

Salgsopstilling

Formulærens 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: Reberbanegade 8, 1. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 10-X0003100
Ejerudgift/md.: kr. 4.730

Dato: 29.4.2025



Beskrivelse:

Lækker lejlighed med sublim beliggenhed

Supertæt på Amager Centret og Amagerbro metrostation kan I nu overtage denne flotte lejlighed, der ligger på første sal. Hjemmet er oplagt til parret eller den pladskrævende single, som kan se frem til et soveværelse, et stort badeværelse og et køkken i åben forbindelse med stuen. Hele hjemmet fremstår lyst, pænt og fuldstændig indflytningsklart, og i gårdhaven får I de skønneste rammer til udendørslivet. Køkkenet præsenterer sig i et tidløst design med hvide, grebsfrie fronter, og den sømløse overgang mellem køkkenet og stuen skaber et behageligt rumforløb. Bemærk også de pæne trægulve og det dejlige dagslys fra syd.

Også i soveværelset ses trægulvet, og rummet har en ganske god størrelse, der giver jer frihed i indretningen. Badeværelset findes ved entréen, og det er supervaludnyttet med lyse fliser og et separat bruseafsnit.

I den charmerende gårdhave er der plads til alt fra selskabelige stunder med venner og familie til rolige, afslappende øjeblikke under åben himmel. Terrasseområderne og den flotte beplantning skaber de perfekte rammer om udendørslivet, og der er selvfølgelig også fin plads til parkering af cyklerne.

I bosætter jer på en sidegade til Amagerbrogade, så I har derfor ikke langt til Amagerbrogades farverige butiksliv. Talrige spisesteder, caféer, kaffebarer og meget mere ligger nærmest lige for jeres fødder, og det samme gør sig gældende for Amager Centret i modsatte retning. Amagerbro metrostation kan ligeledes nås til fods, og på cykel er det nemt at komme til flere grønne områder og Amager Strandpark.

Lyder det som noget for dig, så 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: Reberbanegade 8, 1. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 10-X0003100
Ejerudgift/md.: kr. 4.730

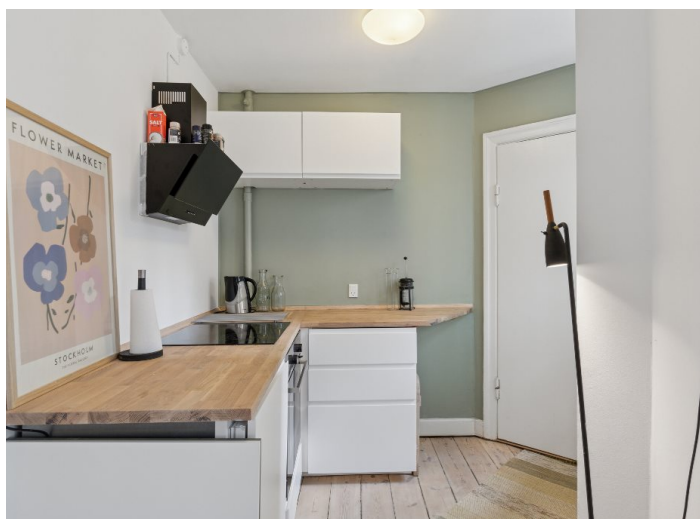
Dato: 29.4.2025



Adresse: Reberbanegade 8, 1. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 10-X0003100
Ejerudgift/md.: kr. 4.730

Dato: 29.4.2025



Adresse: Reberbanegade 8, 1. th., 2300 København S
 Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 10-X0003100
 Ejerudgift/md.: kr. 4.730

Dato: 29.4.2025



Adresse: Reberbanegade 8, 1. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 10-X0003100
Ejerudgift/md.: kr. 4.730

Dato: 29.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 25ø Sundbyøster, København
BFE-nr.: 127323
Ejerl.nr. 4
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig veje eller Passage/færdselsareal
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation: Elvarme
Opført/ombygget år: 1900

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.469.000,00
Grundværdi: 1.624.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.975.200,00
Grundlag for grundskyld: 1.299.200,00

* 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:	41 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	41 m ²
BBR-boligareal:	48 m ²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal: 1/30
Adm. fordelingstal:
Sikkerhed til e/f: 57.000,00
I form af: Ejerpantebrev

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af: Ingen

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: Reberbanegade 8, 1. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 2.795.000Sagsnr.: 10-X0003100
Ejerudgift/md.: kr. 4.730

Dato: 29.4.2025

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 ☐ Nejinsekt: ☐ Ja ☐ Nejrørskade: ☐ Ja ☐ Nej

Forbehold: Se police

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 5.000,00

Ejendommens primære varmekilde: elvarme

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

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:**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: Reberbanegade 8, 1. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 10-X0003100
Ejerudgift/md.: kr. 4.730

Dato: 29.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Offentlig afgift ansl	kr. 150,00	Kontantpris/udbetaling
Ejendomsværdiskat	kr. 10.073,52	Ejerskiftegebyr til adm, anslået
Grundskyld 2025	kr. 6.625,92	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Fællesudgifter aconto	kr. 18.960,00	I alt
Fælleslån	kr. 20.320,68	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Honrar for adm. af fælleslån inkl. moms.	kr. 625,00	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 56.755,12	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: 140.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 15.400 md./ 184.805 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 12.533 md./ 150.392 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: 29.4.2025. 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: Reberbanegade 8, 1. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 2.795.000Sagsnr.: 10-X0003100
Ejerudgift/md.: kr. 4.730

Dato: 29.4.2025

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.

Servitutter - Fortsat fra side 3.

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

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/transformeranlæg 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