

REAL



Parmagade 36, 1. th., 2300 København S

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	62
Kontantpris	3.595.000	Værelser	3
Ejerudgift	3.044		
Byggeår	1934	Energimærke	C

Sagsnr. **113-3295**

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: Parmagade 36, 1. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 113-3295
Ejerudgift/md.: kr. 3.044

Dato: 27.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til denne attraktive 3-værelses lejlighed på 62 m², hvor hver eneste kvadratmeter er udnyttet optimalt. En bolig i denne størrelse og prisklasse udbydes sjældent.

Lejligheden rummer en lys og rummelig stue med et behageligt lysindfald samt god plads til både sofaarrangement og spiseafdeling – ideelle rammer for både hverdag og gæster.

Boligen byder på to regulære soveværelser, begge med direkte udgang til egen altan, som skaber en naturlig forlængelse af boligen og giver ekstra underum.

Det store køkken tilbyder god bord- og skabsplads og indbyder til madlavning, mens det rummelige & nydelige badeværelse med separat bruseniche er en sjælden komfort i en lejlighed af denne størrelse.

Beliggenheden er attraktiv og praktisk med kort afstand til indkøb, caféer, grønne områder og offentlig transport. Her bor du tæt på byen med alle hverdagens bekvemmeligheder inden for rækkevidde.

En yderst attraktiv bolig, der kombinerer lys, to altaner, funktionel planløsning og en skarp pris – ideel til førstegangskøberen, parret eller den lille familie.

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: Parmagade 36, 1. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 113-3295
Ejerudgift/md.: kr. 3.044

Dato: 27.01.2026



Værelse



Stue



Stue



Entre



Badeværelse



Værelse

Adresse: Parmagade 36, 1. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 113-3295
Ejerudgift/md.: kr. 3.044

Dato: 27.01.2026



Værelse



Værelse



Værelse



Altan



Altan

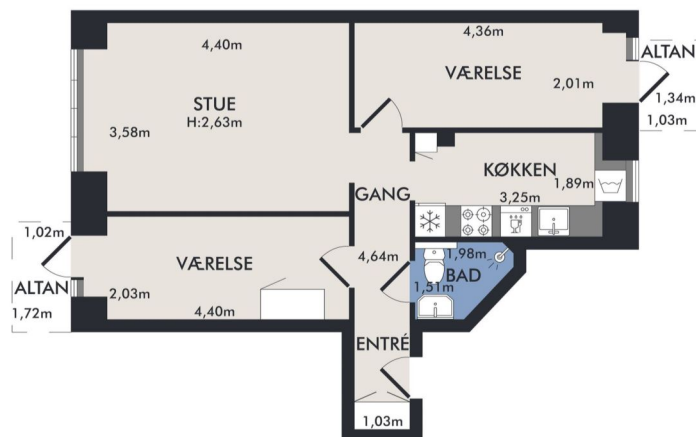


Udsigt

Adresse: Parmagade 36, 1. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 113-3295
Ejerudgift/md.: kr. 3.044

Dato: 27.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Parmagade 36, 1. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 113-3295
Ejerudgift/md.: kr. 3.044

Dato: 27.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	3584 Sundbyøster, København
BFE-nr.:	134177
Ejl.nr.:	70
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Offentlig
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1934

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.582.000 kr.
Grundværdi:	1.690.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.065.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.352.000 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	58 m ²
- heraf boligareal:	58 m ²

BBR-boligareal:	62 m ²
-----------------	-------------------

Evt. øvrige arealer:

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 23.08.1900 - Dok om vej mv.
Nr. 2 lyst d. 22.04.1907 - Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil, forsynings-/afløbsledninger mv.
Nr. 3 lyst d. 16.08.1934 - Dok om færdsselsret mv.
Nr. 4 lyst d. 16.08.1934 - Dok om fælles brandmur/gavl mv.
Nr. 5 lyst d. 16.08.1934 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv.
Nr. 6 lyst d. 16.08.1934 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.
Nr. 7 lyst d. 29.09.1934 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv.
Nr. 8 lyst d. 05.03.1935 - Dok om færdsselsret mv.
Nr. 9 lyst d. 11.01.1941 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv, vandforsyning mv.
Nr. 10 lyst d. 06.03.1942 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv.
Nr. 11 lyst d. 01.03.1947 - Luftfartshindringer i 25 m højde over terrainet eller derover kræves tilladelse fra Min. f. off. arbejder.
Nr. 12 lyst d. 01.02.1968 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv.
Nr. 13 lyst d. 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, (F 13 I).
Nr. 14 lyst d. 28.05.1999 - Servitut om fælles gårdanlæg (AKT P-697).
Nr. 15 lyst d. 11.10.2000 - Vedtægter for "Gårdlavet af 29. februar 2000".
Nr. 16 lyst d. 07.11.2003 - Vedtægter for ejerforeningen Maltahus II.
Nr. 17 lyst d. 14.07.2016 - Tillæg til vedtægt tinglyst 07.11.2003.

Planer

Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten.

Tilbehør:

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

Komfur mrk. "IKEA"
Ovn mrk. "Gorenje"
Kogeplade mrk. "IKEA"
Emhætte mrk. "IKEA"
Køle/fryseskab mrk. "IKEA"
Opvaskemaskine mrk. "Bauknecht"
Vaskemaskine mrk. "Bosch"

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Parmagade 36, 1. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 113-3295
Ejerudgift/md.: kr. 3.044

Dato: 27.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Alm. Brand Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Se police.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 5.000 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Bygningen har ingen supplerende varme
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Aconto varme udgør kr. 1.250,00 pr. kvartal.

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 salgsoptstillingens 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 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.

Jordforurening

Ejendommen er ifølge regionens oplysninger registreret som forurenede på vidensniveau 1. Matriklen er ikke fritaget for analysepligt ved jordflytning. Der er på denne matrikel ikke igangværende påbud efter jordforureningsloven.

Fredningsstatus: Bevaringsværdi 5.

Oplysning om foreløbig grundskyld

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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: Parmagade 36, 1. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 113-3295
Ejerudgift/md.: kr. 3.044

Dato: 27.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.535	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.595.000
Grundskyld	kr.	6.895	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	23.450
Ejerforening	kr.	18.997	Ejerskiftegebyr til adm.	kr.	2.450
Rottebekæmpelse	kr.	100	I alt	kr.	3.620.900
			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.		
Ejerudgift i alt 1 år		36.527			

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: 180.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 19.305 md./ 231.659 år Netto **ekskl.** ejerudgift 15.822 md./ 189.861 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: 26.01.2026
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: Parmagade 36, 1. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 113-3295
Ejerudgift/md.: kr. 3.044

Dato: 27.01.2026

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:

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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Fordelingstal
Tinglyst fordelingstal: 58/5630
Adm. fordelingstal:
Sikkerhed til e/f: 45.900 kr.
I form af: Skadesløsbrev
Forhøjelse af sikkerhed: 8.600 kr.
I form af: Skadesløsbrev

Brugsret og fællesfaciliteter:

Brugsret til kælderrum.

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.