

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: Kirkegårdsvej 8, 3. 34., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 10-X0003082
Ejerudgift/md.: kr. 4.726

Dato: 13.5.2025



Beskrivelse:

Flot lejlighed med rigtig god beliggenhed

På en fredelig beliggenhed ikke langt fra Amagerbrogade kan I nu overtage denne fine lejlighed, der ligger på tredje sal i en ejendom med elevator. Lejligheden passer perfekt til parret, der kan se frem til to værelser, et badeværelse og et fuldstændig fantastisk opholdsmiljø, hvorfra der er udgang til en sydvendt altan med ugeneret udsigt. I får masser af privatliv på adressen, og inden for nær rækkevidde har I alle hverdagens fornødenheder.

Det åbne opholdsmiljø har en skøn rumfornemmelse, og solen strømmer uhindret ind fra syd gennem vinduerne og altandøren. Rummet er elegant inddelt af den halve køkkenø, så I let indretter et spiseafsnit og et område til sofaen.

To værelser giver jer fine indretningsmuligheder for soveværelse og kontor, og i entréen er der et indbygget skab til overtøjet. Badeværelset findes også ved entréen, og det er udført i et pænt design med en muret bruseniche i glasbyggesten og væghængt toilet.

På altanen får I masser af sol hele dagen og en skøn, ugeneret udsigt over kvarteret. I indretter let altanen med cafésæt og krukker, og lige for foden af ejendommen har I indkøbsmuligheder. Det er i ejendommens stueetage, at I finder indkøbsmuligheder, og det er ikke en gang 150 meter, der adskiller jer fra det nærmeste busstoppested. Metroen ved Lergravsparken Station kan også nås til fods, og på omkring ti minutters cykeltur kommer I til de rekreative arealer ved Amager Strandpark. Bylivet langs Amagerbrogade er ligeledes inden for ganske nær rækkevidde.

Ring allerede i dag 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: Kirkegårdsvej 8, 3. 34., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 10-X0003082
Ejerudgift/md.: kr. 4.726

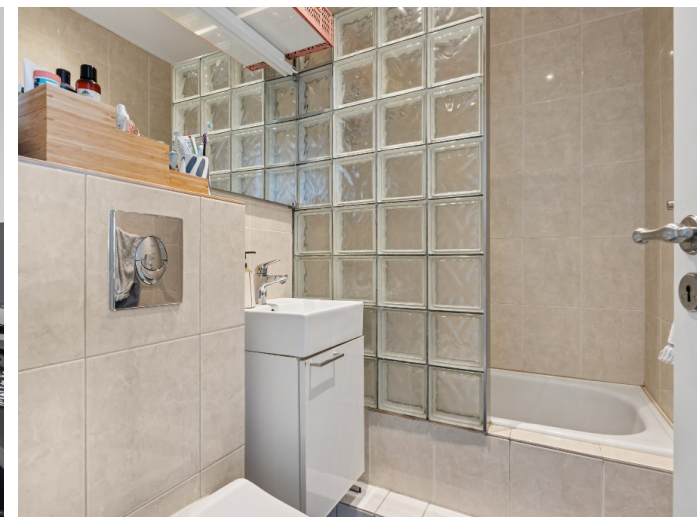
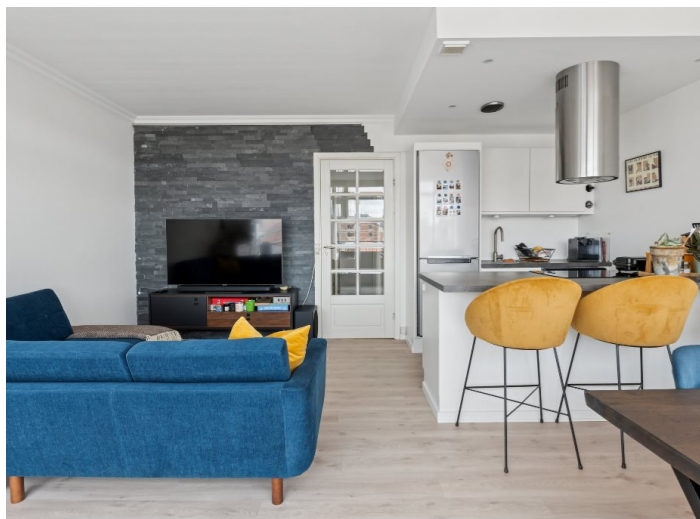
Dato: 13.5.2025



Adresse: Kirkegårdsvej 8, 3. 34., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 10-X0003082
Ejerudgift/md.: kr. 4.726

Dato: 13.5.2025



Adresse: Kirkegårdsvej 8, 3. 34., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 10-X0003082
Ejerudgift/md.: kr. 4.726

Dato: 13.5.2025



Adresse: Kirkegårdsvej 8, 3. 34., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 10-X0003082
Ejerudgift/md.: kr. 4.726

Dato: 13.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerejlighed
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 4288 Sundbyøster, København
BFE-nr.: 134017
Ejerl.nr. 35
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig/Privat veje eller Passage/færdselsareal
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1974

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.357.000,00
Grundværdi: 1.698.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.885.600,00
Grundlag for grundskyld: 1.358.400,00

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

Tilbehør:

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

type: Køle-fryseskab mærke: Samsung
type: Induktionskomfur mærke: Gorenje
type: Ovn mærke: Gorenje
type: Emhætte (kulfilter) mærke: Gorenje
type: Opvaskemaskine mærke: Whirlpool

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal: 53 m²
Heraf tinglyst boligareal: 53 m²
BBR-boligareal: 60 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal: 226/10000
Adm. fordelingstal:
Sikkerhed til e/f: 40.000,00
I form af: Byrde lyst pantstiftende,
Vedtægter lyst pantstiftende

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

5.12.1972 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
15.1.1973 Dok om transformerstation/anlæg mv, Ikke til hinder for prioritering 1_N-III_498
14.11.1975 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Om resp se akt
14.11.1975 Dok om færdselsret mv, fælles gård, opholdsareal mv
30.1.1976 Dok om vandforsyning mv, Ikke til hinder for prioritering
1.5.1980 Dok om forbud mod udleje mv, Om resp se akt
12.3.1990 Lokalplan nr. 140 Forprioritet
23.1.1995 Dok om fjernvarme mv
2.12.1997 Dok om luftfartshindringer mv Forprioritet
10.3.2005 Vedtægter for ejerforeningen. Tillige lyst pantstiftende

Fortsættes på side 5

Bevaringsværdi:

Ingen fredningsstatus

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: Kirkegårdsvej 8, 3. 34., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 10-X0003082
Ejerudgift/md.: kr. 4.726

Dato: 13.5.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Protector Forsikring

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.: 6.108,21

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Der opkræves aconto varme kr. 700,- pr mdr og aconto vand kr. 235,- 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: Dog jf. vedtægternes § 16

Husdyr: Se regler for husdyr i husordenen

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: Kirkegårdsvej 8, 3. 34., 2300 København S
 Kontantpris: kr. 3.495.000

 Sagsnr.: 10-X0003082
 Ejerudgift/md.: kr. 4.726

Dato: 13.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Offentlig afgift 2025	kr. 98,33	Kontantpris/udbetaling
Ejendomsværdiskat	kr. 9.616,56	Ejerskiftegebyr til adm,
Grundskyld 2025	kr. 6.927,84	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Fællesudgifter	kr. 15.732,00	Vaskekort
Kabel-tv	kr. 4.200,00	I alt
Fælleslån I	kr. 7.879,80	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.
Fælleslån II	kr. 11.894,76	
Gebyr v/lån	kr. 360,00	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 56.709,29	
		kr. 3.495.000,00 kr. 2.875,00 kr. 22.850,00 kr. 250,00 kr. 3.520.975,00

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: 19.295 md./ 231.538 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 15.703 md./ 188.439 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: 13.5.2025. 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: Kirkegårdsvej 8, 3. 34., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 10-X0003082
Ejerudgift/md.: kr. 4.726

Dato: 13.5.2025

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:

3 fælleslån EF. Lejligheden deltager i 2 fælleslån.
Lejlighedens andel af restgæld vedr. Fælleslån I (Byggesag) er kr. 44.436,24 pr. 31.12.2024.
Lejlighedens andel af restgæld vedr. Fælleslån II (altaner) er kr. 77.922,39 pr. 31.12.2024

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
REALKREDIT DANMARK A/S	Obl.lån	1.781.602,57	1.781.602,57	1.781.602,57	DKK	5,00	129.819,12	26,58	12.95			Nej	

Servitutter - Fortsat fra side 3.

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

Brugsret og fællesfaciliteter