

# 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: Tjørnerækken 7, 1. tv., 2300 København S  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 10-X0003085  
Ejerudgift/md.: kr. 2.318

Dato: 3.6.2025



## Beskrivelse:

Flot, toværelses lejlighed centralt på Amager

Glæd jer til et nyt kapital på Amager, hvor denne toværelses lejlighed venter jer. I får fornøjelsen af en velindrettet, lys og moderne bolig, der er lige til at overtage, og som rummer et køkken-alrum, et soveværelse og et badeværelse. Ligeledes medfølger en solrig altan, en hyggelig gårdhave, ligesom alle tænkelige fornødenheder er til rådighed i nærmiljøet.

I køkken-alrummet får I god plads til at indrette hyggelige sektioner, og herfra har I adgang til lejlighedens altan. Selve køkkenet fremstår moderne og funktionelt, og der er også dejlige lysindfald, pæne plankegulve, profilerede paneler og stuk, som alt i alt bidrager til den behagelige atmosfære. Soveværelset er lyst og indretningsvenligt, og med franskaltan. Også badeværelset præsenterer sig nydeligt.

På altanen kan I skabe en lille oase og nyde solen, mens den hyggelige, grønne gårdhave danner ramme om sommerens større arrangementer.

I bosætter jer på strandsiden af Amagerbrogade tæt på vandet, strandparken, de grønne omgivelser på voldanlægget og arrangementerne på Refshaleøen. Der er et væld af spisesteder, butikker og aktivitetsmuligheder i nærheden, og I begiver jer hurtigt rundt i København med metroen fra Lergravsparken. På et øjeblik kan I cykle til Amager Strandpark.

## 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: Tjørnerækken 7, 1. tv., 2300 København S  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 10-X0003085  
Ejerudgift/md.: kr. 2.318

Dato: 3.6.2025

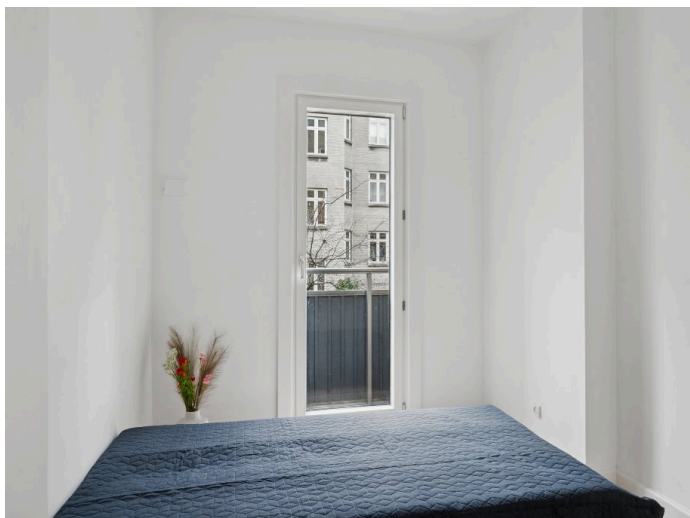
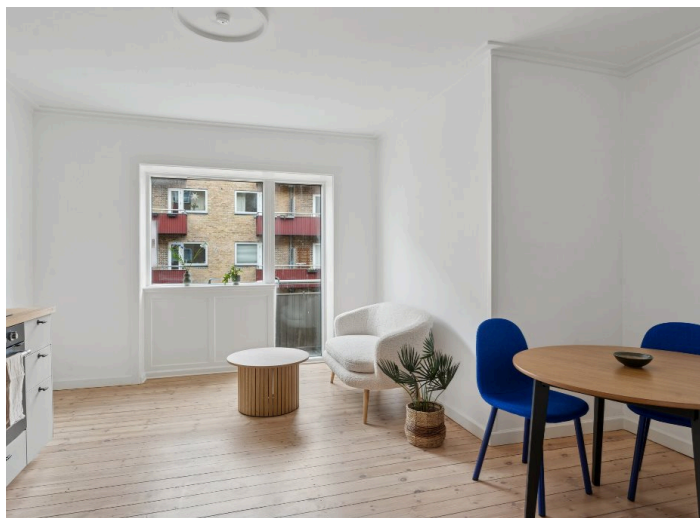
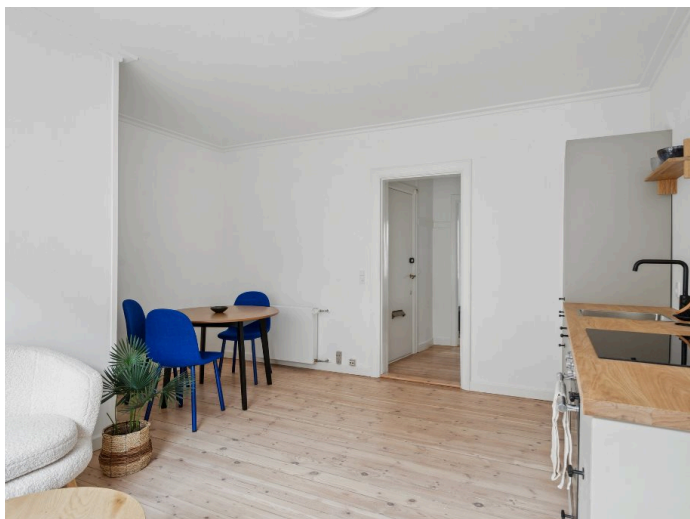




Adresse: Tjørnerækken 7, 1. tv., 2300 København S  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 10-X0003085  
Ejerudgift/md.: kr. 2.318

Dato: 3.6.2025



Adresse: Tjørnerækken 7, 1. tv., 2300 København S  
 Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 10-X0003085  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.318

Dato: 3.6.2025



Adresse: Tjørnerækken 7, 1. tv., 2300 København S  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 10-X0003085  
Ejerudgift/md.: kr. 2.318

Dato: 3.6.2025

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

Ejendomstype: Ejerlejlighed  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: København  
Matr.nr.: 1332 Sundbyøster, København  
BFE-nr.: 135031  
Ejerl.nr. 43  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig/Privat veje eller Passage/færdselsareal  
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg  
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme  
Opført/ombygget år: 1938

#### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2024  
Ejendomsværdi: 1.828.000,00  
Grundværdi: 1.190.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.462.400,00  
Grundlag for grundskyld: 952.000,00

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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:            | 35 m <sup>2</sup> |
| Heraf tinglyst boligareal: | 35 m <sup>2</sup> |
| BBR-boligareal:            | 41 m <sup>2</sup> |

#### **Ejerforeningsforhold**

Fællesudg. fordeles efter:  
Tinglyst fordelingstal: 35/2278  
Adm. fordelingstal:  
Sikkerhed til e/f: 41.000,00  
I form af: Ejerpantebrev

Forhøjelse af sikkerhed:  
I form af: Ingen

### Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

7.2.1938 Dok om bebyggelse, benyttelse mv 1\_L-III\_307  
7.2.1938 Dok om bebyggelse, benyttelse mv 1\_L-III\_307  
8.2.1938 Dok om fælles brandmur/gavl mv  
8.2.1938 Dok om færdselsret mv  
8.2.1938 Dok om bebyggelse, benyttelse mv  
28.7.1939 Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv  
28.7.1939 Dok om bebyggelse, benyttelse mv  
29.7.1939 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Resp lån i off midler  
11.3.1970 Vedtægter for ejerforening, Holmbladsgade 107 Tjørnerækken 1-7, Ikke til hinder for prioritering 1\_L-III\_307  
18.10.1991 Vedtægter: Vedtægter for ejerforening, tillæg 1\_L-III\_307  
23.1.1995 Dok om fjernvarme/anlæg mv, akt F13I  
2.12.1997 Dok om luftfartshindringer mv Forprioritet  
19.11.1999 dok om fælles gårdanlæg mv  
19.2.2001 Vedtægter for gårdlav

#### **Bevaringsværdi:**

Bygningen har bevaringsværdi 0

#### **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: Tjørnerækken 7, 1. tv., 2300 København S  
 Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 10-X0003085  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.318

Dato: 3.6.2025

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Topdanmark  
 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.: 3.853,91

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Der opkræves aconto varme kr. 300 pr mdr samt aconto vand kr. 325 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 salgsoptillingens 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: C

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

Udlejning: Ejerlejligheden kan udlejes uden bestyrelsens samtykke, jfr. vedtægternes § 20.

Husdyr: Husdyrhold er tilladt, såfremt de ikke er til gene for de øvrige beboere, se vedlagte husorden.

#### **Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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: Tjørnerækken 7, 1. tv., 2300 København S  
 Kontantpris: kr. 2.295.000

 Sagsnr.: 10-X0003085  
 Ejerudgift/md.: kr. 2.318

Dato: 3.6.2025

| <u>Ejerudgift 1. år:</u>       | <u>Pr. år:</u> | <u>Kontantbehov ved køb:</u>                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------------------|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Offentlig afgift 2025          | kr. 84,36      | Kontantpris/udbetaling                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Ejendomsværdiskat              | kr. 7.458,24   | Ejerskiftegebyr til adm,                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Grundskyld 2025                | kr. 4.855,20   | Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Fællesudgifter                 | kr. 12.735,60  | Gebyr adm vedr sikkerhed til EF                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Fælleslån facade og vandmålere | kr. 2.679,96   | I alt                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Ejerudgift i alt 1. år:        | kr. 27.813,36  | Kr. 2.295.000,00                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                                |                | Kr. 4.800,00                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                |                | Kr. 15.650,00                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|                                |                | Kr. 3.100,00                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                |                | Kr. 2.318.550,00                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|                                |                | 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/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: 115.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 12.648 md./ 151.771 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 10.300 md./ 123.601 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: 3.6.2025. 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 henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Tjørnerækken 7, 1. tv., 2300 København S  
Kontantpris: kr. 2.295.000

Sagsnr.: 10-X0003085  
Ejerudgift/md.: kr. 2.318

Dato: 3.6.2025

#### 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:

Fælleslån i EF. Lejlighedens anslåede restgæld er pr 31.12.2024 kr. 13.887,05 jf mail fra adm.

#### 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 |
|----------------|-----------------|------------|---------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|------|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| DLR Kredit A/S | Anden lånetype  | 241.529,87 | 242.823,50    | 236.678,43    | DKK              | 2,58               | 30.689,20     | 9,75         | 9,95 | 0                    |                             | Nej               |                    |

#### Servitutter - Fortsat fra side 3.

#### Brugsret og fællesfaciliteter