



**REAL**

## Krimsvej 13F, 2300 København S

Ejd. type	<b>Rækkehus</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>96</b>
Kontant	<b>9.495.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>4.115</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>146</b>
Byggeår	<b>2014</b>	Energimærke	<b>A2010</b>

Sagsnr. **113-3361**

**RealMæglerne** Amager ApS

Amagerbrogade 180 / 2300 København S / Tlf. +45 32572211 / [www.realmaeglerne.dk/113](http://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: Krimsvej 13F, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 113-3361  
Ejerudgift/md.: kr. 4.115

Dato: 05.07.2026



### Drømmebolig et stenkast fra Amager Strandpark: Moderne rækkehus med solrig have og egen indkørsel

Velkommen til dette moderne rækkehus, der blev opført i 2014, og som byder på en unik kombination af stilfuld arkitektur og funktionel indretning. Med et boligareal på 96 kvadratmeter fordelt over to plan, er denne murstensejendom det perfekte hjem for dem, der ønsker både komfort og æstetik. Ejendommen har sin egen indkørsel til bilen samt et praktisk skur til opbevaring.

*Læs mere på næste side...*

#### 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: Krimsvej 13F, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 113-3361  
Ejerudgift/md.: kr. 4.115

Dato: 05.07.2026

---

### Et hus med mulighed for udvidelse

Husets hjerte er det store opholdsafsnit med et lækkert køkken i hvide elementer. Her finder du alle moderne bekvemmeligheder inklusive en quooker samt en fleksibel køkken-ø, der gør madlavningen til en leg. Stuen ligger i direkte forlængelse af køkkenet og imponerer med sit store vinduesparti, der giver adgang til den fantastiske have. Haven er indrettet med et lækkert terrassemiljø omgivet af en høj hæk, hvilket sikrer privatlivets fred. Den sydvendte placering samt åbningen mod vest betyder masser af sollys hele dagen igennem.

Til stueplan hører også et fint gæstetoilet udstyret med vaskesøjle samt en rummelig entre med god plads til overtøj. På første sal venter tre gode soveværelser alle beriget med skønt lysindfald fra de store vinduer. Et badeværelse fuldender denne etage; her finder du pæne klinker, en rummelig bruseniche med rainshower samt væghængt toilet – alt sammen designet for at give dig den ultimative komfort.

Derudover rummer huset spændende muligheder for fremtidige udvidelser; det er muligt at bygge endnu en etage eller etablere en tagterrasse.

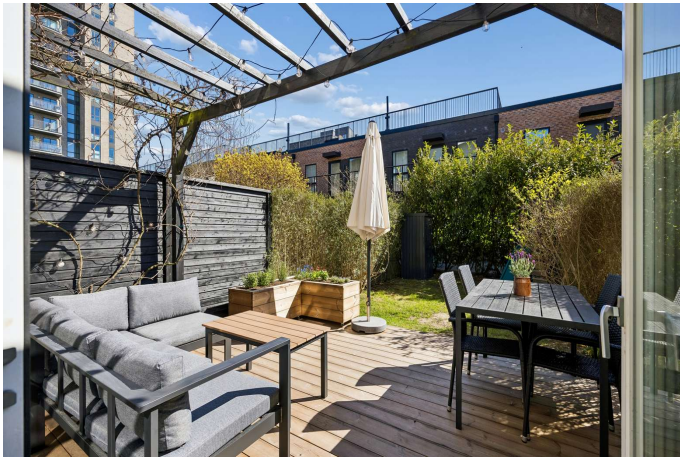
Ejendommens beliggenhed kunne ikke være bedre – blot et stenkast fra Amager Strandpark tilbyder området rig mulighed for rekreative aktiviteter ved vandet eller afslappende gåture langs stranden. Øresunds Metrostation ligger ligeledes indenfor kort afstand hvilket gør pendling nemt og bekvemt mens dagligvareindkøb kan klares rundt om hjørnet. Ligeledes er den nærmeste skole og institution i kort afstand herfra, og indre by er blot en cykeltur herfra.

*Et gennemført hjem for familien tæt på det gode liv ved Amager Strand.. bedre bliver det ikke. Vi glæder os til at vise jer huset.*

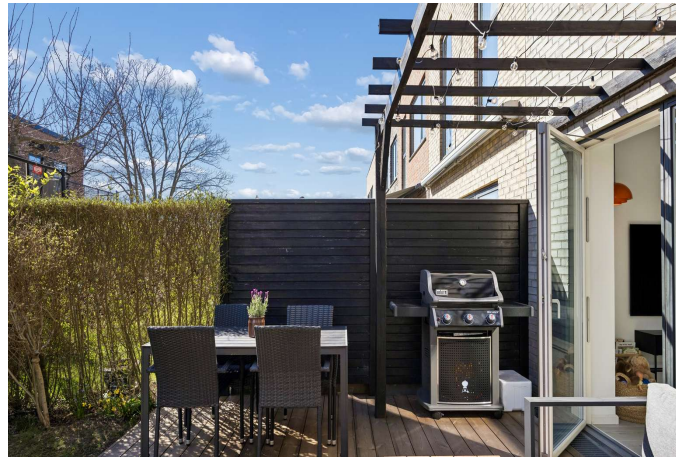
Adresse: Krimsvej 13F, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 113-3361  
Ejerudgift/md.: kr. 4.115

Dato: 05.07.2026



Terrasse



Terrasse



Terrasse



Alrum/stue



Stue/udsigt have



Stue

Adresse: Krimsvej 13F, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 113-3361  
Ejerudgift/md.: kr. 4.115

Dato: 05.07.2026



Stue



Alrum



Alrum



Køkken



Køkken



Køkken

Adresse: Krimsvej 13F, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 113-3361  
Ejerudgift/md.: kr. 4.115

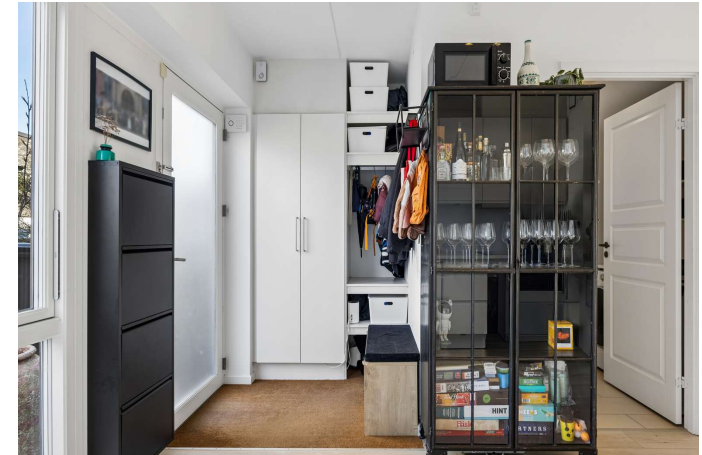
Dato: 05.07.2026



Forhave



Entré



Entré



Gæstetoilet



Gæstetoilet



Gang

Adresse: Krimsvej 13F, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 113-3361  
Ejerudgift/md.: kr. 4.115

Dato: 05.07.2026



Værelse



Værelse



Værelse



Værelsesudsigt



Udsigt



Værelse



Adresse: Krimsvej 13F, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 113-3361  
Ejerudgift/md.: kr. 4.115

Dato: 05.07.2026



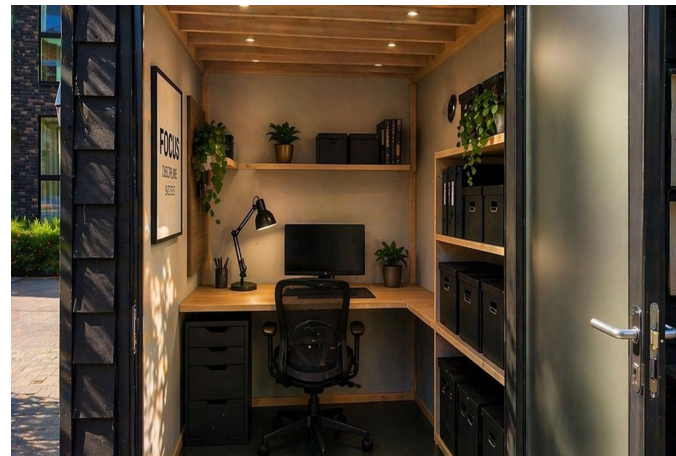
Badeværelse



Hoveddør



Ejendommen/Egen indkørsel

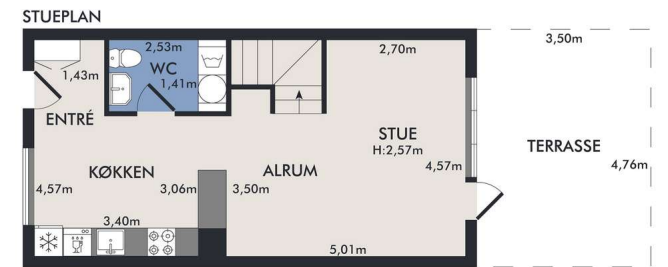
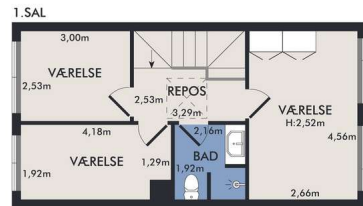
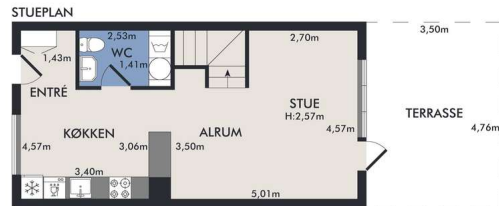




Adresse: Krimsvej 13F, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 113-3361  
Ejerudgift/md.: kr. 4.115

Dato: 05.07.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

Adresse: Krimsvej 13F, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 9.495.000

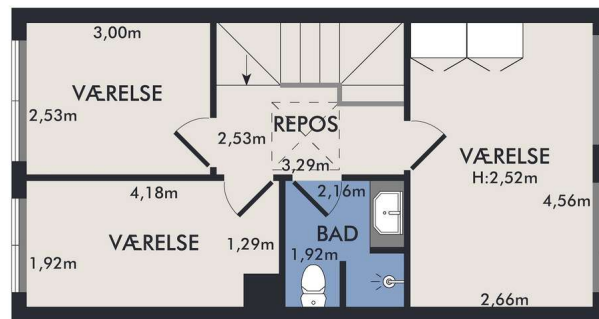
Sagsnr.: 113-3361  
Ejerudgift/md.: kr. 4.115

Dato: 05.07.2026

REAL

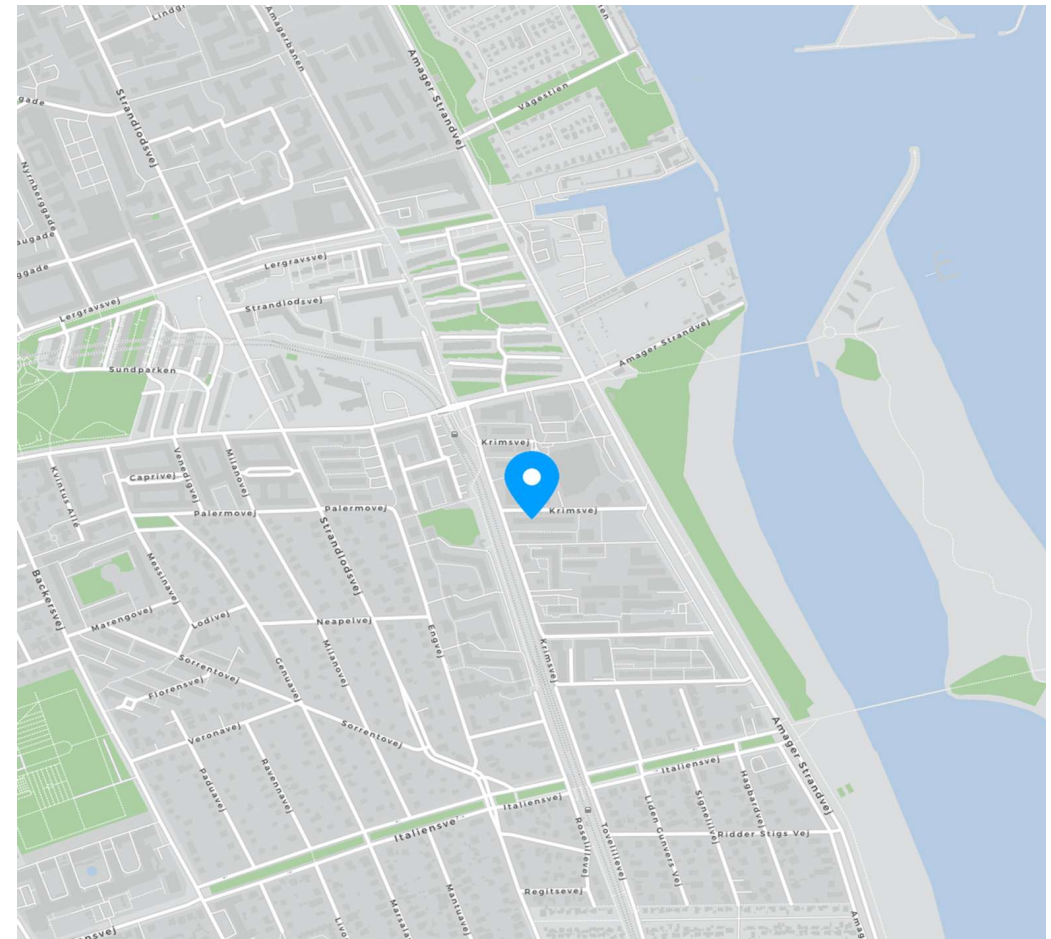


1. SAL



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning





Adresse: Krimsvej 13F, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 113-3361  
Ejerudgift/md.: kr. 4.115

Dato: 05.07.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Rækkehus  
Må benyttes til: Helårsbeboelse  
Kommune: København  
Matr.nr.:  
BFE-nr.: 100064141  
Zonestatus: Byzone  
Vej:  
Opført/ombygget år: 2014

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 7.014.000  
Grundværdi: 3.293.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 5.611.200  
Grundlag for grundskyld: 2.634.400

**Arealer\*\***

Grundareal: 146 m<sup>2</sup>  
- heraf vej 15 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 96 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Udhus: 5 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk). Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

\* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

- Nr. 1: 28.10.2021 - Huller i brandvæg
- Nr. 2: 02.12.1918 - Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil, bebyggelse, benyttelse mv 1\_T-III\_493
- Nr. 3: 01.03.1947 - Luftfartshindringer i 25 m højde over terrainet eller derover kræves tilladelse fra Min. f. off. arbejder. Forprioritet
- Nr. 4: 14.09.1955 - Dok om hegn, hegnsmur mv
- Nr. 5: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, akt F-13 I akt F-13 I
- Nr. 6: 21.09.2012 - Jordforurening
- Nr. 7: 26.11.2013 - Deklaration vedr. vilkår i byggetilladelse
- Nr. 8: 26.11.2013 - Deklaration vedr. fælles afløbsledninger
- Nr. 9: 04.12.2013 - Deklaration om vejudlæg
- Nr. 10: 30.01.2014 - VEDTÆGTER FOR GRUNDEJERFORENINGEN AMAGER STRAND
- Nr. 12: 02.07.2021 - skelvæg

**Planer**

18. Lokalplan nr. 628 - Krimsvej II

Tilbehør:

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

Ovn (Siemens, 2019), Kogeplade (Siemens, 2019), Emhætte (Siemens, 2015), Quooker (2015, Ny tank 2025), Køle/fryseskab (Siemens, 2025), Opvaskemaskine (Siemens, 2015), Vaskemaskine (LG, 2022), Tørretumbler (LG, 2025)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Krimsvej 13F, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 113-3361  
Ejerudgift/md.: kr. 4.115

Dato: 05.07.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tryg  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold: Der henvises til policen. Police nr: 805-5.001.486.931

Andre forhold af væsentlig betydning:

**Jordforurening**

Ejendommen er ifølge kommunens / regionens oplysninger registreret som forurenede på vidensniveau 2.

En forurening på vidensniveau 2 med nuancering F0 betyder, at miljømyndighederne har undersøgt ejendommen ved hjælp af jordprøver mv. og på den baggrund konstateret, at ejendommen er forurenede i større eller mindre omfang. Det er samtidig vurderet, at forureningen ikke udgør en sundhedsrisiko ved den nuværende anvendelse af ejendommen. Kontakt eventuelt ejendomsmægleren for yderligere oplysninger.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 4.100 Forbrug: 5 MWh  
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeanstaltion: Fjernvarme  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand

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 salgssopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Den foreliggende tilstandsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som rødt hus, gult hus eller sort hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød"

Energimærkning: Energimærke A2010



Adresse: Krimsvej 13F, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 113-3361  
Ejerudgift/md.: kr. 4.115

Dato: 05.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	28.617	Kontantpris	kr.	9.495.000
Grundskyld	kr.	13.435	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	58.850
G/F kontingent	kr.	990	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.751
Rottebekæmpelse	kr.	93	Ejerskiftegebyr, administrator, anslået	kr.	2.100
Husforsikringspolice, anslået	kr.	2.500	I alt	kr.	9.562.701
Affaldsgebyr	kr.	3.744	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	kr.	49.380			

**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: 475.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 51.474 md. / 617.689 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 42.105 md. / 505.262 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: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

**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: Krimsvej 13F, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 113-3361  
Ejerudgift/md.: kr. 4.115

Dato: 05.07.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 13: hovedstol kr. 2.823.000

Nr. 14: hovedstol kr. 1.756.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Grundejerforening**

Navn: G/F Amager Strand

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Kr. 5.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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*

## RealMæglerne Amager



## 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.