



REAL

Ved Amagerbanen 27A, 3. tv., 2300 København S

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	59
Kontantpris	4.295.000	Værelser	2
Ejerudgift	2.351	Altan	Ja
Byggeår	2020	Energimærke	A2015

Sagsnr. **113-2957**

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: Ved Amagerbanen 27A, 3. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 113-2957
Ejerudgift/md.: kr. 2.351

Dato: 05.07.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne skønne ejerlejlighed, der er bygget i 2020 og tilbyder et boligareal på 59 kvadratmeter. Lejligheden er udstyret med gulvvarme over det hele for bekvemmeligheden. Bygningen er derudover opvarmet med fjernvarme og har elevator, hvilket sikrer en komfortabel hverdag.

Når du træder ind i lejligheden, bliver du mødt af en utrolig lys stue med et åbent køkken alrum. For en to-værelses lejlighed er det meget unikt at have et køkken alrum, hvilket giver en rummelig fornemmelse og mulighed for at samle venner og familie til hyggelige stunder.

Fra stuen har du adgang til en dejlig altan, hvor du kan nyde et fantastisk lysindfald dagen lang. Køkkenet er klassisk og stilrent med flotte hvide fronter og moderne faciliteter som opvaskemaskine, samt kombi vaske-tørremaskine. Det store soveværelse imponerer med sin rummelighed; her er der plads til både klædeskab og skrivebord. Derudover har soveværelset adgang til endnu en altan, hvor morgenkaffen kan nydes mens solen står op. Lejligheden byder desuden også på et luksuriøst badeværelse med god plads, separat bruseniche

Drømmeboligen hvis du ønsker et sted hvor alt spiller – helt indflytningsklar! Som ejer har du også brugsret til et kælderrum, samt mulighed for at leje en gæstelejlighed. Udenfor finder du et lækkert gårdmiljø perfekt til afslapning eller sociale sammenkomster.

Beliggenheden kunne ikke være bedre placeret på Amager. Du bor i rolige omgivelser tæt på Amager Strandpark uden generende trafikstøj fra Amager Strandvej eller andre større veje. Der er kort gåafstand til den populære strandpark samt hyggelige caféer langs strandvejen. Desuden ligger nærmeste metrostation blot få minutters gang væk sammen med diverse indkøbsmuligheder, hvilket gør hverdagen nemmere for dig.

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: Dilsad Sahin

Adresse: Ved Amagerbanen 27A, 3. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 113-2957
Ejerudgift/md.: kr. 2.351

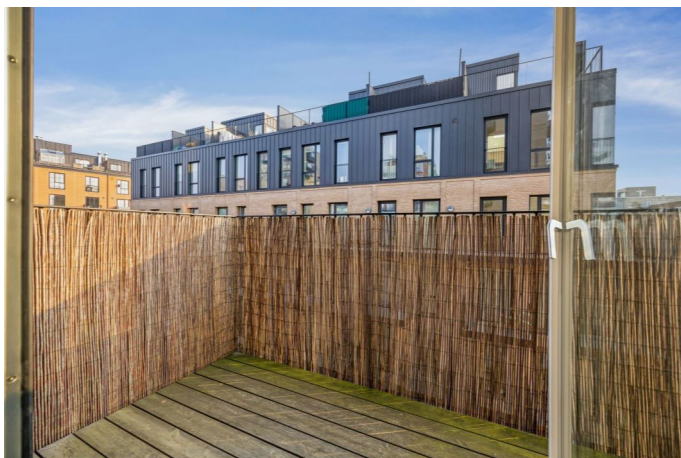
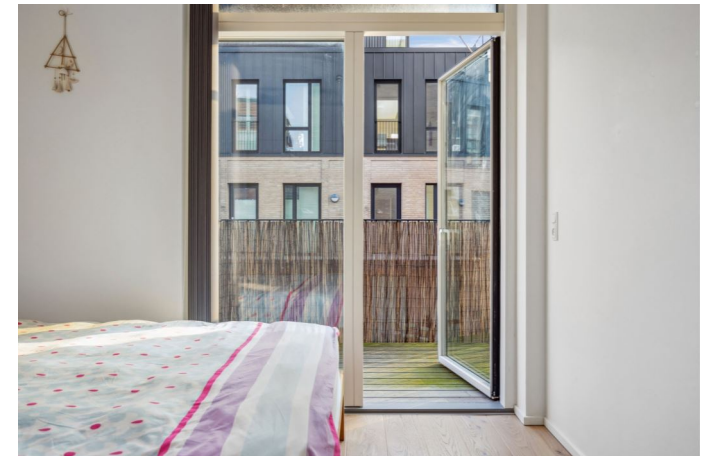
Dato: 05.07.2025



Adresse: Ved Amagerbanen 27A, 3. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 113-2957
Ejerudgift/md.: kr. 2.351

Dato: 05.07.2025



Adresse: Ved Amagerbanen 27A, 3. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 113-2957
Ejerudgift/md.: kr. 2.351

Dato: 05.07.2025

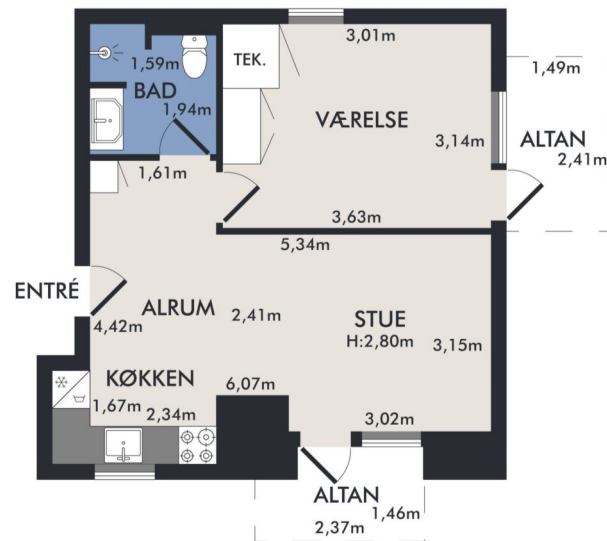


Adresse: Ved Amagerbanen 27A, 3. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 4.295.000

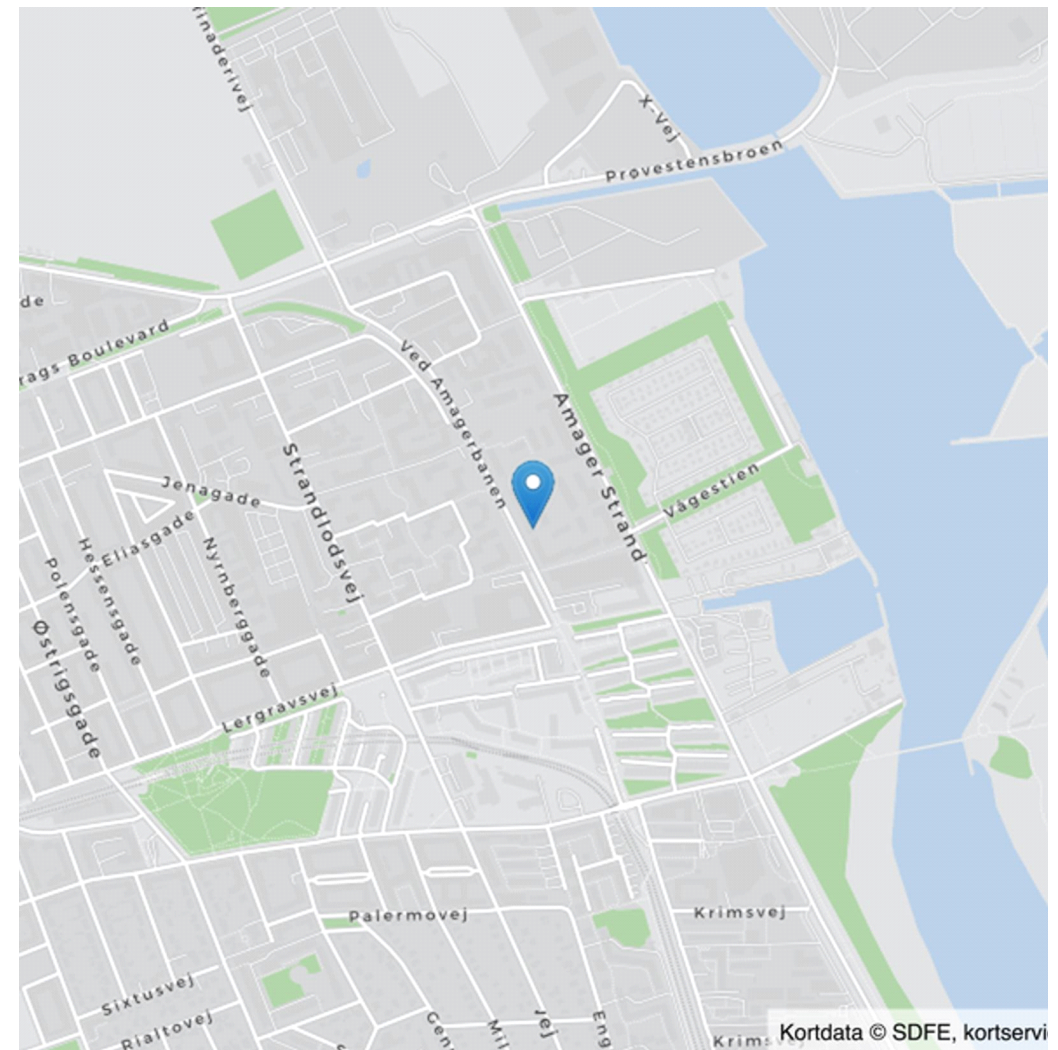
Sagsnr.: 113-2957
Ejerudgift/md.: kr. 2.351

Dato: 05.07.2025

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Ved Amagerbanen 27A, 3. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 113-2957
Ejerudgift/md.: kr. 2.351

Dato: 05.07.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	3972 Sundbyøster, København
BFE-nr.:	100288633
Ejerl.nr.:	26
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	2020

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.806.000 kr.
Grundværdi:	1.876.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.244.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.500.800 kr.

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

Arealer*

Tinglyst areal:	47 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	47 m ²
BBR-boligareal:	59 m ²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles	Fordelingstal
Tinglyst fordelingstal:	55/4143
Adm. fordelingstal:	55/4143
Sikkerhed til e/f:	40.000 kr.
I form af:	Anden hæftelse
Forhøjelse af sikkerhed:	Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 30.08.1909 - Dok om grøft mv
Nr. 2 lyst d. 27.11.1911 - Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil
Nr. 3 lyst d. 29.11.1926 - Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil
Nr. 4 lyst d. 23.05.1942 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 5 lyst d. 20.10.1944 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
Nr. 6 lyst d. 11.01.1945 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
Nr. 7 lyst d. 11.03.1950 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 8 lyst d. 23.06.1950 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
Nr. 9 lyst d. 11.02.1955 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 10 lyst d. 14.03.1956 - Dok om transformerstation/anlæg mv
Nr. 11 lyst d. 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv
Nr. 12 lyst d. 02.12.1997 - Dok om luftfartshindringer mv
Nr. 13 lyst d. 21.04.2017 - Deklaration om over- og gennemkørselsret samt anlæg og drift af P-kælder
Nr. 14 lyst d. 13.09.2017 - Deklaration vedr. spildevandsledning
Nr. 15 lyst d. 17.08.2018 - Deklaration om adgangs- og brandvej
Nr. 16 lyst d. 17.08.2018 - Deklaration om adgangs- og brandvej
Nr. 17 lyst d. 10.12.2019 - Jordforurening
Nr. 18 lyst d. 07.01.2021 - Vedtægter for ejerforeningen
Nr. 20 lyst d. 18.06.2021 - Deklaration om vendeplads
Nr. 21 lyst d. 15.12.2021 - Vedtægter for grundejerforeningen
Nr. 24 lyst d. 11.12.2023 - Jordforurening

Lokalplan

Lokalplan nr. 449 Og 544

Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Brugsret til kælderrum

Mulighed for at leje gæstelejlighed

Tilbehør:

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

Komfur - Sprinter
Emhætte - Schneider
Køle/fryseskab - Siemens
Opvaskemaskine - Candy
Vaskemaskine - Siemens
Tørretumbler - Siemens

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Ved Amagerbanen 27A, 3. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 113-2957
Ejerudgift/md.: kr. 2.351

Dato: 05.07.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Alm Brand
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 3.108 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2023-2024
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 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 A2015.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Jordforurening

Ejendommen er ifølge kommunens / regionens oplysninger registreret som forurenede på vidensniveau 2. En forurening på vidensniveau 2 betyder, at miljømyndighederne har undersøgt ejendommen via jordprøver etc., og på baggrund heraf konstateret, at ejendommen er forurenede i større eller mindre omfang. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.

Fredningsstatus: Bevaringsværdi 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.

Oplysning om foreløbig grundskyld

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsoptstillingens 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 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: Ved Amagerbanen 27A, 3. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 113-2957
Ejerudgift/md.: kr. 2.351

Dato: 05.07.2025

Ejerudgift 1. år:

	Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr. 11.448	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.295.000
Grundskyld	kr. 7.654	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	27.650
Rottebekæmpelse	kr. 98	Ejerskiftegebyr	kr.	2.500
Fællesudgifter, fælles	kr. 3.584	I alt	kr.	4.325.150
Fællesudgifter, Afd. 2	kr. 5.431			

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 28.216

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: 215.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 23.561 md./ 282.736 år Netto **ekskl.** ejerudgift 19.213 md./ 230.558 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: 04.07.2025
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: 1/8 - 1/2

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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Ved Amagerbanen 27A, 3. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: 113-2957
Ejerudgift/md.: kr. 2.351

Dato: 05.07.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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
Nordea kredit/2,7% Obligationslån	Obligationslån	2.381.000	2.381.000	2.390.926	DKK	2,68	91.973	28,00	3,68			Nej	

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 - din lokale ejendomsmægler

RealMæglerne Amager er en del af en landsdækkende ejendomsmæglerkæde og vi er uafhængige af banker. Med beliggenhed centralt på Amagerbrogade og 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 eller fritidsbolig.