lyst d. 03.07.1911 - Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil
Nr. 2 lyst d. 06.05.1912 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 3 lyst d. 15.10.1917 - Fjernelsesdeklaration, samt anlæg af fortov mm
Nr. 4 lyst d. 24.09.1923 - Dok om skure mv
Nr. 5 lyst d. 08.12.1953 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
Nr. 6 lyst d. 30.12.1958 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
Nr. 7 lyst d. 15.01.1963 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
Nr. 8 lyst d. 03.05.1984 - Lejekontrakt indeh forbud mod ejersammenfald af matr nr 254 og nærv bygn med visse undtagelser, Indeholder bestemmelser om salg , Tillige lyst pantstiftende.
Nr. 9 lyst d. 03.05.1984 - Lejekontrakt indeh forbud mod ejersammenfald af matr nr 25y og nærv bygn, Indeholder bestemmelser om salg, Tillige lyst pantstiftende
Nr. 10 lyst d. 29.09.1987 - Dok om best om udlejning af areal til ejerne af bygn 295 og 296
Nr. 11 lyst d. 16.01.1990 - Lokalplan nr. 133
Nr. 12 lyst d. 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv
Nr. 13 lyst d. 02.12.1997 - Dok om luftfartshindringer mv Forprioritet Filnavn: 1_E-III_12
Nr. 14 lyst d. 16.07.2014 - Deklaration om tilbagebetaling af støtte

Der er tinglyst følgende servitutter på ejendommen

Nr. 1 lyst d. 03.05.1984 - Lejekontrakt indeh forbud mod ejersammenfald af matr nr 254 og nærv bygn med visse undtagelser, Indeholder bestemmelser om salg , Tillige lyst pantstiftende.
Nr. 2 lyst den 14.05.1997 - Tillæg til lejekontrakt lyst på grunden

Planer

Lokalplan nr. 133
Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten.

Adresse: Sverrigsgade 28, 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 113-2866
Ejerudgift/md.: kr. 3.156

Dato: 30.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Tryg Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Der henvises til forsikringspolisen.

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 4.

Om boligbeskatning

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Den for andelsboligforeningens ejendom fastsatte grundværdi har betydning for foreningens grundskyldsbeskatning og derved potentielt for andelsboligens nuværende eller fremtidige boligafgift samt ejendommens værdiansættelse.

Grundskyldsbeskatningen sker i årene 2022 og frem på foreløbige grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år.

En efterregulering vil ske overfor foreningen, og kan således herigennem have betydning for foreningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere i årene 2025 og frem omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan være væsentlige for den enkelte forening.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen angivne værdier, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Det kan samtidig oplyses at ejendomsskatten er inkluderet i erhvervslejen, idet der er tale om bygning på lejet grund.

Lejet grund

En uopsigelig lejekontrakt følger med ejendommen, der sikrer grundarealet frem til år 2280, såfremt ejendommen benyttes som bolig. Ejendomsskat betales derfor gennem lejekontrakten og dermed andelsforeningen, hvilket bl.a. er årsag til de lave ejerudgifter.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 20.141 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2015

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Bygningen har ingen supplerende varme

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke E.



Adresse: Sverrigsgade 28, 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 113-2866
Ejerudgift/md.: kr. 3.156

Dato: 30.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	16.177	Kontantpris/udbetaling	kr.	7.995.000
Husforsikring	kr.	8.652	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
Erhvervsleje AB Nordyb	kr.	13.044	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	49.850
			Ejerskiftegebyr, administrator anslået	kr.	2.425
			I alt	kr.	8.055.342
			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		37.873			

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: 400.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 42.862 md./ 514.350 år Netto **ekskl.** ejerudgift 35.131 md./ 421.576 år v/24,00%
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: 29.01.2026
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: 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: Sverrigsgade 28, 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 113-2866
Ejerudgift/md.: kr. 3.156

Dato: 30.01.2026

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:

Ingen.

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
Realkredit Danmark/5% Obligationslån	Obligationslån	2.970.000	2.970.000	3.018.992	DKK	5	161.414	26,00	5,24			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Toft Administration ApS

Pligt til medlemskab:

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

Komfur, Gram

Emhætte, Siemens

Køle-/fryseskab, Samsung

Opvaskemaskine, Electrolux

Vaskemaskine og tørrerumbler (combi), Candy

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.