

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: Sundholmsvej 31, st.. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 10-X0003132
Ejerudgift/md.: kr. 3.633

Dato: 27.5.2025



Beskrivelse:

Lejlighed med skønne lysindfald og god placering

Det er på Amager, tæt på områdets spændende faciliteter, de daglige gøremål og skøn natur, at I nu kan flytte ind i denne fine lejlighed. Her venter jer en bolig, der gemmer på mange muligheder, og i sin nuværende indretning byder hjemmet blandt andet på et køkken, en stue, et værelse og et badeværelse, mens der også er altan og brugsret til det hyggelige, fælles gårdmiljø. Derudover er det også værd at bemærke, at der er mulighed for tilkøb af parkeringsplads i parkeringskælderen.

Køkkenet og stuen er placeret side om side i åben forbindelse med hinanden. Køkkenet beriger med god skabsplads og de nødvendige hvidevarer, mens der i stuen er skønne lysindfald. Stuen har ligeledes flere indretningsløsninger til spisesektionen og sofagruppen. Det er også fra stuen, at der er dør ud til altanen.

I sin nuværende form inkluderer lejligheden et godt og rummeligt værelse. Har I brug for yderligere et værelse, er det oplagt at rykke køkkenet ind i stuen, og inddrage køkkenet som et ekstra værelse. Endelig kan I også glæde jer over et stort badeværelse med bruseniche og rum til vaskefaciliteterne.

Boligens altan har en ganske fornuftig størrelse, så I nemt kan få plads til havemøblerne, så I kan sidde behageligt og nyde udsynet til arealerne, der omkranser jer. Foruden altanen har I brugsret til det charmerende gårdmiljø med bordebænkesæt, legeplads og grønne omgivelser.

Placeringen her er ideel for jer, der drømmer om en nem og bekvem hverdag med alt, som I skal bruge lige for jeres fødder. Det får I nemlig når I flytter ind her, da der er mindre end 550 meter til både indkøbsmuligheder, busforbindelser, metro og et bredt udvalg af spisesteder og caféer. Samtidig kan I hoppe på cyklen og på ingen tid komme til de dejlige arealer ved Amager Strandpark. Det er ligeledes oplagt at nyde de solrige dage ved Havnebadet ved Islands Brygge.

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: Brian Enoch Greve

Adresse: Sundholmsvej 31, st.. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 10-X0003132
Ejerudgift/md.: kr. 3.633

Dato: 27.5.2025



Adresse: Sundholmsvej 31, st.. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 10-X0003132
Ejerudgift/md.: kr. 3.633

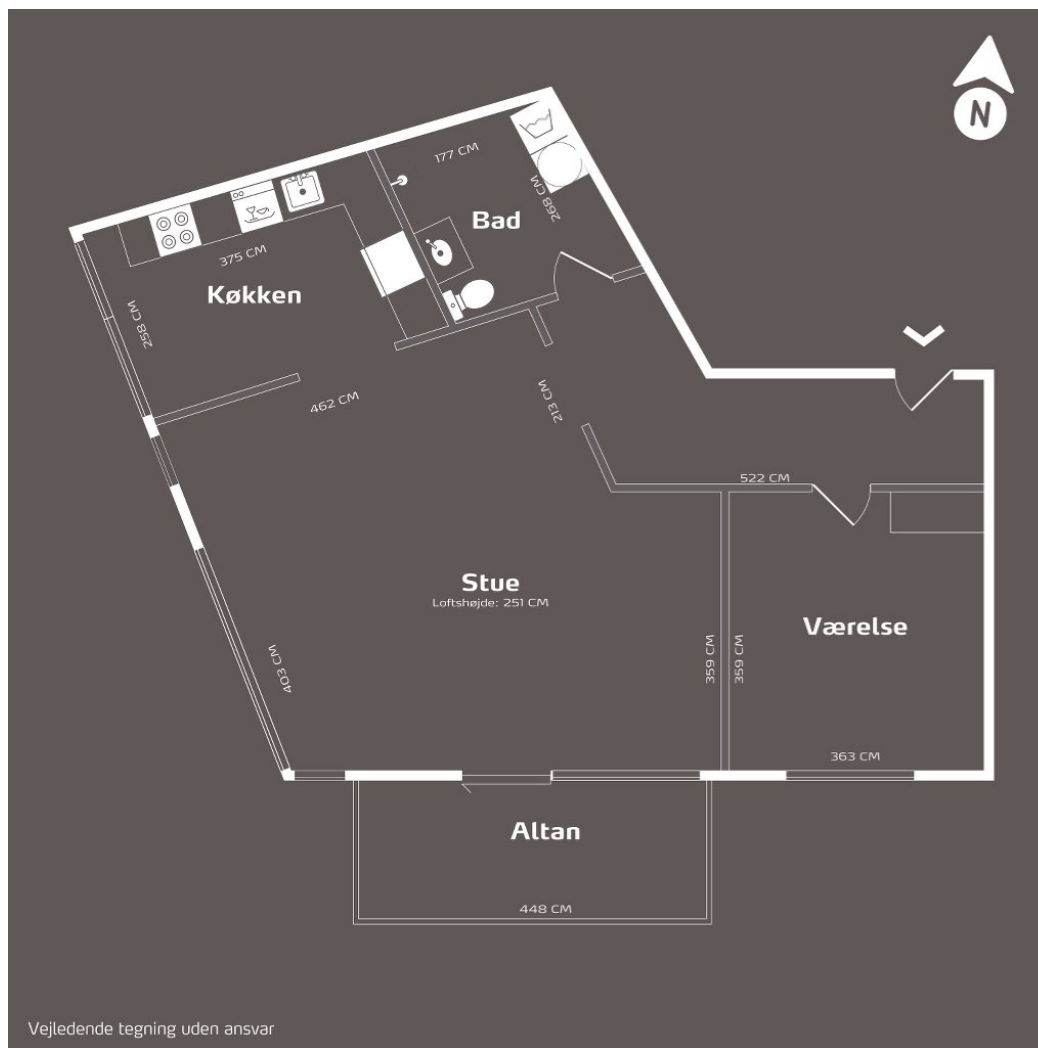
Dato: 27.5.2025



Adresse: Sundholmsvej 31, st.. tv., 2300 København S
 Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 10-X0003132
 Ejerudgift/md.: kr. 3.633

Dato: 27.5.2025



Adresse: Sundholmsvej 31, st.. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 10-X0003132
Ejerudgift/md.: kr. 3.633

Dato: 27.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 47 Eksercerpladsen, København
BFE-nr.: 110973
Ejerl.nr. 37
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig/Privat veje eller Passage/færdselsareal
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 2010

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 3.397.000,00
Grundværdi: 1.955.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.717.600,00
Grundlag for grundskyld: 1.564.000,00

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

Tilbehør:

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

De i lejligheden hårde hvidevarer medfølger. Sælger garanterer ikke for funktionsdygtigheden.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal: 69 m²
Heraf tinglyst boligareal: 69 m²
BBR-boligareal: 76 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal: 153/10000
Adm. fordelingstal:
Sikkerhed til e/f:
I form af: Ingen

Forhøjelse af sikkerhed: 50.000,00
I form af: Vedtægter lyst pantstiftende

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

23.1.1995 Dok om fjernvarme/anlæg mv, Akt F-13-I 1_F-I_13
23.1.1995 Dok om fjernvarme/anlæg mv, akt F-13-I 1_F-I_13
2.12.1997 Dok om luftfartshindringer mv Forprioritet
14.3.2005 Lokalplan nr. 376.
26.8.2008 Dok om jordforurening mv
17.8.2009 Dok. om ophævelse af vejudlæg

Bevaringsværdi:

Ingen fredningsstatus

Miljø:

Ejendommen er kortlagt på Vidensniveau 2

Pr. 1. januar 2008 vil samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt blive områdeklassificeret som lettere forurenet, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenet jord. Kommunen kan dog undtage større sammenhængende områder inden for byzoner, som den har viden om, ikke er lettere forurenede, hvilket i så fald skal ske gennem et kommunalt regulativ.

Planer:

Der henvises til vedtagne kommuneplaner, lokalplaner, regionsplaner mv.
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Brugsret og fællesfaciliteter

Adresse: Sundholmsvej 31, st.. tv., 2300 København S
 Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 10-X0003132
 Ejerudgift/md.: kr. 3.633

Dato: 27.5.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Se police

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 3.738,04

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Der opkræves aconto varme kr. 369,- pr mdr og aconto vand kr. 193,- pr mdr.

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: B

Andre forhold af væsentlig betydning:

Udlejning: Udlejning tilladt: Ja. Se dog vedtægternes § 14.1.

Husdyr: Husdyrhold tilladt: Ja

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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

EF - Sikkerhed:

I forbindelse med ejerskiftet vil administrator sørge for tinglysning af pantstiftende hæftelse for 50.000 kr.

Adresse: Sundholmsvej 31, st.. tv., 2300 København S
 Kontantpris: kr. 3.995.000

 Sagsnr.: 10-X0003132
 Ejerudgift/md.: kr. 3.633

Dato: 27.5.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>
Offentlig afgift 2025	kr. 110,09	Kontantpris/udbetaling
Ejendomsværdiskat	kr. 13.859,76	Ejerskiftegebyr til adm, anslået
Grundskyld 2025	kr. 7.976,40	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Fællesudgifter	kr. 21.647,56	Forhøjelse af sikkerhed til ejerforening mv.
		Gebyr adm vedr sikkerhed til EF
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 43.593,81	Variabel tinglys.afgift vedr sikkerhed til EF
		I alt
		Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.

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: 200.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 22.090 md./ 265.075 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 17.979 md./ 215.744 år v/ 24,50 %

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: 27.5.2025. 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: 1/7 - 1/1. **Forbehold:** Standardf. kan ikke opnås, idet ejerskiftelånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed.

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

Adresse: Sundholmsvej 31, st.. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 10-X0003132
Ejerudgift/md.: kr. 3.633

Dato: 27.5.2025

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 fælleslån jf. adm.besvar af .d 03.05.2025.

Administrator oplyser: Der må forventes en jævn stigning i fællesydelse på minimum 3-5 % årligt til imødegåelse af almindelige prisstigninger. Budgettet vedtages fra år til år.