

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: Lergravsvej 5, 1. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 10-X0003143
Ejerudgift/md.: kr. 3.853

Dato: 13.6.2025



Beskrivelse:

Stor 2V'er på god adresse på Amager

Det er centralt på Amager, på en rolig adresse, at I nu kan flytte ind i denne nydelige lejlighed. Jeres kommende hjem er placeret på første sal i en fin gulstensejendom, og indenfor kan I glæde jer over en god planløsning med et køkken, en rummelig stue, et værelse samt et badeværelse, der har separat bruseafsnit. Derudover får I også brugsret til det yderst hyggelige gårdmiljø.

Allerede fra første skridt indenfor fornemmer I den indbydende atmosfære, der gennemstrømmer boligen, ligesom I vil bemærke de flotte gulve og de smukke detaljer i stukken. Køkkenet er stilrent og funktionelt med gode skabsløsninger, og i stuen får I både plads til spisebordet og sofagruppen. Foruden opholdsrummene inkluderer lejligheden et værelse, som er i en ganske fornuftig størrelse, så I nemt kan indrette jer med både dobbeltseng og garderobeskab. Dernæst venter det smukke badeværelse med nydelige klinker, væghængt toilet og bruseafsnit.

De lune sommerdage er det oplagt at opholde jer udenfor i det velanlagte gårdmiljø, som deles med de øvrige beboere. I kan sidde ved de opsatte havemøbler eller medbringe et tæppe og slappe af på græsplænen.

Beliggenheden er helt perfekt for jer, som drømmer om en fredelig placering, der samtidig giver korte afstande til alt, hvad byen har at byde på. Ikke mange skridt fra hjemmet finder I metroen, mens der også venter jer et bredt udvalg af hyggelige caféer og spisesteder. Det tager heller ikke lang tid at spadserere til Amager Centret, og indkøb har I mindre end 350 meter væk. Vil I bruge tiden udendørs, kommer I til Lergravsparken før enden af vejen, mens cyklen på ingen tid fører jer til Amager Strandpark.

Ring allerede i dag på 3630 1555 for en fremvisning.

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: Lasse Sundberg

Adresse: Lergravsvej 5, 1. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 10-X0003143
Ejerudgift/md.: kr. 3.853

Dato: 13.6.2025



Adresse: Lergravsvej 5, 1. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 10-X0003143
Ejerudgift/md.: kr. 3.853

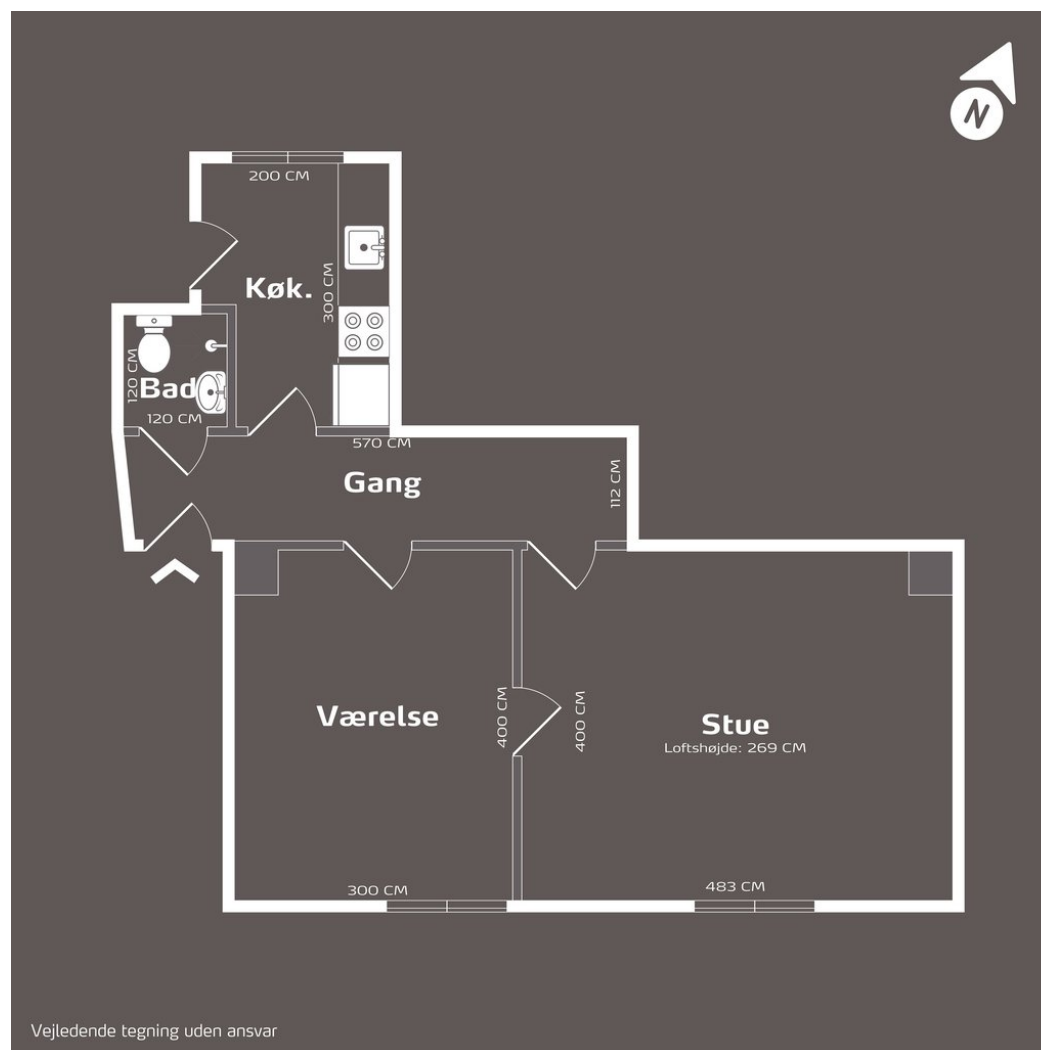
Dato: 13.6.2025



Adresse: Lergravsvej 5, 1. th., 2300 København S
 Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 10-X0003143
 Ejerudgift/md.: kr. 3.853

Dato: 13.6.2025



Adresse: Lergravsvej 5, 1. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 10-X0003143
Ejerudgift/md.: kr. 3.853

Dato: 13.6.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 3512 Sundbyøster, København
BFE-nr.: 131937
Ejerl.nr. 4
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig/Privat veje eller Passage/færdselsareal
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1929

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.642.000,00
Grundværdi: 1.709.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.113.600,00
Grundlag for grundskyld: 1.367.200,00

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

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Oplysninger er bestilt hos sælger.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal: 55 m²
Heraf tinglyst boligareal: 55 m²
BBR-boligareal: 62 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal: 25/1000
Adm. fordelingstal:
Sikkerhed til e/f: 50.528,00
I form af: Ejerpantebrev

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

10.10.1904 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
25.10.1915 Dok om en kirkebygning
5.10.1928 Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil
1.12.1928 Dok om spildevandsløb, Resp lån i off midler
1.12.1928 Dok om færdselsret mv
1.12.1928 Dok om fælles brandmur/gavl mv
9.2.1929 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
26.2.1931 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
28.8.1968 Dok om brændsel/olielevering mv, Ikke til hinder for prioritering
23.1.1995 Dok om fjernvarme/anlæg mv, akt F13I
2.12.1997 Dok om luftfartshindringer mv Forprioritet
10.1.2000 Vedtægter: Vedtægter for ejerforeningen 1_I-III_615

Fortsættes på side 5

Bevaringsværdi:

Bygningen har bevaringsværdi 4
Bygningerne med værdierne 2-4 er de bygninger, som i kraft af deres arkitektur, kulturhistorie og håndværksmæssige udførelse er fremtrædende eksempler inden for deres slags.

Miljø:

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

Adresse: Lergravsvej 5, 1. th., 2300 København S
 Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 10-X0003143
 Ejerudgift/md.: kr. 3.853

Dato: 13.6.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Afventer oplysninger fra administrator

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☐ Ja ☐ Nej

insekt: ☐ Ja ☐ Nej

rørskade: ☐ Ja ☐ Nej

Forbehold: Se police

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.:

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: *[Vælg en]*

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: D

Andre forhold af væsentlig betydning:

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

Adresse: Lergravsvej 5, 1. th., 2300 København S
 Kontantpris: kr. 3.495.000

 Sagsnr.: 10-X0003143
 Ejerudgift/md.: kr. 3.853

Dato: 13.6.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>
Offentlig afgift ansl	kr. 150,00	Kontantpris/udbetaling
Ejendomsværdiskat	kr. 10.779,36	Ejerskiftegebyr til adm, anslået
Grundskyld 2025	kr. 6.972,72	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Fællesudgifter	kr. 17.179,20	I alt
Fælleslån1: Renovering/forbedring	kr. 10.676,76	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
administration. fælleslån	kr. 480,00	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 46.238,04	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: 175.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 19.136 md./ 229.631 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 15.585 md./ 187.026 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: 13.6.2025. 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: 1/10 - 1/4. **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: Lergravsvej 5, 1. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 10-X0003143
Ejerudgift/md.: kr. 3.853

Dato: 13.6.2025

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:

Oplysninger om hvorvidt der påhviler lejligheden gæld uden for købesummen, er bestilt hos administrator.

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl. restgæld	Kontant-værdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
TOTALKREDIT A/S	Anden lånetype	1.000.000,00	1.044.171,26	1.017.405,62	DKK	2,51	35.327,96	24,75	4.18			Nej	

Servitutter - Fortsat fra side 3.

1.7.2004 Dok i.h.t. Byfornyelseslovens § 45, stk 1. 1_I-III_615
27.6.2005 Lokalplan nr. 367

Brugsret og fællesfaciliteter