

REAL



Kirkegårdsvej 32, 4. th., 2300 København S

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	89
Kontantpris	5.195.000	Værelser	3
Ejerudgift	4.627		
Byggear	1903	Energimærke	D

Sagsnr. **1374498**

RealMæglerne Islands Brygge ApS

Islands Brygge 90 / 2300 København S / Tlf. 31484849 / www.realmaeglerne.dk/islandsbrygge

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: Kirkegårdsvej 32, 4. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 1374498
Ejerudgift/md.: kr. 4.627

Dato: 07.12.2025



Beskrivelse:

Lejligheden:

Velkommen til Kirkegårdsvej 32, 4. th., hvor denne lyse og velindrettede lejlighed ligger højt i ejendommen med en smuk udsigt til det grønne parkområde. De sydvendte vinduespartier i stue og værelser giver et blødt og naturligt lys dagen igennem, og den frie udsigt skaber en rolig og behagelig atmosfære. Her bor du uden indkig og med en tydelig følelse af luft og privatliv.

Stuen fungerer som boligens naturlige samlingspunkt og ligger i åben forbindelse med køkkenet. Her står også lejlighedens brændeovn, som giver rummet en varm og hyggelig stemning i de kolde måneder. De lyse gulve, klassiske detaljer og det grønne kig gennem vinduerne gør stuen til et indbydende opholdsrum. Køkkenet er lyst og moderne med god arbejdsplads og en indretning, der passer smukt ind i boligens helhed.

Værelserne er rummelige, lyse og vendt mod parken, hvilket giver en rolig atmosfære i begge rum. Det ene fungerer oplagt som soveværelse, mens det andet kan bruges som kontor, børneværelse eller gæsterum. Badeværelset er pænt og funktionelt med en praktisk indretning. På femte sal finder du to disponible rum, som giver boligen fleksibilitet til opbevaring eller hobby.

Ejendommen:

Ejendommen er en klassisk og velholdt københavnertyperbygning med smuk murstensarkitektur og en hyggelig, rolig atmosfære omkring fællesarealerne. Den høje placering på fjerde sal giver en væsentligt bedre lysoplevelse end mange tilsvarende lejligheder i området og fuld udnyttelse af udsigten mod parken.

Område:

Kirkegårdsvej ligger i et af Amagers mest eftertragtede og grønne bykvarterer. Lige udenfor breder parken sig som et fredeligt åndehul, mens Amagerbrogade, metro, indkøb, caféer og lokale specialbutikker er i kort gåafstand. Kvarteret er kendetegnet ved sin rolige og lokale stemning med gode cykelforbindelser og nem adgang til resten af byen – og på under 10 minutter på cykel kan du stå ved Amager Strand.

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.

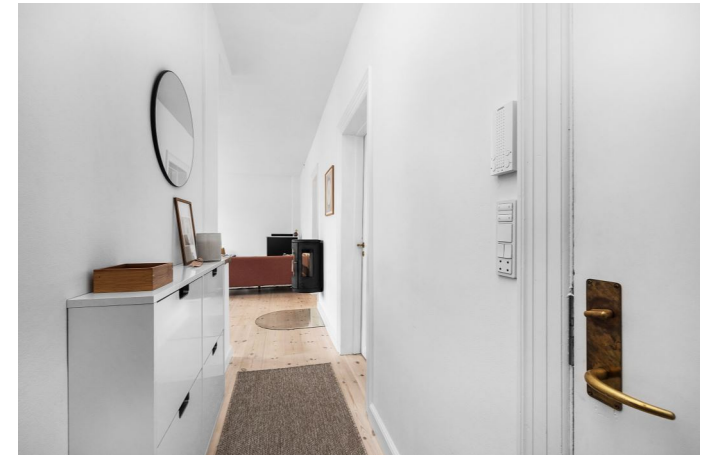
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Renny Clemmensen

Adresse: Kirkegårdsvej 32, 4. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 1374498
Ejerudgift/md.: kr. 4.627

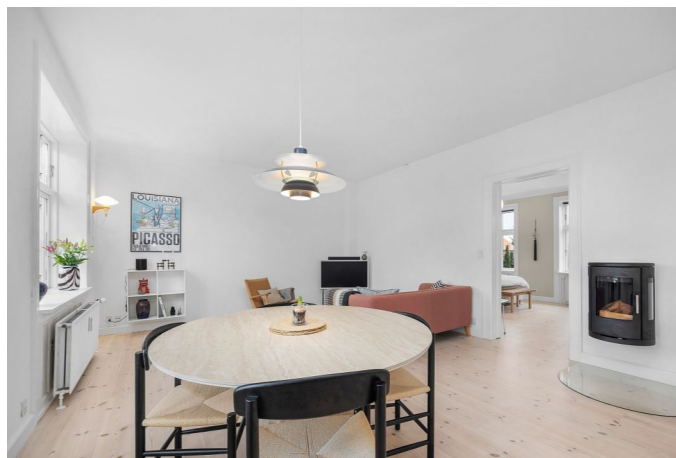
Dato: 07.12.2025



Adresse: Kirkegårdsvej 32, 4. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 1374498
Ejerudgift/md.: kr. 4.627

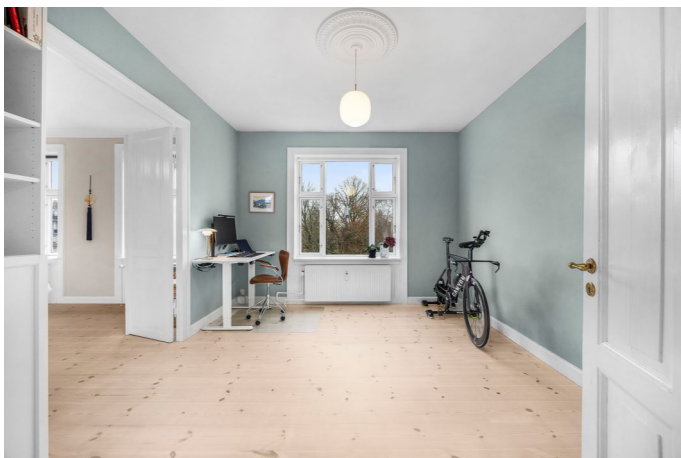
Dato: 07.12.2025



Adresse: Kirkegårdsvej 32, 4. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 1374498
Ejerudgift/md.: kr. 4.627

Dato: 07.12.2025



Adresse: Kirkegårdsvej 32, 4. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 1374498
Ejerudgift/md.: kr. 4.627

Dato: 07.12.2025



Adresse: Kirkegårdsvej 32, 4. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 1374498
Ejerudgift/md.: kr. 4.627

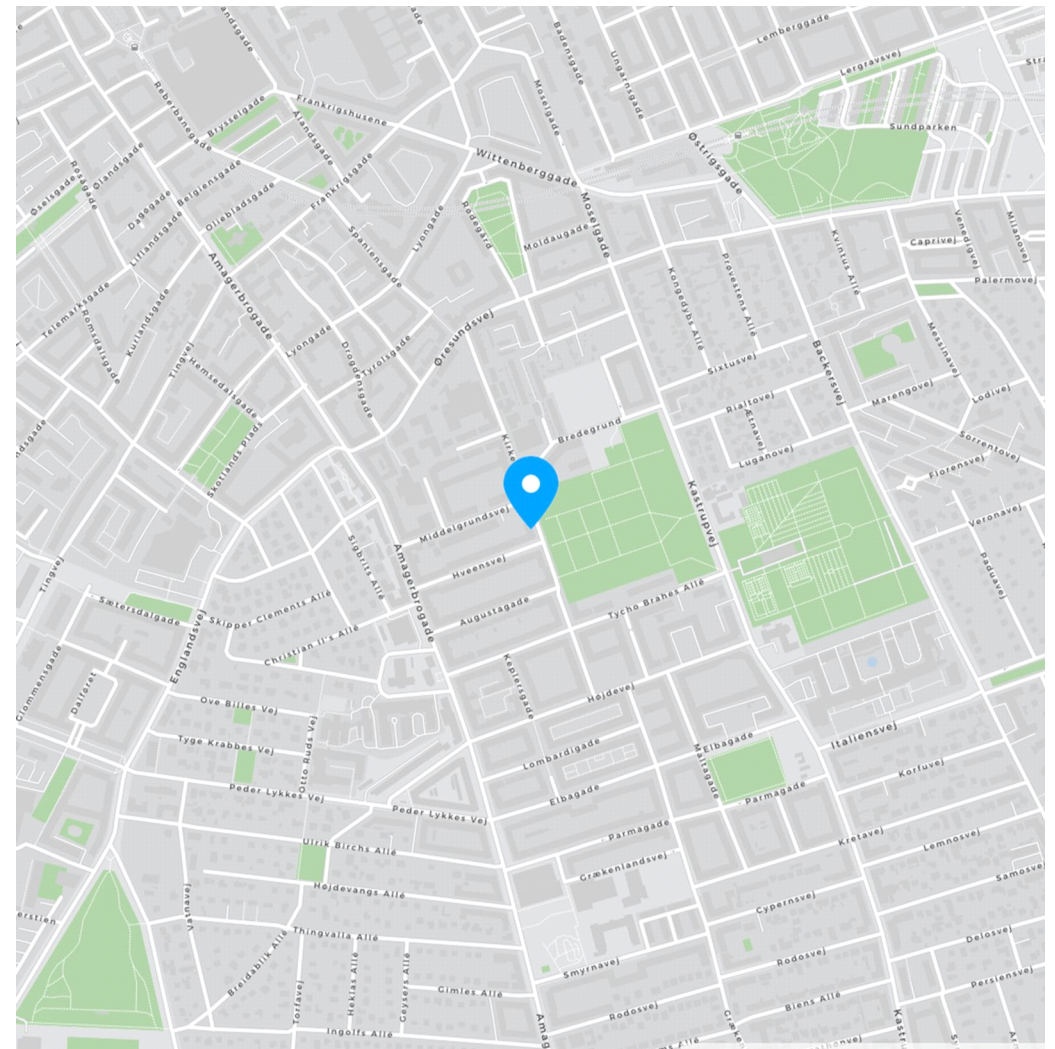
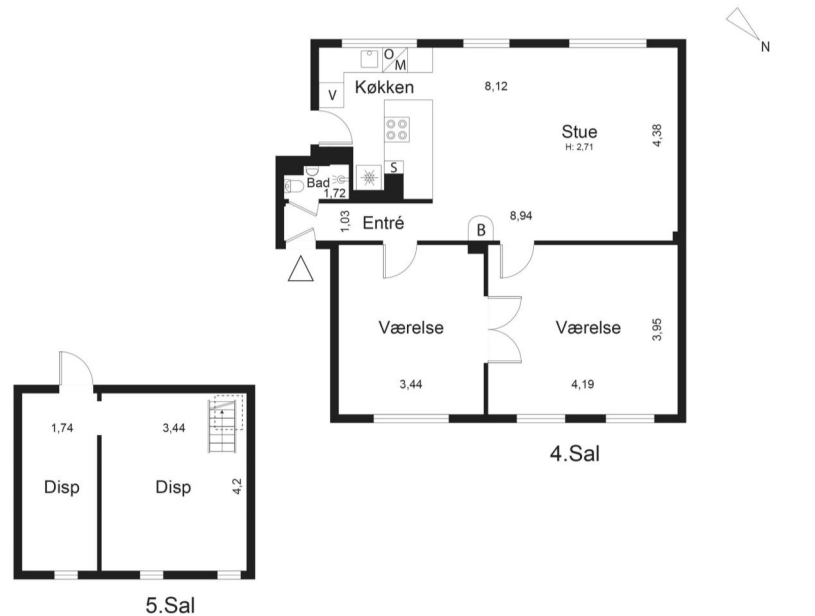
Dato: 07.12.2025



Adresse: Kirkegårdsvej 32, 4. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 1374498
Ejerudgift/md.: kr. 4.627

Dato: 07.12.2025



Adresse: Kirkegårdsvej 32, 4. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 1374498
Ejerudgift/md.: kr. 4.627

Dato: 07.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Ejerlejlighed, beboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 172 Sundbyøster, København
BFE-nr.: 123397
Ejl.nr.: 20
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig/Privat fælles
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1903

Arealer*

Tinglyst areal i alt: 81 m²
- heraf boligareal: 81 m²

BBR-boligareal: 89 m²

Evt. øvrige arealer:

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 4.006.000 kr.
Grundværdi: 2.609.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.204.800 kr.
Grundlag for grundskyld: 2.087.200 kr.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 06.06.1889 lbnr. 902997-01 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 1_P-III_21
Nr. 2 lyst d. 20.07.1903 lbnr. 902998-01 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv
Nr. 3 lyst d. 01.03.1947 lbnr. 11060-01 Tillægstekst Luftfartshindringer i 25 m højde over terrainet eller derover kræves tilladelse fra Min. f. off. arbejder. Forprioritet Filnavn: 1_M-III_593
Nr. 4 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 902999-01 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, (F-13-I)
Nr. 6 lyst d. 16.03.2017 lbnr. 1008526597 Filnavn: e92f1f43-3a59-49e8-a196-3ee0e343ed48

Der henvises endvidere til ejd.rapport og tingbog.

Nr. 1 lyst d. 06.06.1889 lbnr. 902997-01 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 1_P-III_21
Nr. 2 lyst d. 20.07.1903 lbnr. 902998-01 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv
Nr. 3 lyst d. 01.03.1947 lbnr. 11060-01 Tillægstekst Luftfartshindringer i 25 m højde over terrainet eller derover kræves tilladelse fra Min. f. off. arbejder. Forprioritet Filnavn: 1_M-III_593
Nr. 4 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 902999-01 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, (F-13-I)
Nr. 6 lyst d. 16.03.2017 lbnr. 1008526597 Filnavn: e92f1f43-3a59-49e8-a196-3ee0e343ed48

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køle/fryseskab mrk; Miele, Emhætte(Indbygget), Ovn mrk; Gorenje 2020, Kogeplader mrk; VOSS Electrolux, Opvaskemaskine mrk;
GRUNDIG 2021, Vaskemaskine mrk; AEG, Tørretumbler

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ____ Ja ☒ Nej, idet evt. undtagelser hertil vil fremgå af senere købsaftales individuelle vilkår.



Adresse: Kirkegårdsvej 32, 4. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 1374498
Ejerudgift/md.: kr. 4.627

Dato: 07.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos via ejerforening

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:

Forbehold: Se police for dækning

Andre forhold af væsentlig betydning:

Jordforurening

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

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 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.

Planer Københavns Kommune

Anlægsprojekter - <https://www.kk.dk/borger/bolig-og-byggeri/anlaegsprojekter>

Cykel- og gangbro mellem Enghave Brygge og Islands Brygge - <https://www.kk.dk/sites/default/files/agenda/9fc296bd-bdb8-44b3-b797-2a8d047a819d/84a42182-cdb4-4e5a-9353-152e602191fe-bilag-1.pdf>

Kommuneplan 2024 -

<https://www.kk.dk/politik/politikker-og-indsatser/bolig-byggeri-og-byliv/koebenhavns-kommuneplan>

Spildevandsplan 2018 - <https://planer.kk.dk/spildevandsplan-2018/>

Bevaringsværdig bygning

Ejendommen er registreret som bevaringsværdig på niveau 4.

Se mere på www.kulturarv.dk

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsoptstillingen.

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændovn

Udgiften er acontoopkrævning fra administrator.

Der betales aconto varme kr. 650,00 pr. måned

Der betales aconto vand kr. 100,00 pr. måned

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 Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke D.



Adresse: Kirkegårdsvej 32, 4. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 1374498
Ejerudgift/md.: kr. 4.627

Dato: 07.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	16.344	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.195.000
Grundskyld	kr.	10.645	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	33.050
Ejerforening	kr.	27.225	Ejerskiftegebyr, administrator, anslået	kr.	2.500
Rottebekæmpelse 2025	kr.	120	I alt	kr.	5.230.550
Grundfond	kr.	1.188			

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

55.522

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: 260.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 27.681 md./ 332.170 år Netto **ekskl.** ejerudgift 22.769 md./ 273.224 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: 04.12.2025
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 **Forbehold:** Std.finansiering kan ikke opnås, idet dette reduceres med sikkerhed til E/F

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 32, 4. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 1374498
Ejerudgift/md.: kr. 4.627

Dato: 07.12.2025

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:

Afventer ejerlejl.skema

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
Totalkredit/F1 Rentetilpasningslån	Kontantlån	2.846.000	2.872.368	2.870.060	DKK	2,25	107.371	24,50	3,57			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Afventer
Tinglyst fordelingstal: 495/10000
Adm. fordelingstal: Afventer
Sikkerhed til e/f: 30.000 kr.
I form af: Ejerpantebrev
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Brugsret og fællesfaciliteter:

Brugsret: Loftsrum
Fællesfaciliteter: Fællesvaskeri(mod betaling), aflåst cykelskur i gården, to aflåste barnevognsrum, legeplads, tørreloft, gårdanlæg, dørtelefon

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