



REAL

Bremensgade 32, st. tv., 2300 København S

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	64
Kontantpris	3.195.000	Værelser	2
Ejerudgift	4.692		
Byggeår/ombygget	1935/1977	Energimærke	C

Sagsnr. **113-2798**

RealMæglerne Amager ApS

Amagerbrogade 180 / 2300 København S / Tlf. 32572211 / www.realmaeglerne.dk/113

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 32, st. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 113-2798
Ejerudgift/md.: kr. 4.692

Dato: 27.04.2025



Beskrivelse:

Velkommen indenfor i denne fuldstændig fortryllende ejerlejlighed, der udstråler både charme og moderne komfort. Med sine 89 etagemeter, beliggende centralt i byens pulserende hjerte, er denne lejlighed det perfekte hjem for dig, der ønsker at kombinere bylivets bekvemmeligheder med en indbydende og varm atmosfære.

læs mere på næste side..

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: Dilsad Sahin



Adresse: Bremensgade 32, st. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 113-2798
Ejerudgift/md.: kr. 4.692

Dato: 27.04.2025

Bygget i 1935, har denne ejendom gennemgået en total istandsættelse, hvor hver en detalje er nøje overvejet for at sikre et indbydende og moderne hjem uden at gå på kompromis med bygningens oprindelige charme. Fra det øjeblik du træder ind ad døren, mødes du af et lysfyldt rum takket være de store vinduespartier, der ikke blot bringer masser af naturligt lys ind men også skaber en behagelig følelse af rummelighed.

Lejligheden består af et åbent og indbydende køkken, som danner rammen om mange hyggelige stunder. Køkkenet er udstyret med moderne faciliteter og smarte opbevaringsløsninger, hvilket gør madlavning til en sand fornøjelse. Stuen er rummelig og tilbyder fleksible indretningsmuligheder samt plads til både afslapning og socialisering.

Med to velproportionerede soveværelser giver denne lejlighed god plads til både den lille familie eller parret, der drømmer om ekstra plads til kontor eller hobbyrum. Badeværelset fremstår lyst og indbydende med moderne installationer og stilrent design.

Beliggenheden kunne ikke være mere ideel for dig, der ønsker nem adgang til alt hvad byen har at byde på. Indenfor kort gåafstand finder du et bredt udvalg af butikker, caféer samt kulturelle oplevelser. Desuden ligger metrostationen kun få minutters gang fra din hoveddør, hvilket sikrer let adgang til resten af byen. For familierne er det værd at nævne nærheden til både børnehave og skole - alt sammen bidrager dette til at gøre hverdagen så bekvem som muligt.

Denne ejendom repræsenteres bedst ved selv at opleve dens unikke atmosfære - fra de smukt bevarede detaljer fra 1935 kombineret med moderne opdateringer til den fantastiske placering midt i hjertet af bylivets puls. Det er sjældent at sådan en perle kommer på markedet; her får du muligheden for virkelig at eje noget specielt.

Bemærk venligst at kælderen er ventileret.

Adresse: Bremensgade 32, st. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 113-2798
Ejerudgift/md.: kr. 4.692

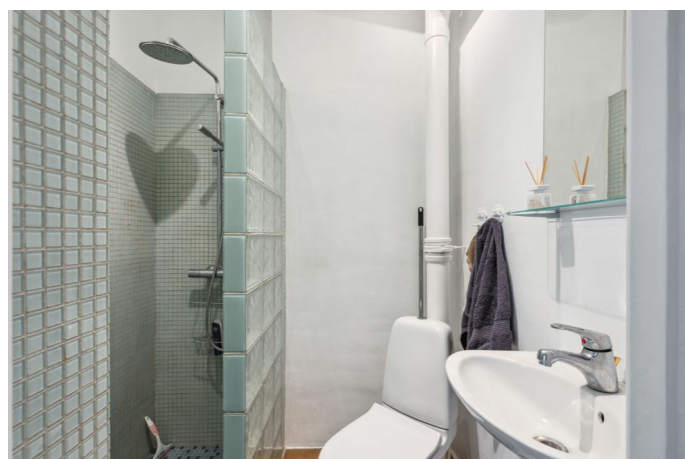
Dato: 27.04.2025



Adresse: Bremensgade 32, st. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 113-2798
Ejerudgift/md.: kr. 4.692

Dato: 27.04.2025

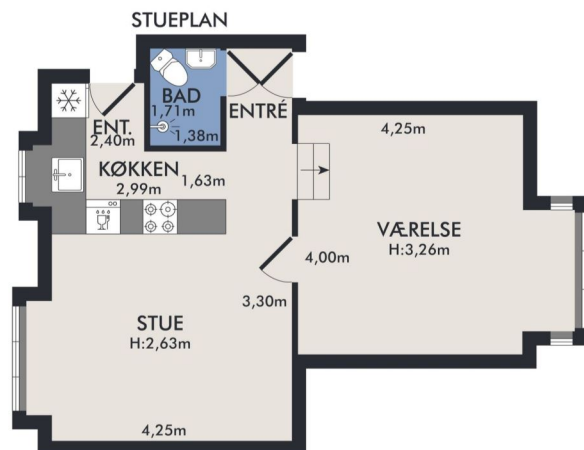


Adresse: Bremensgade 32, st. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.195.000

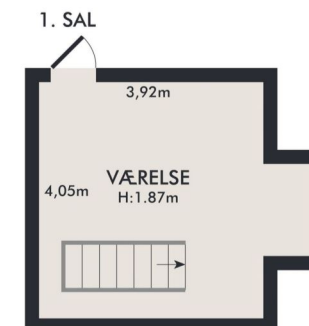
Sagsnr.: 113-2798
Ejerudgift/md.: kr. 4.692

Dato: 27.04.2025

REAL



REAL



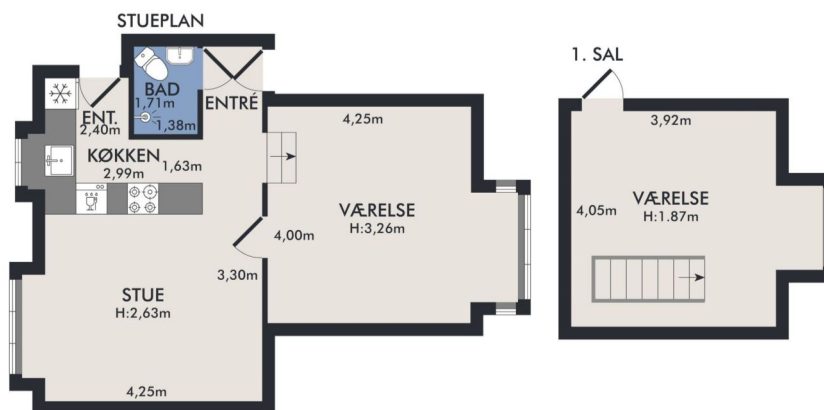
Vejledende plantegning uden ansvar

Vejledende plantegning uden ansvar

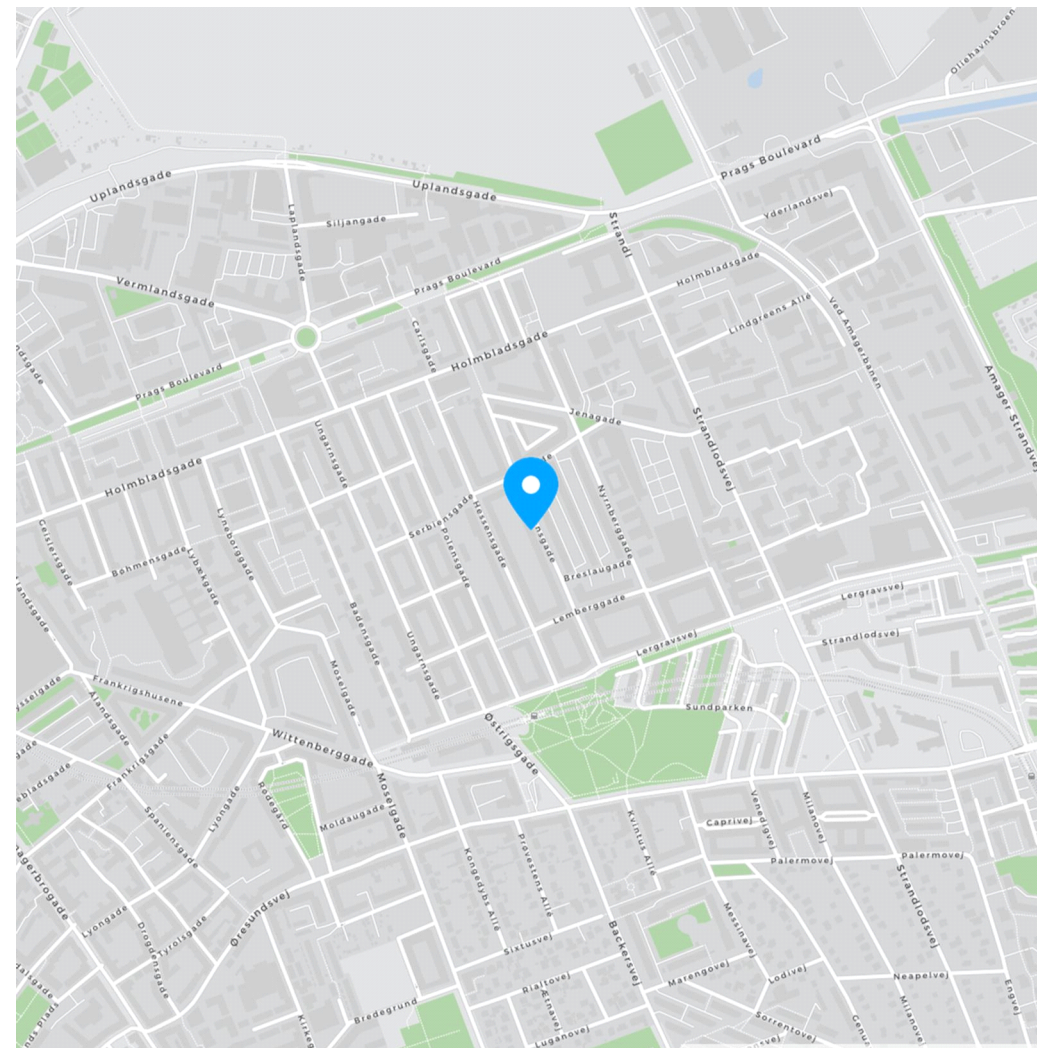
Adresse: Bremensgade 32, st. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 113-2798
Ejerudgift/md.: kr. 4.692

Dato: 27.04.2025



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Bremensgade 32, st. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 113-2798
Ejerudgift/md.: kr. 4.692

Dato: 27.04.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	29 be Sundbyøster, København
BFE-nr.:	127421
Ejerl.nr.:	11
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1935/1977

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	3.988.000 kr.
Grundværdi:	2.674.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.190.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.139.200 kr.

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

Arealer*

Tinglyst areal:	81 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	56 m ²
Heraf kælderareal:	25 m ²
BBR-boligareal:	64 m ²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles	Fordelingstal
Tinglyst fordelingstal:	4/100
Adm. fordelingstal:	4/100
Sikkerhed til e/f:	30.000 kr.
I form af:	Anden hæftelse
Forhøjelse af sikkerhed:	Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 13.09.1909 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
Nr. 2 lyst d. 26.06.1923 - Dok om fælles spildevandsløb
Nr. 3 lyst d. 30.01.1934 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
Nr. 4 lyst d. 30.01.1934 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 5 lyst d. 30.01.1934 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 6 lyst d. 05.06.1934 - Dok om færdselsret mv, overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv
Nr. 7 lyst d. 16.10.1934 - Dok om færdselsret mv, overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv
Nr. 8 lyst d. 29.01.1935 - Dok om WC i gården mv
Nr. 9 lyst d. 16.07.1951 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
Nr. 10 lyst d. 04.11.1965 - Dok om WC i gården mv, overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv
Nr. 11 lyst d. 27.05.1993 - Tillæg til normalvedtægter,
Nr. 12 lyst d. 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv,
Nr. 13 lyst d. 02.12.1997 - Dok om luftfartshindringer mv
Nr. 14 lyst d. 24.09.2001 - Dekl. ang. fælles gårdanlæg.
Nr. 15 lyst d. 22.05.2003 - Vedtægter for "Gårdlavet Eliasgården"
Nr. 16 lyst d. 09.07.2004 - Dekl. ang. tilbagebetalingskrav for Københavns Kommune
Nr. 18 lyst d. 27.05.1993 - Hæftelse

Planer

Der henvises til ejendomsdatarapporten.

Grundejerforening: Nej

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Fælles vaskeri

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Bremensgade 32, st. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 113-2798
Ejerudgift/md.: kr. 4.692

Dato: 27.04.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Tryg
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til ejendomsforsikringspolice

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 6.540 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Bygningen har ingen supplerende varme
Oplysningerne stammer fra: Anslået, da sælgers seneste års faktiske udgift ikke er repræsentativ

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: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under hvad der er kriterierne for kortlægning som forurenede.

Fredningsstatus: Bevaringsværdi 4.

Om nyt boligskattesystem

Det forventes, at der ultimo 2021 påbegyndes udsendelse af nye ejendomsvurderinger for ejerboliger og pr. 1. januar 2024 træder et nyt boligskattesystem i kraft. Dette nye ejendomsvurderings- og boligskattesystem betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi, herunder beskatningsgrundlag, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke. Oplysningerne i denne salgsopstilling, herunder særligt ejendomsskat og ejendomsværdiskat, har udgangspunkt i den seneste fastsatte vurdering og tilhørende skatteloftsværdier. Det nye boligskattesystem kan have indflydelse på købers fremtidige skattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk.



Adresse: Bremensgade 32, st. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 113-2798
Ejerudgift/md.: kr. 4.692

Dato: 27.04.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	16.271	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.195.000
Grundskyld	kr.	10.910	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.050
Ejerforening	kr.	24.492	Ejerskiftegebyr	kr.	2.290
Opsparing vedligeholdelse	kr.	2.796	I alt	kr.	3.218.340
Rottebekæmpelse	kr.	69	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Gårdbidrag	kr.	1.768			
Ejerudgift i alt 1 år		56.307			

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 17.735 md./ 212.820 år Netto **ekskl.** ejerudgift 14.492 md./ 173.906 år v/24,00%
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: 24.04.2025
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: 1/8 - 1/2

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: Bremensgade 32, st. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 113-2798
Ejerudgift/md.: kr. 4.692

Dato: 27.04.2025

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:

Ingen.

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Realkredit Danmark/F1K FlexLån®	Kontantlån	2.007.397	2.031.701	2.024.303	DKK	2,47	77.357	28,75	3,77			Nej	

REAL

Guldkøber[®]

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce



Mød holdet bag dit boligsalg

RealMæglerne Amager - din lokale ejendomsmægler

RealMæglerne Amager er en del af en landsdækkende ejendomsmæglerkæde og vi er uafhængige af banker. Med beliggenhed centralt på Amagerbrogade og Kastrup, dækker vi hele Amager effektivt, når boligen skal sælges.

Vi tilbyder via vores 2 butikker på Amager salg og vurdering af alle typer ejendomme hvad end det er villa, andelsbolig, ejerlejlighed, rækkehus eller fritidsbolig.