

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: Tovværkgade 4, 4. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 10-X0003089
Ejerudgift/md.: kr. 3.764

Dato: 15.5.2025



Beskrivelse:

3V'er med fantastisk solrig altan og attraktiv beliggenhed

Få skridt fra Amager Centret og metroen ved Amagerbro Station finder I denne velindrettede, treværelses lejlighed på fjerde sal. Her kan I se frem til to værelser, et rummeligt badeværelse, et køkken og en stue, mens prikken over i'et er den vestvendte altan med masser af sol, luft og privatliv.

Beliggenheden er super, for I bosætter jer tæt på alle hverdagens fornødenheder samt bylivets mange muligheder.

Køkkenet er udnyttet til perfektion, så I får masser af bordplads og opbevaringsløsninger uden at gå på kompromis med albuerrummet til madlavningen. Det er også fra køkkenet, at der er udgang til altanen, og i stuen oplever I et indretningsvenligt rum med et behageligt dagslys.

To gode værelser giver jer frihed i indretningen, og ved entréen finder I badeværelset, som er udført med hvide fliser og et separat bruseafsnit.

Den vestvendte altan bliver en helt naturlig forlængelse af lejligheden om sommeren, og her kan måltiderne og aftensolen nydes i fulde drag. I får også glæde af en utrolig hyggelig gårdhave med terrasseområder, græsplæne, flot beplantning og cykelparkering.

I kan næsten ikke bosætte jer bedre end her, hvor Amagerbrogade findes få skridt mod vest og Amager Centret mod øst. Afstanden kan tælles i skridt, så det tager ganske få øjeblikke for jer at nå et bredt udvalg af butikker, spisesteder, caféer, barer og meget, meget mere. Amagerbro Station med metro til Indre By er ligeledes inden for gåafstand, og på cykel kommer I nemt til grønne åndehuller og 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.

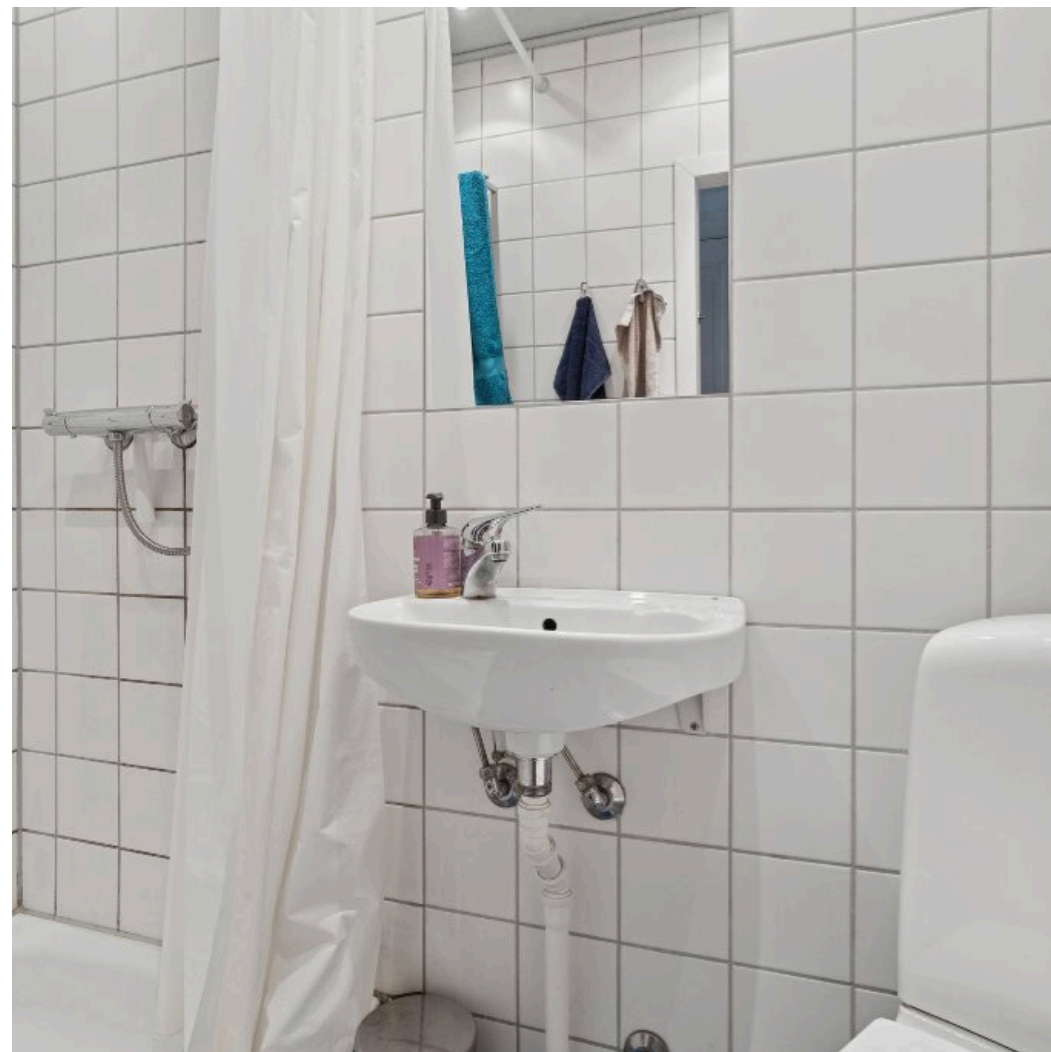
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Lasse Sundberg

Adresse: Tovværgade 4, 4. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 10-X0003089
Ejerudgift/md.: kr. 3.764

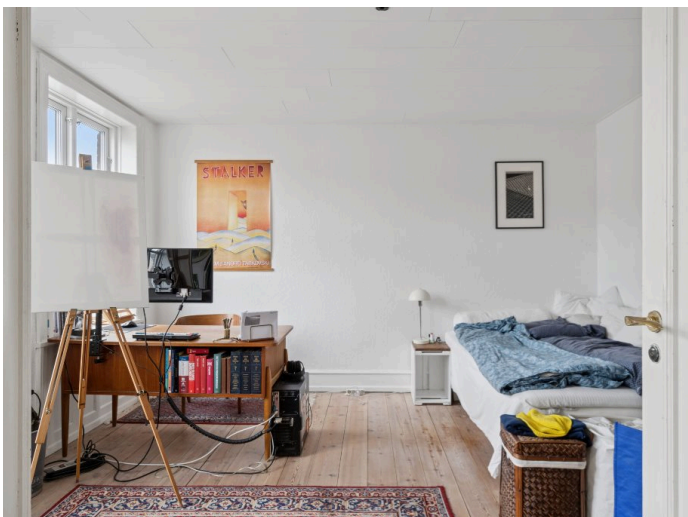
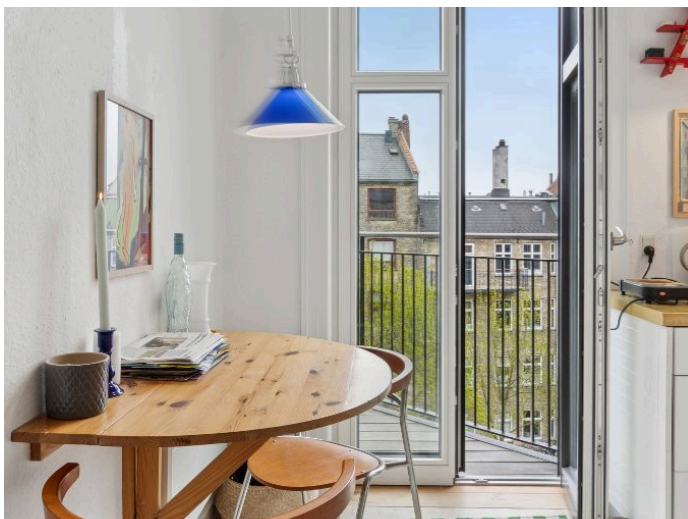
Dato: 15.5.2025



Adresse: Tovværkgade 4, 4. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 10-X0003089
Ejerudgift/md.: kr. 3.764

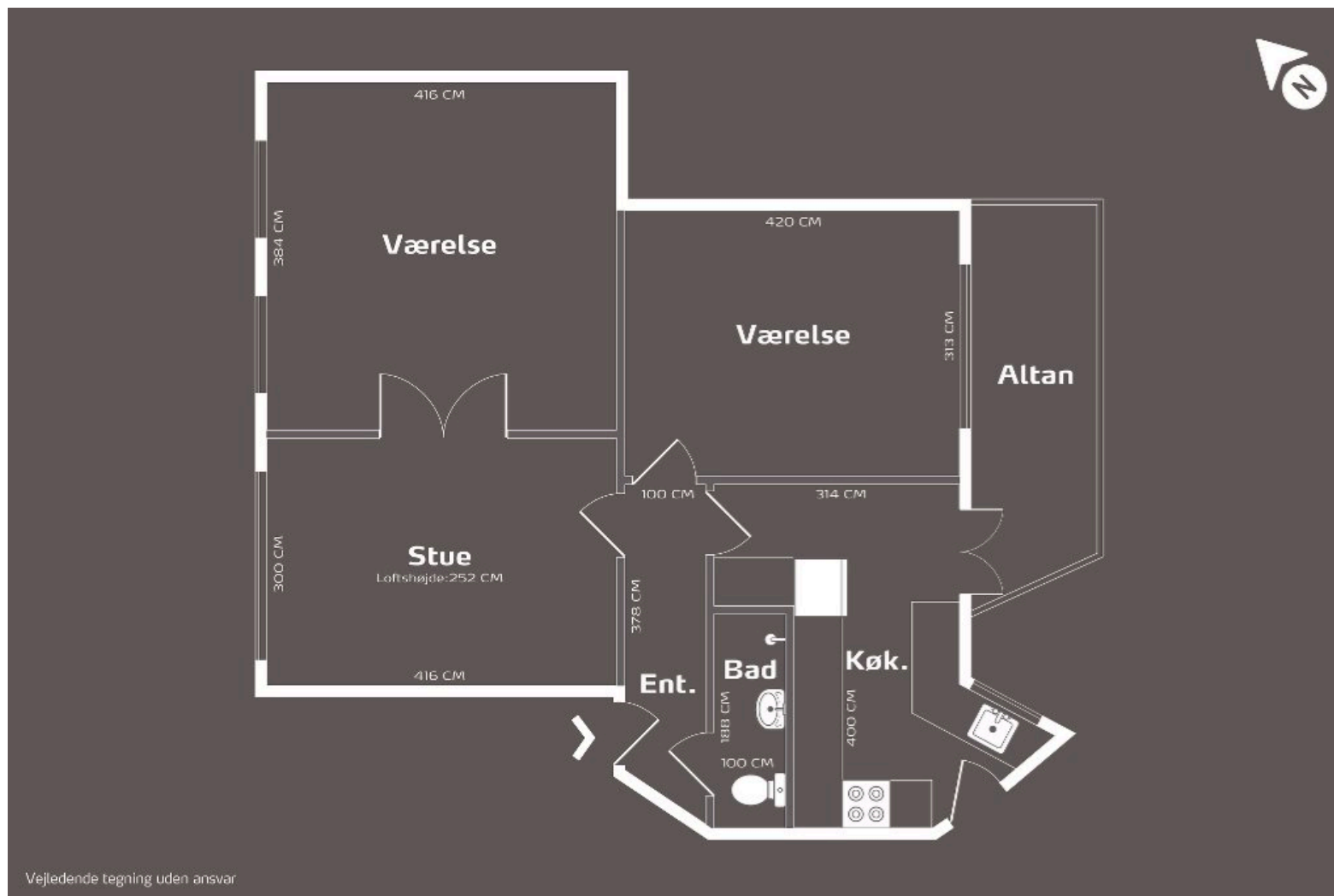
Dato: 15.5.2025



Adresse: Tovværkgade 4, 4. tv., 2300 København S
 Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 10-X0003089
 Ejerudgift/md.: kr. 3.764

Dato: 15.5.2025



Adresse: Tovværkgade 4, 4. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 10-X0003089
Ejerudgift/md.: kr. 3.764

Dato: 15.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 25ø Sundbyøster, København
BFE-nr.: 127320
Ejerl.nr. 29
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig veje eller Passage/færdselsareal
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation: El-varme
Opført/ombygget år: 1900

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 3.852.000,00
Grundværdi: 2.544.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.081.600,00
Grundlag for grundskyld: 2.035.200,00

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

Tilbehør:

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

type: Køleskab mærke: Gram
type: Komfur mærke: GÖrenje
type: Emhætte mærke: Witt

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal: 67 m²
Heraf tinglyst boligareal: 67 m²
BBR-boligareal: 74 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal: 1/30
Adm. fordelingstal: 1.000/30.
Sikkerhed til e/f: 16.000,00
I form af: Ejerpantebrev

Forhøjelse af sikkerhed: 41.000,00
I form af: Ejerpantebrev

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

10.10.1895 Dok om vej mv
10.5.1900 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, indeholder økonomiske forpligtelser, se akt
19.7.1900 Dok om fælles brandmur/gavl mv
28.8.1970 Dok om rettigheder og forpl for ejer af ejerlejl i ejend, Resp lån i off midler
28.8.1970 Vedtægter: Vedtægter for ejerforening, Resp lån i off midler
12.6.1972 Vedtægter: Vedtægter for ejerforening, tillæg 1_L-III_121
14.3.1974 Dok. om rettigheder og forplg. m.v. Tillæg. 1_L-III_121
30.6.1978 Dok om transformerstation/anlæg mv, Ikke til hinder for prioritering 1_L-III_121

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 forurenede, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenede 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: Tovværkgade 4, 4. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 10-X0003089
Ejerudgift/md.: kr. 3.764

Dato: 15.5.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Se police

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 8.000,00

Ejendommens primære varmekilde: El-varme

Oplysningerne stammer fra: Anslået, da sælgers seneste års faktiske udgift ikke er repræsentativt

Varfeforsyning på ejendommen er EL-varme, som ejerne afregner direkte med ELleverandøren.

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: E

Andre forhold af væsentlig betydning:

Udlejning: Udlejning er tilladt. Vi henviser til vedtægtens § 5.

Husdyr: Der må ifølge ejerforeningens vedtægt holdes et husdyr, under forudsætning af at dette ikke er til gene for de øvrige beboere.

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: Tovværkgade 4, 4. tv., 2300 København S
 Kontantpris: kr. 4.795.000

 Sagsnr.: 10-X0003089
 Ejerudgift/md.: kr. 3.764

Dato: 15.5.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>
Offentlig afgift 2025	kr. 108,62	Kontantpris/udbetaling
Ejendomsværdiskat	kr. 15.716,16	Ejerskiftegebyr til adm,
Grundskyld 2025	kr. 10.379,52	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Fællesudgifter	kr. 18.960,00	Forhøjelse af sikkerhed til ejerforening mv.
		Evt gebyr vedr ekspedition af sikkerheden til EF(deb.skifte + forhøjelse)
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 45.164,30	Tinglys.afgift debitorskifte
		I alt
		Kr. 4.795.000,00
		Kr. 3.550,00
		Kr. 30.650,00
		Kr. 1.825,00
		Kr. 3.000,00
		Kr. 1.825,00
		Kr. 4.835.850,00

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/kreditorskifte, 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: 240.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 26.454 md./ 317.450 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 21.532 md./ 258.380 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: 15.5.2025. 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 henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Tovværkgade 4, 4. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 4.795.000Sagsnr.: 10-X0003089
Ejerudgift/md.: kr. 3.764

Dato: 15.5.2025

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 gæld udenfor købesummen.
Fælleslån for denne lejlighed er indfriet jf. adm.besvar af d. 30.04.2025

Servitutter - Fortsat fra side 3.

23.1.1995 Dok om fjernvarme/ anlæg mv, (F-13-I) 1_F-I_13

21.3.1996 Dok. om rettigheder og forpl. m.v., tillæg

2.12.1997 Dok om luftfartshindringer mv Forprioritet

27.6.2001 Byfornyelsesbeslutning ang fælles gårdanlæg. Tillige anden ejendom

23.8.2002 Vedtægter for gårdlav Tillige anden ejendom

21.6.2007 Tillæg til dokument lyst 26.04.2006 om elforsyning/transformer anlæg nu: Københavns Energi Holding A/S (KE Drift A/S). Påtaleberettiget er KE Transmission, cvr.nr. 25502043 og DONG Energy, cvr.nr. 20214414.
1_P-I_625

23.11.2007 Dok om beskyttelse af Metro

20.2.2008 Deklaration ang. fælles afledning af af tagvand. Tillige anden ejendom.

Brugsret og fællesfaciliteter

Kælderrum og loftsrum

Fællesvaskeri

Gårdmiljø

Cykelkælder