



REAL

Messinavej 12, 2. th., 2300 København S

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	59
Kontantpris	3.245.000	Værelser	2
Ejerudgift	3.426		
Byggeår	1932	Energimærke	D

Sagsnr. **113-3172**

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: Messinavej 12, 2. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.245.000

Sagsnr.: 113-3172
Ejerudgift/md.: kr. 3.426

Dato: 06.10.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne charmerende ejerlejlighed, der byder på en unik kombination af komfort og bekvemmelighed. Beliggende i en klassisk bygning fra 1932, tilbyder denne bolig et boligareal på 59 kvadratmeter, som er perfekt udnyttet for at skabe et hjemligt og rummeligt miljø. Ved indgangen mødes du af en lille gang, der giver adgang til både det store badeværelse og den lyse stue. Stuen er rummelig med masser af naturligt lysindfald, hvilket gør den ideel til afslapning eller underholdning.

Soveværelset er fint indrettet med et praktisk indbygget skab, der sikrer rigelig opbevaringsplads uden at gå på kompromis med pladsen. Køkkenet er bredt og funktionelt designet med spiseplads samt køkkenbord på begge sider, hvilket gør det nemt at lave mad samtidig med at man kan nyde selskabet af familie eller venner. Lejligheden står i rigtig god stand og er totalt indflytningsklar – her kan du flytte direkte ind uden behov for renovering.

Udenfor finder du et hyggeligt fælles gårdområde, der ligger trukket væk fra nabobygningen for ekstra privatliv. Beliggenheden kunne ikke være bedre; kun 130 meter fra Lergravsparken og blot én kilometer til Amager Strand. Her får du mulighed for at nyde både grønne områder og strandens friske luft indenfor kort afstand. Med gode transportmuligheder samt nem adgang til diverse indkøbsmuligheder bliver hverdagen let som en leg.

Denne lejlighed er perfekt placeret tæt på byen men alligevel i et stille kvarter, hvor du kan finde ro efter en travl dag. En sjælden mulighed for dem, der ønsker det bedste fra begge verdener – bylivets puls lige om hjørnet kombineret med fredelige omgivelser.

?

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.

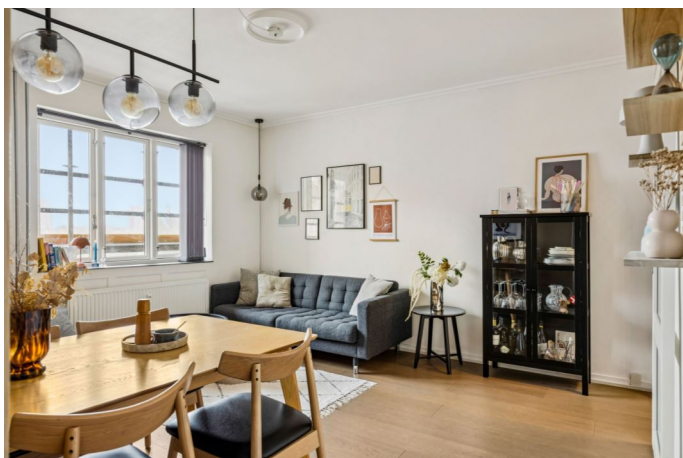
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Dilsad Sahin

Adresse: Messinavej 12, 2. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.245.000

Sagsnr.: 113-3172
Ejerudgift/md.: kr. 3.426

Dato: 06.10.2025



Spisestue



Stue



Værelse



Værelse



Køkken

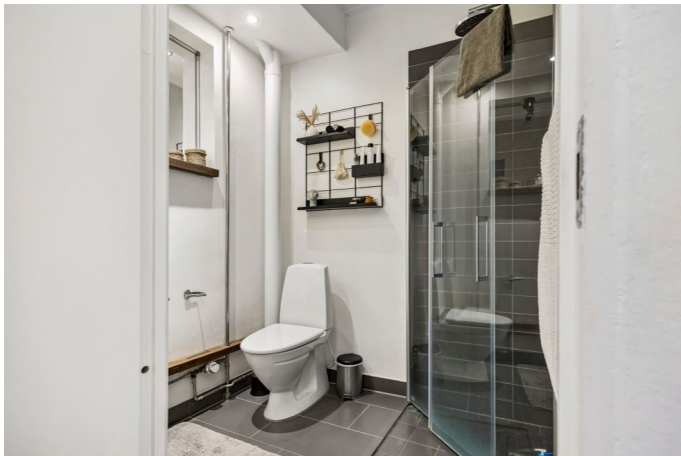


Køkken

Adresse: Messinavej 12, 2. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.245.000

Sagsnr.: 113-3172
Ejerudgift/md.: kr. 3.426

Dato: 06.10.2025



Badeværelse



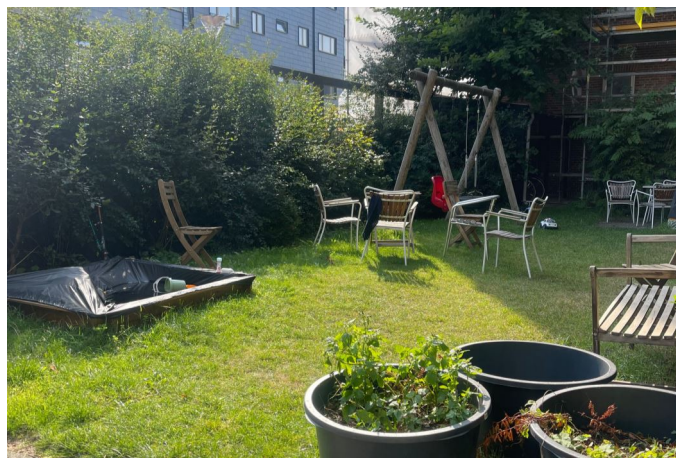
Badeværelse



Entre



Ejendommen



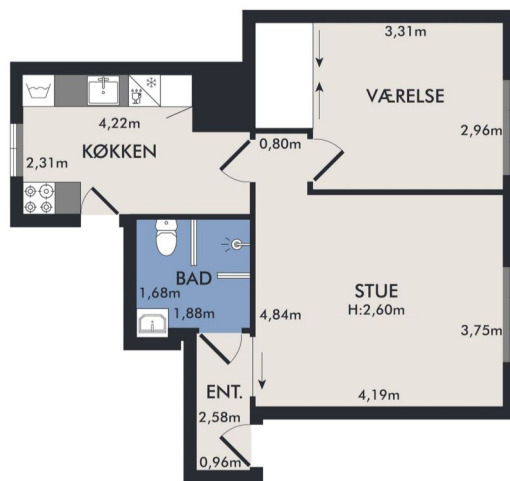
baggård

Adresse: Messinavej 12, 2. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.245.000

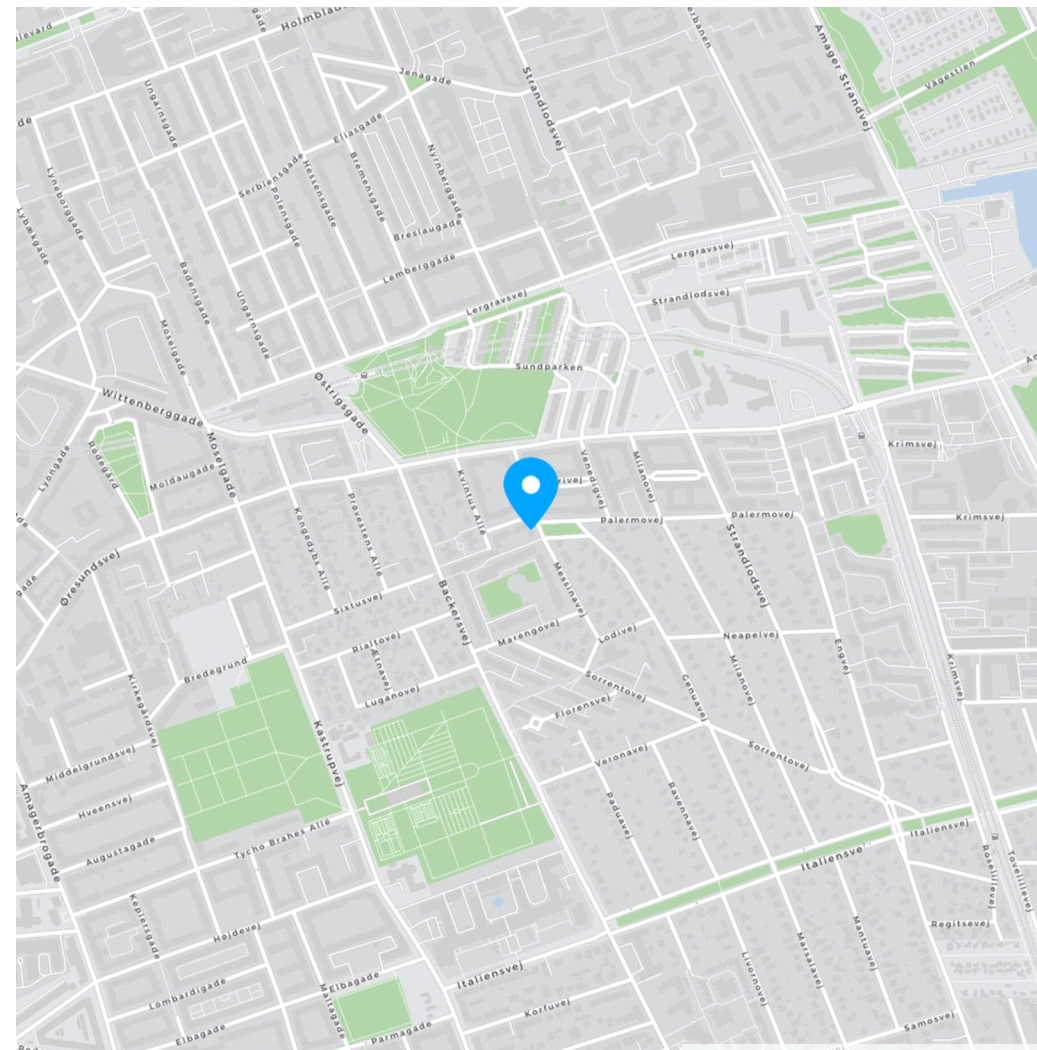
Sagsnr.: 113-3172
Ejerudgift/md.: kr. 3.426

Dato: 06.10.2025

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Messinavej 12, 2. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.245.000

Sagsnr.: 113-3172
Ejerudgift/md.: kr. 3.426

Dato: 06.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	1760 Sundbyøster, København
BFE-nr.:	136825
Ejl.nr.:	6
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1932

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	52 m ²
- heraf boligareal:	52 m ²
BBR-boligareal:	59 m ²
Evt. øvrige arealer:	

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.502.000 kr.
Grundværdi:	1.626.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.001.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.300.800 kr.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 24.08.1931 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv.
Nr. 2 lyst d. 10.10.1931 - Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil.
Nr. 3 lyst d. 30.01.1932 - Dok om vej mv, Indeholder økonomiske forpligtelser.
Nr. 4 lyst d. 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv.
Nr. 5 lyst d. 02.12.1997 - Dok om luftfartshindringer mv.
Nr. 6 lyst d. 15.09.2015 - Vedtægter

Planer

Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten.

Tilbehør:

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

Ovn mrk. "Blomberg"
Kogeplade mrk. "Samsung"
Emhætte mrk. "Ukendt"
Køle/fryseskab mrk "Ukendt"
Opvaskemaskine mrk. "Siemens"

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Messinavej 12, 2. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.245.000

Sagsnr.: 113-3172
Ejerudgift/md.: kr. 3.426

Dato: 06.10.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 5.838 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2018
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Varmeforbruget er oplyst jf. energimærket, fordelt efter fordelingstal.
Sælgers aktuelle varmekorbrug for 01.11.2023 - 31.10.2024 varm kr. 5.255,74.
Sælger betaler aconto varme med kr. 640,00 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 Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke D.

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: Ingen bevaringsværdi.

Oplysning om foreløbig grundskyld

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra det 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.

Udgifter til ejerforeningen

Sælger betaler udover de oplyste udgifter i ejerudgifterne, følgende til foreningen via fællesudgiften:

- Aconto internet kr. 50,00 pr. mdr.
- Aconto vand kr. 282,50 pr. mdr.
- Antennebidrag kr. 323,00 pr. mdr.
- Aconto varme kr. 640,00 pr. mdr.

Kommende projekter i ejerforeningen

Der er i ejerforeningen vedtaget renovering af tag, facade og vinduer. Det forventes at der optages fælleslån til dette og ydelsen for nærværende lejlighed forventes at være ca kr. 1.560 pr. mdr. Der henvises til generalforsamlingsreferat fra 2025.



Adresse: Messinavej 12, 2. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.245.000

Sagsnr.: 113-3172
Ejerudgift/md.: kr. 3.426

Dato: 06.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.208	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.245.000
Grundskyld	kr.	6.634	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.350
Fællesudgift aconto	kr.	16.728	Ejerskiftegebyr	kr.	2.000
Gebyr fællesarbejder	kr.	600		kr.	3.268.350
Rottebekæmpelse	kr.	98	I alt		
Fælleslån rør og opgange mv	kr.	6.228	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt		
Honorar admin fælleslån	kr.	615	udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og		
			bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		

Ejerudgift i alt 1 år

41.111

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: 165.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 17.229 md./ 206.743 år Netto **ekskl.** ejerudgift 14.204 md./ 170.449 år v/24,30%
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: 01.10.2025
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: 1/2 - 1/8

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.



Adresse: Messinavej 12, 2. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.245.000

Sagsnr.: 113-3172
Ejerudgift/md.: kr. 3.426

Dato: 06.10.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) 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:

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Fælleslån - Rør og opgange mv.	37.620	31.03.2025
Fælleslån overtages af køber i forbindelse med handlen.		

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/F2K FlexLån®	Kontantlån	1.255.000	1.277.342	1.265.652	DKK	2,44	42.911	24,25	3,11			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Fordelingstal
Tinglyst fordelingstal: 36/1000
Adm. fordelingstal: 36/1993
Sikkerhed til e/f: 35.000 kr.
I form af: Anden hæftelse, indeksreguleres
Forhøjelse af sikkerhed: 25.631 kr.
I form af: Indeksregulering

Brugsret og fællesfaciliteter:

Brugsret til loftrum 2. th.

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 - vi sætter pris på Amager

RealMæglerne Amager er en del af en landsdækkende ejendomsmæglerkæde og vi er uafhængige af banker. Med beliggenhed centralt på Sundbyerne og i 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, villalejlighed eller fritidsbolig.