

REAL



Hveensvej 10, 4. tv., 2300 København S

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	61
Kontantpris	3.495.000	Værelser	2
Ejerudgift	3.807	Altan	Ja
Byggear	1934	Energimærke	C

Sagsnr. **113-3057**

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: Hveensvej 10, 4. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 113-3057
Ejerudgift/md.: kr. 3.807

Dato: 22.06.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne charmerende og lyse lejlighed øverst beliggende i en klassisk rød murstensbygning fra 1934. Med et boligareal på 61 kvadratmeter tilbyder denne lejlighed en perfekt kombination af historisk charme og moderne bekvemmeligheder. Når du træder ind, mødes du af lyse, flotte trægulve, der strækker sig gennem hele boligen og giver en varm og indbydende atmosfære.

Lejligheden byder på en rummelig stue, hvor der er rig mulighed for at skabe et hyggeligt opholdsområde til afslapning eller samvær med venner og familie. Fra soveværelset er der direkte adgang til en sydvendt altan, hvor du kan nyde morgenkaffen eller solens stråler i løbet af dagen.

Køkkenet er holdt i flotte hvide elementer, som skaber et stilrent udtryk. Her er god plads til madlavning samt opbevaring, hvilket gør det nemt at holde orden. Badeværelset er stort og funktionelt indrettet med separat bruseniche – ideelt for dem, der ønsker både komfort og praktiske løsninger.

Ejendommen har desuden adgang til en stor grøn gård – et sjældent fund midt i byen – hvor man kan nyde udendørslivet. Beliggenheden kunne ikke være bedre; placeret på en stille sidegade til Amagerbrogade har du alle hverdagens fornødenheder lige rundt om hjørnet.

Med kun 800 meter til Lergravsparken St., hvor metroen hurtigt bringer dig videre rundt i København, samt utallige indkøbsmuligheder tæt ved, får du her den perfekte base for både roligt hjemmeliv og aktiv byliv.

Velkommen hjem!

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: Natacha Pind Bergmann

Adresse: Hveensvej 10, 4. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 113-3057
Ejerudgift/md.: kr. 3.807

Dato: 22.06.2025



Køkken



Stue



Stue



Værelse



Værelse



Altan

Adresse: Hveensvej 10, 4. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 113-3057
Ejerudgift/md.: kr. 3.807

Dato: 22.06.2025



Udsigt



Værelse



Badeværelse



Badeværelse



Gang



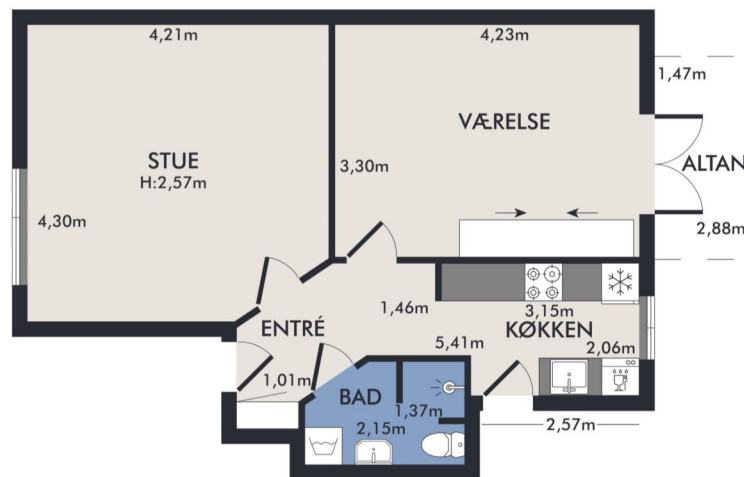
Have

Adresse: Hveensvej 10, 4. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.495.000

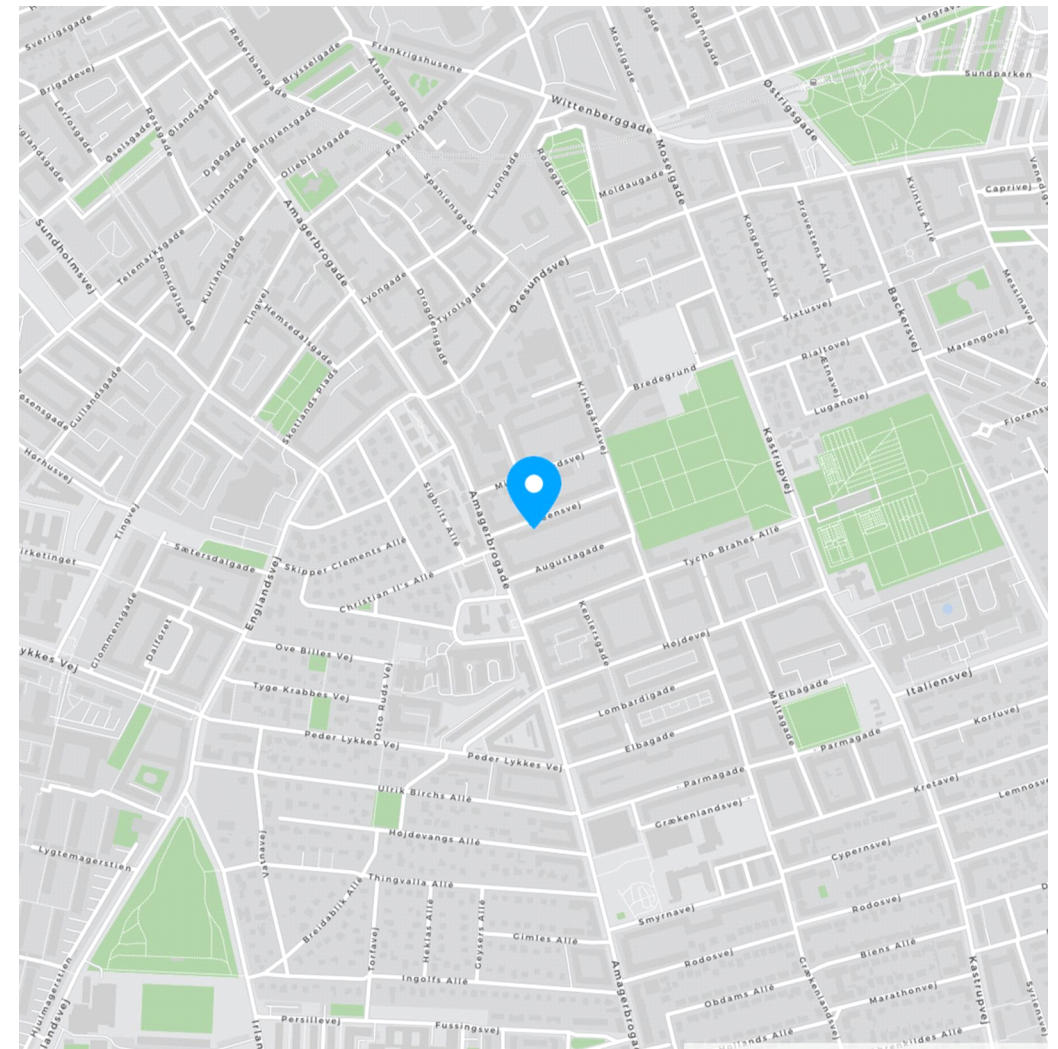
Sagsnr.: 113-3057
Ejerudgift/md.: kr. 3.807

Dato: 22.06.2025

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Hveensvej 10, 4. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 113-3057
Ejerudgift/md.: kr. 3.807

Dato: 22.06.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	3621 Sundbyøster, København
BFE-nr.:	134282
Ejerl.nr.:	19
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1934

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.738.000 kr.
Grundværdi:	1.803.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.190.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.442.400 kr.

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

Arealer*

Tinglyst areal:	52 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	52 m ²
BBR-boligareal:	61 m ²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles	Fordelingstal
Tinglyst fordelingstal:	52/2148
Adm. fordelingstal:	52/2148
Sikkerhed til e/f:	59.000 kr.
I form af:	Ejerpantebrev
Forhøjelse af sikkerhed:	21.000 kr.
I form af:	Forhøjelse af ejerpantebrev

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 24.02.2017 - Rids af blomsterhaven
Nr. 2 lyst d. 06.06.1889 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 3 lyst d. 06.06.1889 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 4 lyst d. 04.03.1897 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 5 lyst d. 02.02.1934 - Dok om færdsselsret mv, samt evt tilvejebringelse af lovbealet adgang
Nr. 6 lyst d. 02.02.1934 - Dok om skure mv
Nr. 7 lyst d. 28.02.1934 - Dok om vej mv
Nr. 8 lyst d. 01.03.1947 - Luftfartshindringer i 25 m højde over terrainet eller derover kræves tilladelse fra Min. f. off. arbejder
Nr. 9 lyst d. 13.03.1969 - Anmeldelse om opdeling i og fortegnelse over ejerlighederne
Nr. 10 lyst d. 18.05.1993 - Vedtægter for ejerforening
Nr. 11 lyst d. 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv
Nr. 12 lyst d. 20.09.2016 - Tillæg til vedtægter

Planer

Der henvises til ejendomsdatarapporten.

Grundejerforening: Vides ikke

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Brugsret til kælderrum

Tilbehør:

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

Ovn - IKEA
Kogeplade - IKEA
Emhætte - IKEA
Køle/fryseskab - IKEA
Opvaskemaskine - AEG
Vaskemaskine - Electrolux

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Hveensvej 10, 4. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 113-3057
Ejerudgift/md.: kr. 3.807

Dato: 22.06.2025

Forsikringsforhold:

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

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 5

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.

Vand fratrukket fællesudgift

Nærværende lejligheds vandforbrug er fratrukket fællesudgiften ud fra det tinglyste fordelingstal. Vandforbruget er beregnet ud fra seneste budget 2025 udgør kr. 2.178,77.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 5.048 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2023-2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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.



Adresse: Hveensvej 10, 4. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 113-3057
Ejerudgift/md.: kr. 3.807

Dato: 22.06.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.171	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.495.000
Grundskyld	kr.	7.356	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.850
Fællesudgifter	kr.	14.138	Ejerskiftegebyr	kr.	2.450
Grundfond	kr.	11.832	I alt	kr.	3.520.300
Rottebekæmpelse	kr.	1.189			

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

45.686

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: 175.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 19.204 md./ 230.443 år Netto **ekskl.** ejerudgift 15.659 md./ 187.912 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: 18.06.2025
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: Hveensvej 10, 4. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 113-3057
Ejerudgift/md.: kr. 3.807

Dato: 22.06.2025

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
Totalkredit/2% Obligationslån	Obligationslån	1.879.564	1.879.564	1.575.740	DKK	2	104.936	27,00	4,35			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.