



REAL

Brydes Allé 17, st. tv., 2300 København S

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	72
Kontantpris	3.695.000	Værelser	2
Ejerudgift	4.583		
Byggeår	1946	Energimærke	D

Sagsnr. **113-3050**

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: Brydes Allé 17, st. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 113-3050
Ejerudgift/md.: kr. 4.583

Dato: 19.07.2025



Beskrivelse:

GENNEMFØRT LEJLIGHED MED FANTASTISK LYSINDFALD

Velkommen til en rummelig og utroligt lækker lejlighed med store rum, fantastisk lysindfald og et gennemført tema hele vejen igennem! Lejligheden er for nuværende en 2-værelses men kan med fordel gøres til en 3-værelses, der i øvrigt vil være delevendig.

Læs meget 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: Brydes Allé 17, st. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 113-3050
Ejerudgift/md.: kr. 4.583

Dato: 19.07.2025

Vi er beliggende i en klassisk murstensejendom fra 1946. Med sine 72 kvadratmeter byder hjemmet på en perfekt kombination af charme og moderne bekvemmeligheder. Ejendommen har et smukt tegltag og opvarmes via fjernvarme, hvilket sikrer en behagelig temperatur året rundt.

Fra lejlighedens entré ledes du direkte ind til den imponerende store stue. Her vil de store vinduespartier straks fange din opmærksomhed med deres fantastiske lysindfald og udsigt over det åbne areal udenfor. Stuen er stor nok til både at rumme et komfortabelt sofaarrangement samt et spiseområde, hvor familie og venner kan samles. Alternativt kan også etableres et ekstra værelse.

Fra stuen er der adgang til et stort soveværelse, som tilbyder rigeligt med plads til både seng og garderober. Der er endda mulighed for at indrette skrivebord eller babyseng efter behov. En fordelingsgang fører dig videre til et top klasse badeværelse, som imponerer med flotte klinker lagt i sildebensmønster. Badeværelset har desuden separat bruseniche og væghængt toilet.

Køkkenet i lejligheden er prikken over i'et med alle nødvendige hvidevarer indbygget – herunder opvaskemaskine og vaskemaskine – så du slipper for besværet ved at skulle installere noget selv. Lejligheden fremstår generelt i flot stand og er helt klar til indflytning uden behov for renovering eller forbedringer.

Ejendommens gårdmiljø er intet mindre end fantastisk; flot anlagt med gode opholdsområder samt legeplads for de mindste beboere. I bygningen findes både 2 aflåste cykelkældre samt et aflåst cykelskur. Desuden er der fælles vaskekælder, hvis der nu er travlt og lejligheden egen vaskemaskine ikke er nok.

Beliggenheden kan ikke blive meget bedre: kun ca. 800 meter fra DR Byen Metrostation gør transport let som en leg, mens daglige fornødenheder kan klares blot 30 meter fra hoveddøren. Amagerbrogades pulserende liv kan du gå til herfra, og i forlængelse heraf finder du Amager Centeret og Amagerbro Metro st. Samtidigt har du Islands Brygges populære badebro kun er syv minutters cykeltur væk – perfekt til sommerens varme dage! Rådhuspladsen nås på blot 13 minutter på cykel, hvilket understreger den centrale placering midt mellem roen hjemme og byens mange tilbud.

Går du i salgstanker, er du meget velkommen til at kontakte os for en aftale om en uforpligtende salgsvurdering.

Adresse: Brydes Allé 17, st. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 113-3050
Ejerudgift/md.: kr. 4.583

Dato: 19.07.2025



Stue



Stue



Værelse



Værelse



Udsigt

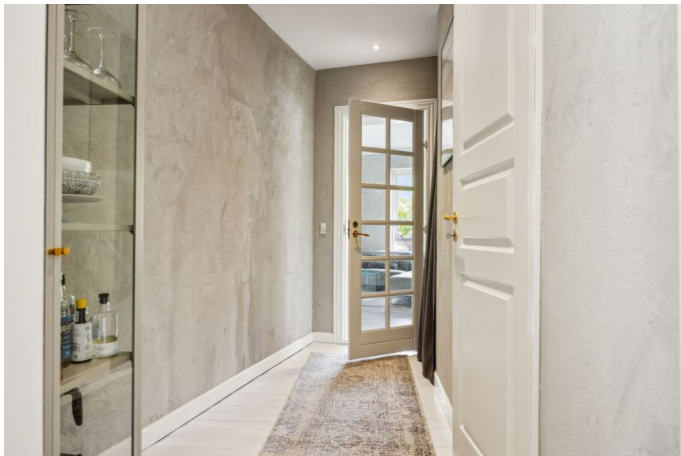


Stue

Adresse: Brydes Allé 17, st. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 113-3050
Ejerudgift/md.: kr. 4.583

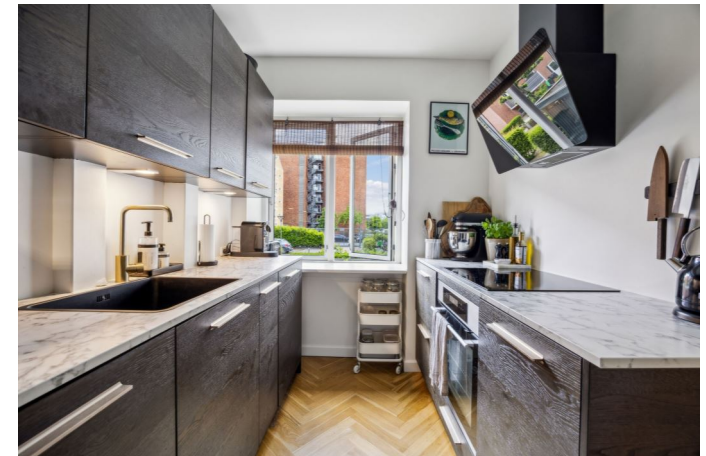
Dato: 19.07.2025



Gang



Badeværelse



Køkken



Entre



Ejendommen



Ejendommen

Adresse: Brydes Allé 17, st. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 113-3050
Ejerudgift/md.: kr. 4.583

Dato: 19.07.2025



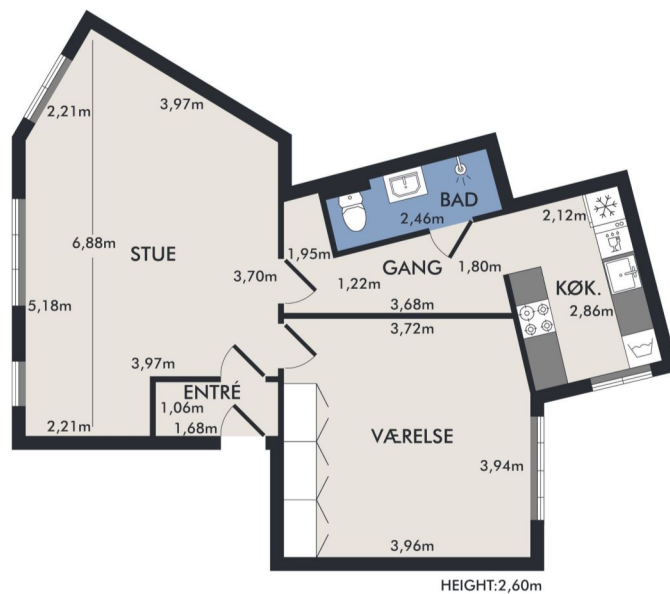
Ejendommen

Adresse: Brydes Allé 17, st. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.695.000

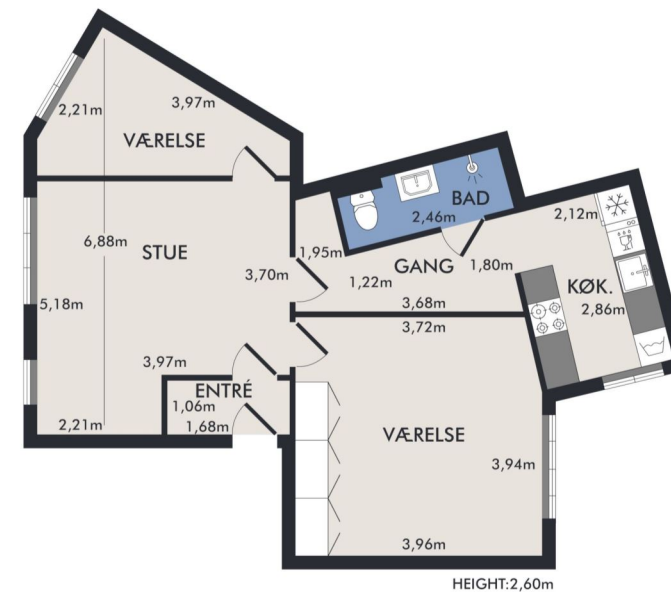
Sagsnr.: 113-3050
Ejerudgift/md.: kr. 4.583

Dato: 19.07.2025

REAL



REAL



Vejledende plantegning uden ansvar

Vejledende plantegning uden ansvar

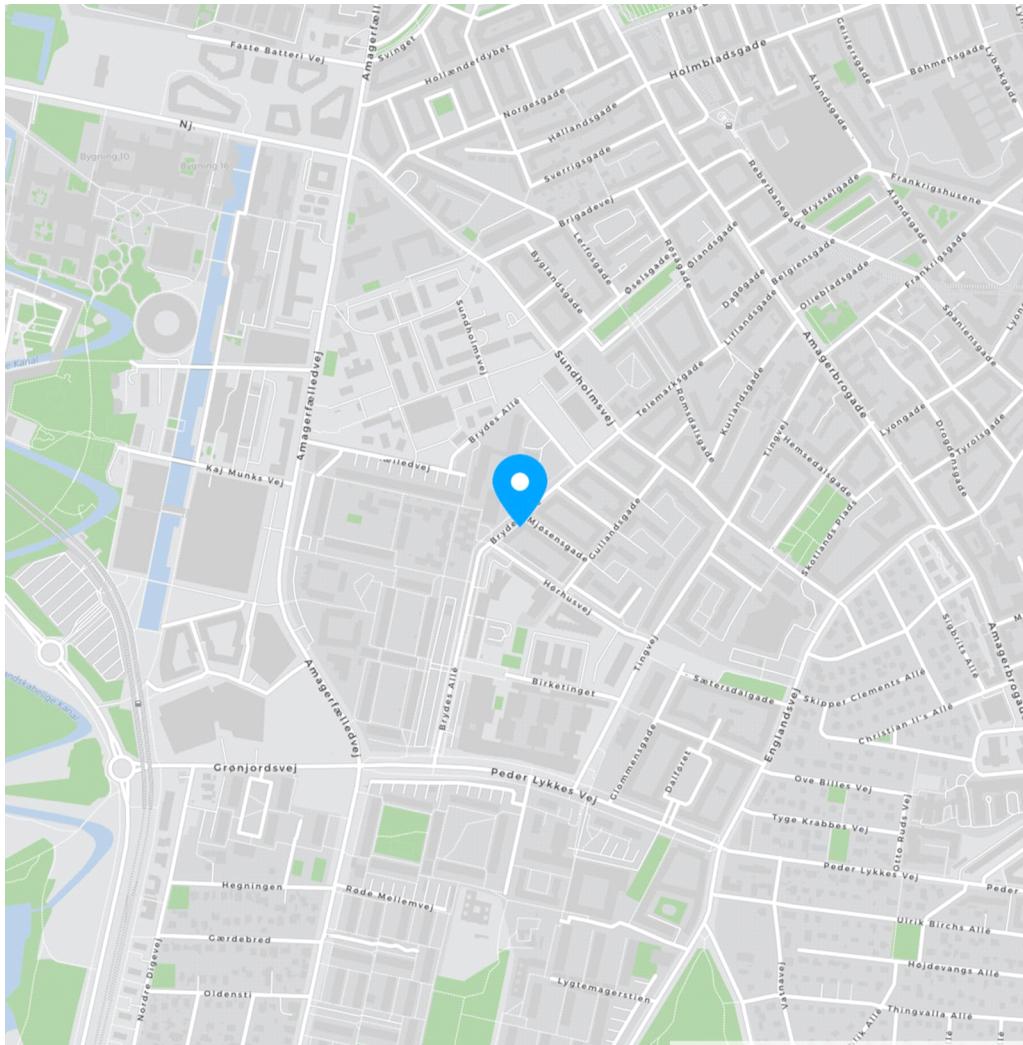
Adresse: Brydes Allé 17, st. tv., 2300 København S

Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 113-3050

Ejerudgift/md.: kr. 4.583

Dato: 19.07.2025



Adresse: Brydes Allé 17, st. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 113-3050
Ejerudgift/md.: kr. 4.583

Dato: 19.07.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	5 e Sundbyvester, København
BFE-nr.:	142400
Ejerl.nr.:	10
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Privat fælles
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1946

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.912.000 kr.
Grundværdi:	2.031.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.329.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.624.800 kr.

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

Arealer*

Tinglyst areal:	67 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	67 m ²
BBR-boligareal:	72 m ²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles	Fordelingstal
Tinglyst fordelingstal:	67/1270
Adm. fordelingstal:	67/1270
Sikkerhed til e/f:	35.000 kr.
I form af:	Anden hæftelse
Forhøjelse af sikkerhed:	Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 22.08.1872 - Dok om vej mv
Nr. 2 lyst d. 26.04.1915 - Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil
Nr. 3 lyst d. 03.03.1924 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 4 lyst d. 11.09.1942 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
Nr. 5 lyst d. 13.06.1945 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
Nr. 6 lyst d. 10.12.1945 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
Nr. 7 lyst d. 08.01.1947 - Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil
Nr. 8 lyst d. 01.10.1948 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv, indeholder økonomiske forpligtelser
Nr. 9 lyst d. 07.01.1952 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
Nr. 10 lyst d. 28.02.1980 - Dok om fællesgård
Nr. 11 lyst d. 23.01.1995 - Dok om fjernvarme mv
Nr. 12 lyst d. 02.12.1997 - Dok om luftfartshindringer mv
Nr. 13 lyst d. 04.06.1998 - Tillige lyst pantstiftende: 04.06.1998/77547-01-H0001 se tillige tillæg
Nr. 15 lyst d. 07.01.2016 - tillæg til 04.06.1998 -0007754701

Planer

Der henvises til ejendomsdatarapporten

Grundejerforening: Vides ikke

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Brugsret til loftrum
Fælles vaskekælder
Fælles cykelkælder

Tilbehør:

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

Opvaskemaskine - AEG

Ovn - Ikea

Kogeplade - Ikea

Emhætte - Ikea

Køle-/fryseskab - LG

Vaske/tørremaskine - Grundig

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Brydes Allé 17, st. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 113-3050
Ejerudgift/md.: kr. 4.583

Dato: 19.07.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 12.435 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2023-2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
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 Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke D.

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 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.



Adresse: Brydes Allé 17, st. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 113-3050
Ejerudgift/md.: kr. 4.583

Dato: 19.07.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.881	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.695.000
Grundskyld	kr.	8.286	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	24.050
Fællesudgifter	kr.	28.068	Ejerskiftegebyr	kr.	2.450
Ekstraordinære fællesudgifter	kr.	2.774	I alt	kr.	3.721.500
Rottebekæmpelse	kr.	107	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.		
Administration, tv-pakke	kr.	100			
Hybridnet	kr.	3.780			
Ejerudgift i alt 1 år		54.996			

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: 185.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 20.253 md./ 243.031 år Netto **ekskl.** ejerudgift 16.514 md./ 198.174 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: 17.07.2025
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: Brydes Allé 17, st. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 113-3050
Ejerudgift/md.: kr. 4.583

Dato: 19.07.2025

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/F6K FlexLån®	Kontantlån	2.105.000	2.081.976	2.072.758	DKK	0,26	27.525	25,50	3,41			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.