

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: Azaleagangen 20, 2300 København S
Kontantpris: kr. 5.145.000

Sagsnr.: 10-X0002883
Ejerudgift/md.: kr. 3.407

Dato: 12.6.2025



Beskrivelse:

Nydelig bolig i hyggeligt kvarter på Amager

Ejendommen på Azaleagangen 20 passer perfekt til både singler og par, som søger en overkommelig, fritliggende bolig med egen have og bynær beliggenhed. I kan se frem til at indrette et stort køkken-alrum, to værelser og et badeværelse, mens haven danner ramme om udelivet på begge sider af huset.

Der er masser af lys og plads i det store, åbne opholdsrum, hvor stuen og køkkenet er forenet, ligesom I kan samle familie og venner på tværs af madlavning og andre aktiviteter.

Med to værelser får I mere end bare et soveværelse, men kan også indrette et rum til hobbyen, gæsterne eller kontorpladsen. Dernæst fremstår badeværelset pænt og rummeligt med et vindue, der sørger for frisk luft og naturligt lys.

Haven består hovedsageligt af græs og flisebelægning, hvilket gør den nem at holde, og samtidig er der plads til at skabe små oaser med vild natur, urtehave og siddepladser. På sydsiden kan I sidde i sol og læ hele dagen.

Med bopæl midt på Amager får I kort afstand til de fleste fornødenheder og mere til. Der er roligt i nærområdet, og efter blot 500 meter til fods når I naturen på Amager Fælled. I kan også gå til Sundby Metrostation og således nemt komme rundt i storbyen fra Ørestaden til Indre By.

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: Kim H. Johansen

Adresse: Azaleagangen 20, 2300 København S
Kontantpris: kr. 5.145.000

Sagsnr.: 10-X0002883
Ejerudgift/md.: kr. 3.407

Dato: 12.6.2025



Adresse: Azaleagangen 20, 2300 København S
Kontantpris: kr. 5.145.000

Sagsnr.: 10-X0002883
Ejerudgift/md.: kr. 3.407

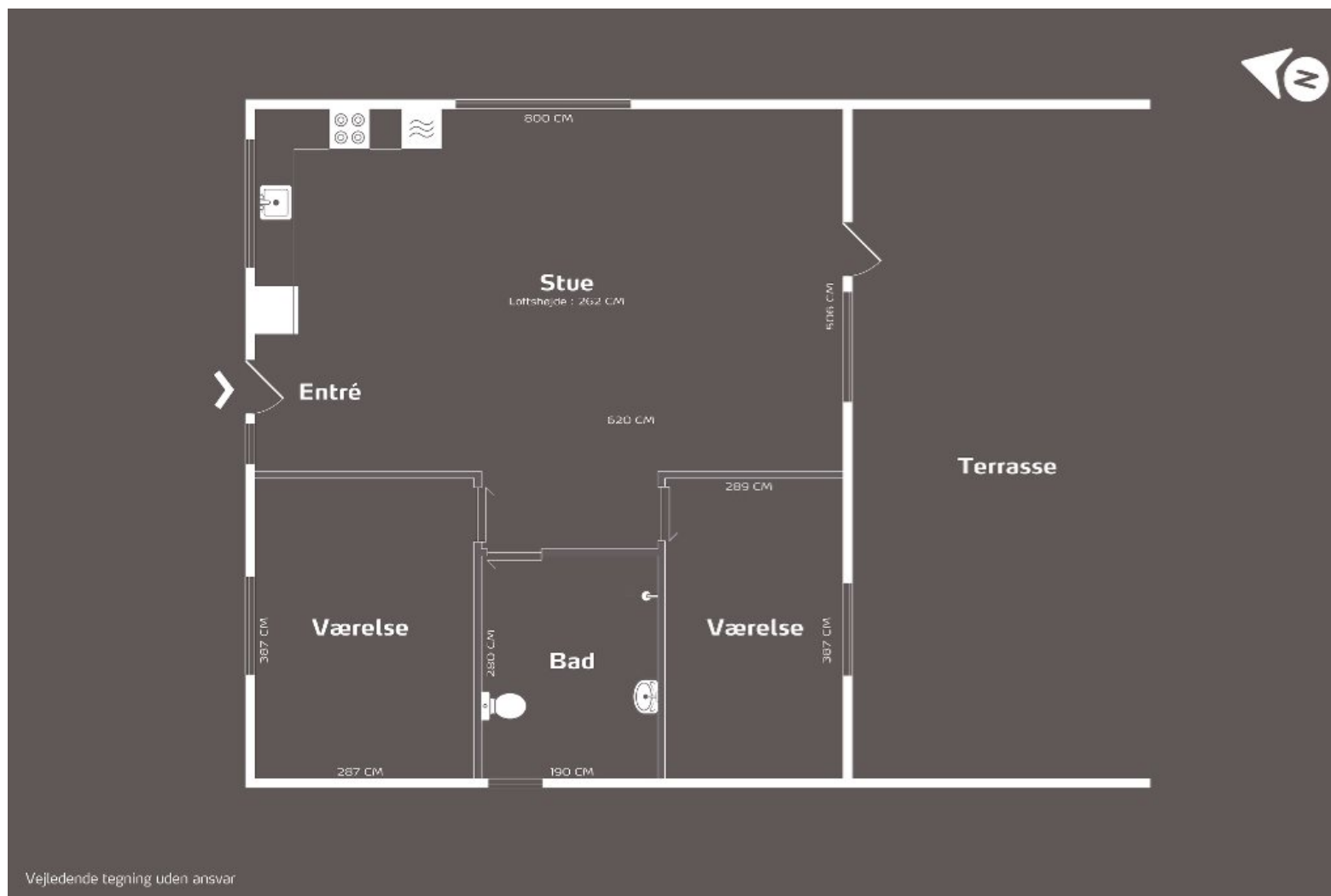
Dato: 12.6.2025



Adresse: Azaleagangen 20, 2300 København S
 Kontantpris: kr. 5.145.000

Sagsnr.: 10-X0002883
 Ejerudgift/md.: kr. 3.407

Dato: 12.6.2025



Adresse: Azaleagangen 20, 2300 København S
Kontantpris: kr. 5.145.000

Sagsnr.: 10-X0002883
Ejerudgift/md.: kr. 3.407

Dato: 12.6.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 3a Sundbyvester, København
BFE-nr.: 706479
Zonestatus: Byzone
Vand: Blandet vandforsyning
Vej: Offentlig/Privat veje eller Passage/færdselsareal
Kloak: Blandet afløbsforhold på ejendommen (er specificeret på bygningen)
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1981 / 2011

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.066.000,00
Grundværdi: 1,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.652.800,00
Grundlag for grundskyld:

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

Arealer*

Grundareal udgør:	275 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	82 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	82 m ²
Andre bygninger:	7 m ²
-heraf Udhus	7 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

1.1.1585 Se grund

HF Bastiansminde

Bevaringværdi:

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. Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

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.

Adresse: Azaleagangen 20, 2300 København S
 Kontantpris: kr. 5.145.000

Sagsnr.: 10-X0002883
 Ejerudgift/md.: kr. 3.407

Dato: 12.6.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos
 Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☐ Ja ☐ Nej insekt: ☐ Ja ☐ Nej rørskaide: ☐ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.:

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra:

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret som gult hus,
 rødt hus

Elinstallationsrapport: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som risiko for stød, risiko
 for brand, "undersøges nærmere"

Energimærkning: A2010

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

Lokalplan/byplanvedtægt:

Lokalplan nr 361

HF:

Til sikkerhed skal der være ejerpantebrev på 32.000 kroner, hvor Bastiansminde
 Andelsforening har førsteprioritet.

Adresse: Azaleagangen 20, 2300 København S
Kontantpris: kr. 5.145.000

Sagsnr.: 10-X0002883
Ejerudgift/md.: kr. 3.407

Dato: 12.6.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 8.429,28	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld	kr. 0,00	½ ejerskifteforsikring ansl.
Haveleje	kr. 22.800,00	Indskud til HF
Offentlige afgifter ansl	kr. 150,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation ansl	kr. 5.000,00	I alt
Husforsikring, ansl.	kr. 4.500,00	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 40.879,28	

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: 260.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 28.133 md./ 337.593 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 22.916 md./ 274.987 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: 12.6.2025. 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 evt. 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: Azaleagangen 20, 2300 København S
Kontantpris: kr. 5.145.000Sagsnr.: 10-X0002883
Ejerudgift/md.: kr. 3.407

Dato: 12.6.2025

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:

Pt. ukendt

Grundejerforening – fremtidig beskatning af fællesarealer/ejendomme

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Såfremt Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning, kan dette have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem. Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer. Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.