



REAL

Tønnesvej 18, 1. th., 2300 København S

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	58
Kontantpris	3.245.000	Værelser	2
Ejerudgift	3.592		
Byggear	1935	Energimærke	C

Sagsnr. **113-3248**

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: Tønnesvej 18, 1. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.245.000

Sagsnr.: 113-3248
Ejerudgift/md.: kr. 3.592

Dato: 04.12.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne indflytningsklare og velindrettede 2-værelses lejlighed på 58 m² – et moderne og funktionelt hjem med en optimal planløsning. Boligen egner sig perfekt til både singler, par og som delebolig eller forældre køb.

Lejligheden byder på en lys og rummelig stue med plads til både spisebord og sofaarrangement. De store vinduespartier sikrer et behageligt, naturligt lysindfald gennem hele dagen.

Soveværelset er ligeledes generøst udformet med gode opbevaringsmuligheder og direkte adgang til en solrig altan, som fungerer som et ekstra opholdsrum i sommerhalvåret.

Det moderne køkken fremstår tidløst og stilrent med kvalitetsmaterialer, god skabsplads samt opvaskemaskine, der gør hverdagen ekstra bekvem.

Ejerforening er sund og ejendommen fremstår pæn og velholdt med tegltag og murstensfacade. Dertil termoruder samt installeret fjernvarme.

Området er roligt og omgivet af grønne fællesarealer med god afstand mellem bygningerne, hvilket skaber en behagelig og åben atmosfære.

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.

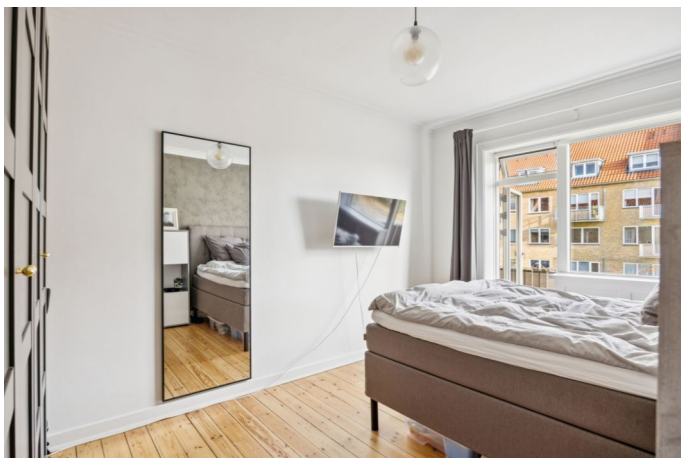
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Dilsad Sahin

Adresse: Tønnesvej 18, 1. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.245.000

Sagsnr.: 113-3248
Ejerudgift/md.: kr. 3.592

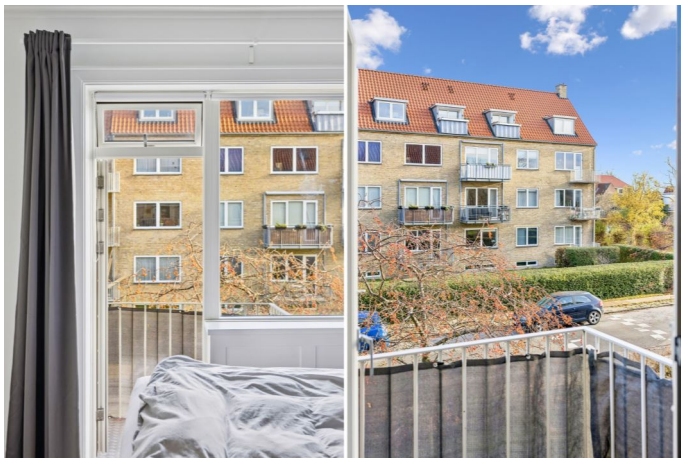
Dato: 04.12.2025



Adresse: Tønnesvej 18, 1. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.245.000

Sagsnr.: 113-3248
Ejerudgift/md.: kr. 3.592

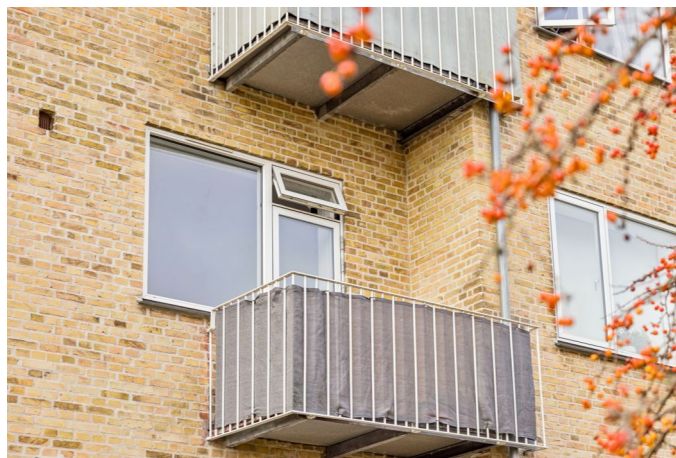
Dato: 04.12.2025



Adresse: Tønnesvej 18, 1. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.245.000

Sagsnr.: 113-3248
Ejerudgift/md.: kr. 3.592

Dato: 04.12.2025



Adresse: Tønnesvej 18, 1. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.245.000

Sagsnr.: 113-3248
Ejerudgift/md.: kr. 3.592

Dato: 04.12.2025

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Tønnesvej 18, 1. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.245.000

Sagsnr.: 113-3248
Ejerudgift/md.: kr. 3.592

Dato: 04.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	3708 Sundbyøster, København
BFE-nr.:	136525
Ejl.nr.:	11
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1935

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.354.000 kr.
Grundværdi:	1.526.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.883.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.220.800 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	52 m ²
- heraf boligareal:	52 m ²

BBR-boligareal:	58 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. 03.12.1923 - Dok om vejudlæg.
Nr. 2 lyst d. 17.01.1935 - Dok om vejudlæg.
Nr. 3 lyst d. 25.01.1935 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.
Nr. 4 lyst d. 25.01.1935 - Dok om højspænding mv.
Nr. 5 lyst d. 25.01.1935 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv.
Nr. 6 lyst d. 24.05.1935 - Dok om fælles brandmur/gavl mv.
Nr. 7 lyst d. 24.05.1935 - Dok om fælles brandmur/gavl mv.
Nr. 8 lyst d. 24.05.1935 - Dok om fælles brandmur/gavl mv.
Nr. 9 lyst d. 24.05.1935 - Dok om fælles brandmur/gavl mv.
Nr. 10 lyst d. 24.05.1935 - Dok om fælles brandmur/gavl mv.
Nr. 11 lyst d. 24.05.1935 - Dok om fælles brandmur/gavl mv.
Nr. 12 lyst d. 11.02.1939 - Dok om haveanlæg.
Nr. 13 lyst d. 01.03.1947 - Dok om luftfartshindringer mv.
Nr. 14 lyst d. 05.05.1954 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv.
Nr. 15 lyst d. 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv.
Nr. 17 lyst d. 03.03.2020 - Vedtægter

Planer

Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten.

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab mrk. "Ukendt"

Indbygningsovn mrk. "Beko"

Fryser mrk. "Boss"

Opvaskemaskine mrk. "Ukendt"

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Tønnesvej 18, 1. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.245.000

Sagsnr.: 113-3248
Ejerudgift/md.: kr. 3.592

Dato: 04.12.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 7.800 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Bygningen har ingen supplerende varme
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Aconto varme udgør kr. 650,00 pr. mdr.
Aconto vand udgør kr. 259,00 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 Elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering

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

Fredningsstatus: Bevaringsværdi 5.

Oplysning om foreløbig grundskyld

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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: Tønnesvej 18, 1. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.245.000

Sagsnr.: 113-3248
Ejerudgift/md.: kr. 3.592

Dato: 04.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.604	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.245.000
Grundskyld	kr.	6.226	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.350
Ejerforening	kr.	20.640	Ejerskiftegebyr	kr.	2.450
Røttemekæmpelse	kr.	97		kr.	
Fælleslån	kr.	6.540	I alt		3.268.800

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

43.107

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 17.082 md./ 204.989 år Netto **ekskl.** ejerudgift 14.095 md./ 169.137 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 3 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: 04.12.2025
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: Tønnesvej 18, 1. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.245.000

Sagsnr.: 113-3248
Ejerudgift/md.: kr. 3.592

Dato: 04.12.2025

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 (istandsættelse af facader samt udskiftning af vinduer)		
Køber overtager sælger andel af fælleslån (Istandsættelse af facader samt udskiftning af vinduer) i forbindelse med handlen. Vi afventer oplysning om restgæld fra administrator.		

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
Totalkredit/4% Obligationslån	Obligationslån	1.607.485	1.607.485	1.622.472	DKK	4	105.897	29,00	4,67			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Fordelingstal
Tinglyst fordelingstal: 10/1207
Adm. fordelingstal:
Sikkerhed til e/f: 26.000 kr.
I form af: Ejerpantebrev
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Brugsret og fællesfaciliteter:

1. kælderrum/loftrum til hver lejlighed, mulighed for at blive skrevet op til ekstra

Fælles vaskeri og tørrerum.

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.