



REAL

Spaniensgade 15A, st. tv., 2300 København S

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	100
Kontantpris	4.795.000	Værelser	3
Ejerudgift	4.205		
Byggeår/ombygget	1971/2007	Energimærke	A2010

Sagsnr. **222L1186**

RealMæglerne Hallberg Rødovre ApS

Rødovrevej 292 / 2610 Rødovre / Tlf. 43430304 / www.realmaeglerne.dk/rødovre

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: Spaniensgade 15A, st. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 222L1186
Ejerudgift/md.: kr. 4.205

Dato: 23.09.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Spaniensgade 15A, st. tv. – en lys og rummelig treværelses lejlighed på hele 100 m², beliggende i et fredeligt, lukket gårdmiljø midt i det levende Amagerbro-kvarter. Her får du en bolig, der kombinerer moderne komfort med en gennemtænkt planløsning og en beliggenhed, der giver dig både byliv og grønne åndehuller inden for kort rækkevidde.

Lejligheden byder på en indbydende entré, hvorfra du træder direkte ind i den store stue med store vinduespartier, som sikrer et fantastisk lysindfald og en behagelig atmosfære hele dagen. Stuen glider naturligt over i et lyst køkken-alrum, der skaber det perfekte samlingspunkt til både hverdag og gæstebesøg. Køkkenet er moderne og velholdt med god skabsplads og integrerede hårde hvidevarer – herunder en opvaskemaskine og en kombineret vaskemaskine/tørretumbler. Bemærk dog, at tørretumbler-funktionen ikke fungerer på nuværende tidspunkt.

Planløsningen er ideel med to store og næsten identiske værelser, som begge vender mod den stille gård. Det gør dem oplagte som soveværelse, kontor – eller som en delevendig løsning for to. Badeværelset er stilrent og rummeligt med separat bruseniche og vaskesøjle. Der er desuden installeret en termostat til gulvvarme, men da det er sommer, har funktionen ikke kunnet testes og derfor ikke bekræftet. Badeværelsets vægge fremstår nymalede, mens resten af boligen fremstår i pæn og velholdt stand, dog uden nylig maling.

Ejendommen, som er opført i 1971 og moderniseret i 2007, fremstår pæn og veldrevet med elevator i opgangen og adgang til både fælles tagterrasse og et grønt gårdmiljø med legeplads og hyggelige opholdszoner. Der er desuden mulighed for at leje en privat parkeringsplads gennem ejerforeningen, hvilket er en sjælden luksus i området.

Beliggenheden er svær at overgå. Du bor roligt, men midt i et af Københavns mest eftertragtede bykvarterer – få minutters gang fra Amagerbro Metro, Amager Centret, caféer, specialbutikker og dagligvareindkøb. Samtidig er både Islands Brygge, Amager Fælled og Amager Strand inden for cykelafstand, så du har både by, vand og natur lige ved hånden.

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: Vincent Kirk Christensen

Adresse: Spaniensgade 15A, st. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 222L1186
Ejerudgift/md.: kr. 4.205

Dato: 23.09.2025



Stue



Stue



Køkken



Køkken



Soveværelse



Værelse

Adresse: Spaniensgade 15A, st. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 222L1186
Ejerudgift/md.: kr. 4.205

Dato: 23.09.2025



Badeværelse



Soveværelse



Værelse



Gårdmiljø



Gårdmiljø

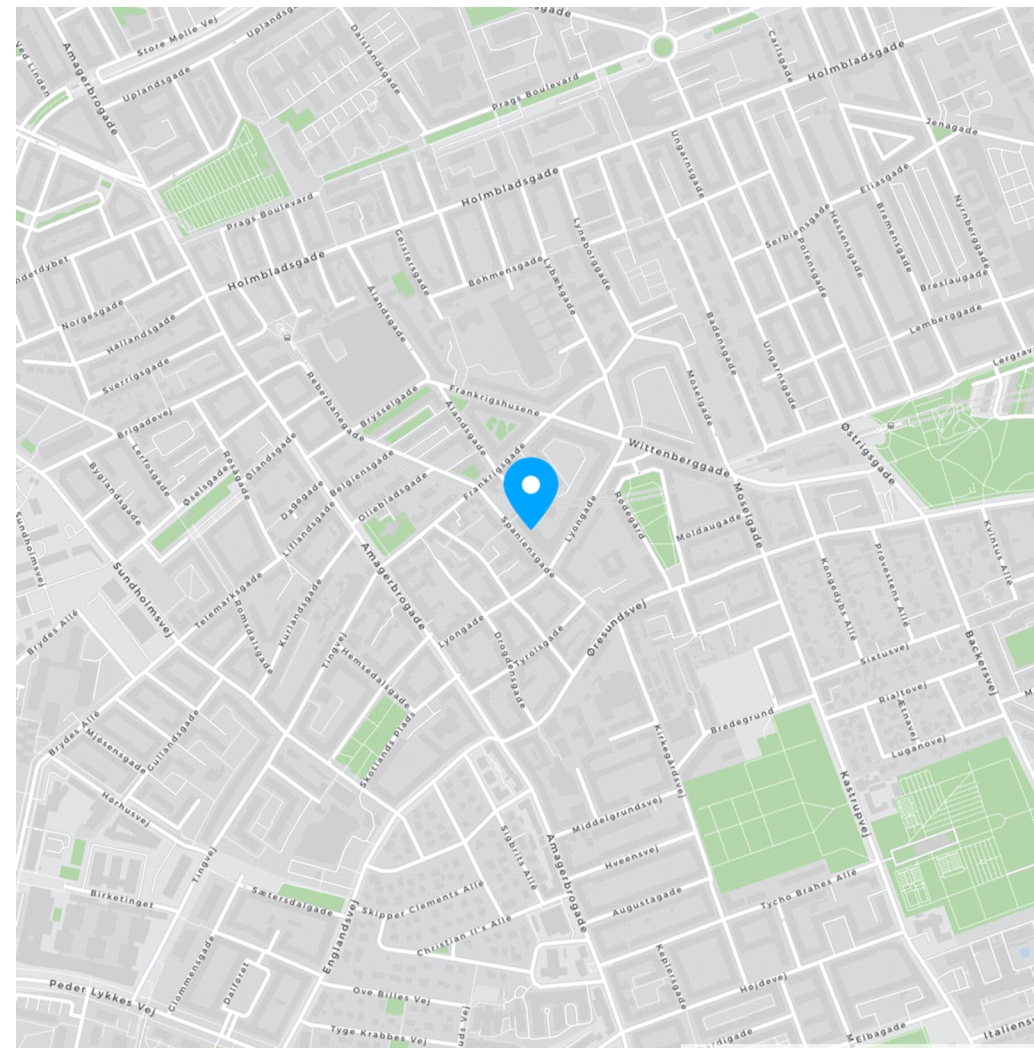


Gårdmiljø

Adresse: Spaniengade 15A, st. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 222L1186
Ejerudgift/md.: kr. 4.205

Dato: 23.09.2025



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Spaniensgade 15A, st. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 222L1186
Ejerudgift/md.: kr. 4.205

Dato: 23.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	4020 Sundbyøster, København
BFE-nr.:	131303
Ejl.nr.:	1
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1971/2007

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	4.313.000 kr.
Grundværdi:	3.098.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.450.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.478.400 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	89 m ²
- heraf boligareal:	89 m ²
BBR-boligareal:	100 m ²
Evt. øvrige arealer:	

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

Tilbehør:

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

Emhætte: Exhausto, 2007

Kogeplade glaskeramisk: Siemens, 2007

Indbygningsovn: Siemens, 2007

Køle/fryseseab: Electrolux, 2007

Opvaskemaskine: Siemens, 2007

Vaskemaskine: Samsung 2007

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Spaniensgade 15A, st. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 222L1186
Ejerudgift/md.: kr. 4.205

Dato: 23.09.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Protector forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Se gældende forsikringspolice for evt. forbehold

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 8.234 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2023-2024

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: (UDFASES) Bygningen har ingen supplerende varme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Varme betales a/c med kr. 9.240 p.a.

Vand betales a/c med kr. 3.000 p.a.

Køber gøres opmærksom på, at forbrugsafhængige udgifter afhænger af såvel husstandens størrelse og forbrugsmønster.

Evt. afvigelser mellem tidligere forbrug og købers forbrug er dermed sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

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 A2010.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Lettere forurening

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.

Husdyr

Kat og hund er tilladt. Andre dyr skal godkendes af bestyrelsen. Antallet af dyr skal godkendes af bestyrelsen, hvis det overstiger mere end én.

Udlejning

Det er tilladt at udleje boligen.

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.



Adresse: Spaniensgade 15A, st. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 222L1186
Ejerudgift/md.: kr. 4.205

Dato: 23.09.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	17.597	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.795.000
Grundskyld	kr.	12.640	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	30.650
Rottebækæmpelse	kr.	128	Gebyr til administrator, notering af ejerskifte	kr.	2.000
Fællesudgifter	kr.	20.097	I alt	kr.	4.827.650
			Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1 år		50.462			

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: 240.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 25.379 md./ 304.553 år Netto **ekskl.** ejerudgift 20.923 md./ 251.082 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: 22.09.2025
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: Spaniensgade 15A, st. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 222L1186
Ejerudgift/md.: kr. 4.205

Dato: 23.09.2025

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:
Generalforsamlingen vedtog den 7. januar 2025 et tagprojekt der skal stoppe tidligere vandindtrængning fra tage og tagterrasser. Der er bevilget en budgetramme på 7.530.000 kr., projektet forventes at køre hen over sommeren 2025, og afsluttes med at man kan vælge mellem at deltage i et fælleslån, eller at indbetale sin egen andel a én gang. Det kommer der meddelelse ud om til ejerne når projektet er færdigt, og byggekreditten gøres endeligt op. Forventet i efteråret 2025.
Købers forventet fælleslån ved en budgetramme på kr. 7.530.000 vil være kr. 169.192 med en månedlig ydelse kr. 1.135,37.

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
Nordea kredit/2,3% Obligationslån	Obligationslån	2.517.000	2.517.000	2.537.515	DKK	2,29	118.091	26,00	2,98			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Ejerforeningsforhold:
Fællesudg. fordeles efter: administrativt
Tinglyst fordelingstal: 89/3961
Adm. fordelingstal: 89/3961
Sikkerhed til e/f: 30.000 kr.
I form af: Anden hæftelse - E/F Andershus og Jeppehus
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:
Servitutter:
Nr. 1 lyst d. 22.02.1961 lbnr. 942735-01 Tillægstekst Dok om bebyggelsesafstand KORREKT AKT 1_P-III_124
Nr. 2 lyst d. 04.05.1972 lbnr. 5509-01 Tillægstekst Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
Nr. 3 lyst d. 29.05.1987 lbnr. 12523-01 Tillægstekst Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
Nr. 4 lyst d. 12.08.1992 lbnr. 58341-01 Tillægstekst Lokalplan nr. 196. Vedr. begge matr.nr.
Nr. 5 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 942738-01 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, (F-13-I)
Nr. 6 lyst d. 19.03.1996 lbnr. 25866-01 Anmærkning anm hæftelser Tillægstekst Dok om tilmeldelse til Oliebranchens Miljøpulje
Nr. 7 lyst d. 02.12.1997 lbnr. 165569-01 Tillægstekst Dok om luftfartshindringer mv Forprioritet
Nr. 8 lyst d. 06.02.2006 lbnr. 24380-01 Tillægstekst Dok om helårsbeboelse mv

Nr. 9 lyst d. 03.12.2007 lbnr. 165004-01 Tillægstekst Dok om beskyttelse af Metro
Nr. 10 lyst d. 10.03.2008 lbnr. 28604-01 Tillægstekst Dok i h.t. lov om offentlig veje § 23 stk 1, 2.pkt
Nr. 11 lyst d. 09.06.2008 lbnr. 60397-01 Anmærkning hæftelser Tillægstekst Vedtægter for ejerforeningen
Tillige lyst pantstiftende Tillægstekst Tillæg tinglyst 03.11.2021-1013388172
Nr. 12 lyst d. 17.06.2008 lbnr. 63732-01 Tillægstekst Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
Nr. 14 lyst d. 03.11.2021 lbnr. 1013388172 Tillægstekst Tillæg til vedtægter 09.06.2008-60397-01

Lokalplan:
Lokalplan nr. 196 - Lyongade
Lokalplan nr. 194 - Portugalsgade

Kommuneplan:
Københavns Kommuneplan 2024 Fremtidens klimavenlige hovedstad

Kommuneplanramme:
Plan - R24.B.9.19 - B4
Plan - R24.C.9.10 - C2

Kommuneplanstrategi:
Københavns Kommuneplanstrategi 2023 – Fremtidens klimavenlige hovedstad

Spildevandsplan:
Kloakopland - 272



Adresse: Spaniensgade 15A, st. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 222L1186
Ejerudgift/md.: kr. 4.205

Dato: 23.09.2025

Brugsret og fællesfaciliteter:

Brugsret: Kælderrum

Fællesfaciliteter: Stor fælles tagterrasse - Cykelkælder - Gårdhave

Der er mulighed for leje af parkeringsplads i ejerforeningens gård. Der er 18 pladser i alt, og man kan skrive sig på venteliste hos bestyrelsen. Prisen er p.t. 200 kr./md. Opskrivning på ventelisten sker på email. Udskiftningsstatistik er: 2023: 3 udskiftninger, 2024: 2 udskiftninger. I 2024 er der p.t. 8 på ventelisten.

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

Bolighandel med ro i maven.

Bolighandel er en af livets store beslutninger - en af de beslutninger, der kan virke uoverskuelig og give sommerfugle i maven.

Som din mægler med mange års erfaring tager vi din bolighandel meget alvorligt og arbejder ud fra personlige hensyn - vi gør alt for at give dig den bedste oplevelse før, under og efter din bolighandel.