

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: Bremensgade 28, 1. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 10-X0003093
Ejerudgift/md.: kr. 2.733

Dato: 30.4.2025



Beskrivelse:

I den nordøstlige del af Amager, midt imellem Amager Strandpark og Amagerbrogade, finder du denne velindrettede lejlighed med en stor og solrig altan, et køkken, en stue, et soveværelse og et badeværelse med separat brus. Foruden et pænt og lyst indre er der også et grønt fællesområde tilknyttet ejendommen. Køkkenet har et tidløst udtryk og god plads til madlavningen ved den brede bordplade samt fine opbevaringsløsninger med rigelige overskabe. Stuen har en dejlig størrelse, og et rigt lys skinner ind fra sydvest. Badeværelset er meget stort for en lejlighed på Amager, og her er der både separat bruseafsnit og et vindue, der sørger for lys og regelmæssig udluftning. Endelig er der soveværelset med rum til en seng og et klædeskab. Udelivet får gode betingelser fra adressen her. Den private altan vender mod sydvest. Det grønne fællesareal er hyggeligt med høje træer og siddepladser. Der er ikke langt til noget som helst fra dit nye hjem, der fordelagtigt placerer dig med kort afstand til de mange forretninger, caféer og restauranter på Amagerbrogade, samtidig med at du let kan cykle til Amager Strandpark eller centrum. Den mere tidseffektive løsning til at fragte dig rundt i byen er også let tilgængelig, da du finder både bus og metro inden for en radius af 500 meter.

NB: Der er i foreningen besluttet en tagudskiftning samt facaderenovering.

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.

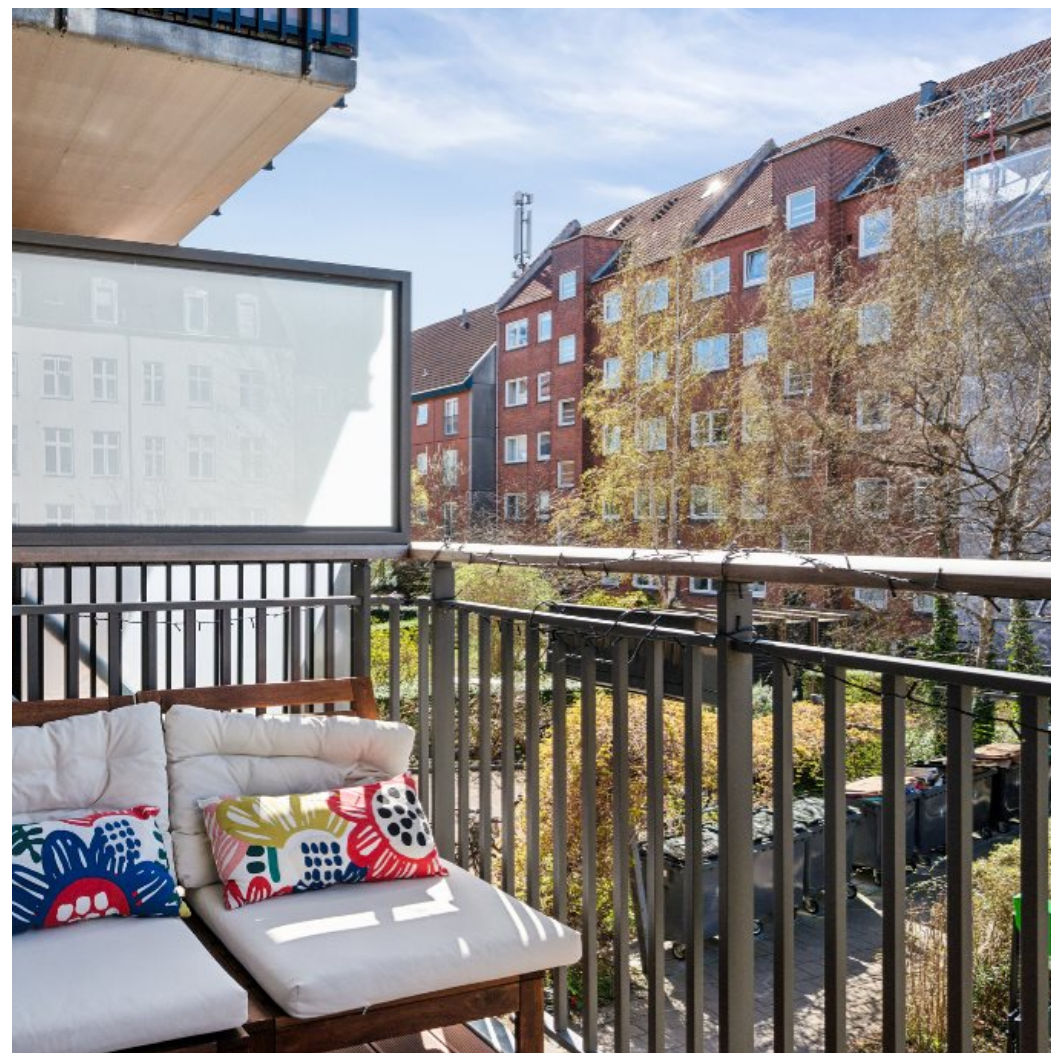
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Steffan Gorm Pedersen

Adresse: Bremensgade 28, 1. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 10-X0003093
Ejerudgift/md.: kr. 2.733

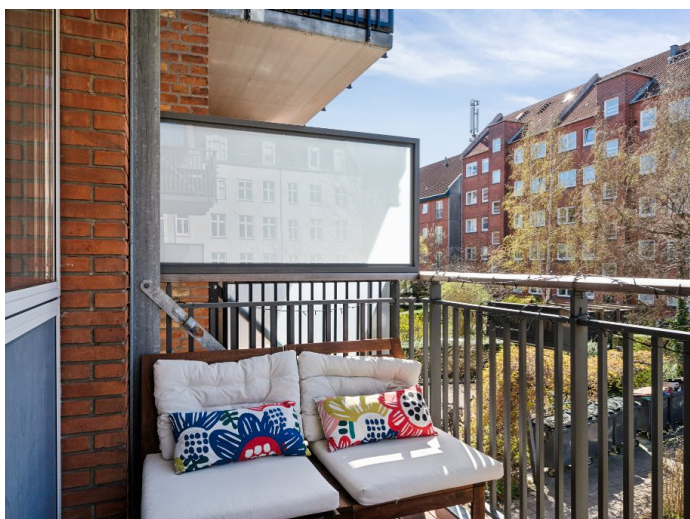
Dato: 30.4.2025



Adresse: Bremensgade 28, 1. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 10-X0003093
Ejerudgift/md.: kr. 2.733

Dato: 30.4.2025



Adresse: Bremensgade 28, 1. tv., 2300 København S
 Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 10-X0003093
 Ejerudgift/md.: kr. 2.733

Dato: 30.4.2025



Adresse: Bremensgade 28, 1. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 10-X0003093
Ejerudgift/md.: kr. 2.733

Dato: 30.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 3609 Sundbyøster, København
BFE-nr.: 134255
Ejerl.nr. 35
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat veje eller Passage/færdselsareal
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1965

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.648.000,00
Grundværdi: 1.884.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.118.400,00
Grundlag for grundskyld: 1.507.200,00

* 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:	54 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	54 m ²
BBR-boligareal:	57 m ²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal: 5/204
Adm. fordelingstal:
Sikkerhed til e/f: 41.000,00
I form af: Vedtægter lyst pantstiftende

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

1.1.1585 Dok om vej mv .
5.6.1934 Dok om færdselsret mv, overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv
14.6.1934 Dok om udlæg af areal til gade 1_P-III_383
29.3.1950 Dok om udlæg af areal til gade 1_P-III_383
23.12.1958 Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil
29.10.1959 Dok om transformerstation/anlæg mv .
22.5.1964 Dok om transformerstation/anlæg mv 1_P-III_383
21.10.1964 Dok om udlæg af areal til gade 1_P-III_383
4.11.1965 Dok om WC i gården mv, overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv
25.11.1965 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_P-III_383
24.7.1975 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_P-III_383
9.8.1978 Meddel fra Magistr. 1_P-III_383

Fortsættes på side 5

Bevaringsværdi:

Ingen fredningsstatus

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: Bremensgade 28, 1. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 10-X0003093
Ejerudgift/md.: kr. 2.733

Dato: 30.4.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Gjensidige
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.: 8.400,00

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

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

Der opkræves aconto varme kr. 700,- pr mdr og aconto vand kr. 255,- 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: D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Udlejning: Udlejning tilladt.

Husdyr: Husdyr tilladt.

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

EF - projekt:

Der er på generalforsamlinger d. 7/5-24, 28/10-24 & 12/11-24 vedtaget byggeprojekt for kr. 10,5 millioner, som finansieres ved ekstraordinær indbetaling eller deltagelse i fælleslån. Jf. konsekvensberegningen vil det for nærværende lejlighed være anslået kr. 257.353,-.

Adresse: Bremensgade 28, 1. tv., 2300 København S
 Kontantpris: kr. 3.195.000

 Sagsnr.: 10-X0003093
 Ejerudgift/md.: kr. 2.733

Dato: 30.4.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>
Offentlig afgift	kr. 0,00	Kontantpris/udbetaling
Ejendomsværdiskat	kr. 10.803,84	Ejerskiftegebyr til adm,
Grundskyld 2025	kr. 7.686,72	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Fællesudgifter	kr. 14.310,00	I alt
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 32.800,56	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: 160.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 17.601 md./ 211.216 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 14.324 md./ 171.890 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: 30.4.2025. 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 henviser til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Bremensgade 28, 1. tv., 2300 København S
 Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 10-X0003093
 Ejerudgift/md.: kr. 2.733

Dato: 30.4.2025

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:

Der er på generalforsamlinger d. 7/5-24, 28/10-24 & 12/11-24 vedtaget byggeprojekt for kr. 10,5 millioner, som finansieres ved ekstraordinær indbetaling eller deltagelse i fælleslån. Jf. konsekvensberegningen vil det for nærværende lejlighed være anslået kr. 257.353,-.

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				DKK	4,00			0			Nej	

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
- 24.9.2001 Dekl. ang. fælles gårdanlæg. Tillige anden ejendom
- 22.5.2003 Vedtægter for "Gårdlavet Eliasgården"
- 28.7.2006 Vedtægter: Vedtægter for ejerforeningen Tillige lyst pantstiftende

Brugsret og fællesfaciliteter