

Salgsopstilling

Adresse: Svinget 21, 5. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 430000236
Ejerudgift/md.: kr. 4.593

Dato: 31.3.2026



Beskrivelse:

Unik lejlighed i 2 plan - og elevator på Amager, tæt på Christianshavn.

Hvis du gerne vil bo i gåafstand til alle Amagerbrogade's caféer, butikker og smukke Christianshavn, så har denne lejlighed en perfekt beliggenhed. Når man først har boet på Amager, så flytter de fleste ikke væk - og det er fordi Amager føles som en lille landsby i storbyen, og derudover er her et væld af gode restauranter, caféer, butikker, og special butikker, fiskehandler, slagter mv. Om sommeren hopper man på cyklen ud til Amager Strandpark, eller ind til København K, og der er virkelig gode transportmuligheder rundt i byen med flere Metro stationer og busser.

Ejendommen er opført i 2007, og her får du både elevator, og en hyggelig gårdhave.

Indretning :

Entré med plads til garderobe, stort badeværelse med separat bruse niche med glas dør, og vaskemaskine, soveværelse mod den hyggelige gård, og garderobeskab, stort køkken alrum med masser af skabe, flot rustik trappe til tagetagen.

6. sal : Stor lys opholdsstue og et stort værelse.

Der er flotte trægulve i lejligheden, og masser af lysindfald - en lejlighed for familien, der ønsker en unik lejlighed med god plads.

- Udlejning er tilladt,
- Mindre husdyr er tilladt.

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: Camilla Lindhard

Adresse: Svinget 21, 5. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 43000236
Ejerudgift/md.: kr. 4.593

Dato: 31.3.2026



Adresse: Svinget 21, 5. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 430000236
Ejerudgift/md.: kr. 4.593

Dato: 31.3.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 127 Amagerbros Kvarter, København
BFE-nr.: 102726
Ejl.nr. 11
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 2007

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 4.958.000,00
Grundværdi: 3.006.000,00
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.966.400,00
Grundlag for grundskyld: 3.966.400,00

Tilbehør:

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

Ovn: Electrolux,
Keramisk kogeplade
Vaskemaskine: AEG,
Emhætte: Thermex,
Opvaskemaskine : Bosch
Køleskab/fryser : Bosch

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer **

Tinglyst areal i alt: 92 m²
heraf tinglyst boligareal: 92 m²
BBR-boligareal: 100 m²

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

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

5.12.1853 Dok om bebyggelse, benyttelse mv .
2.12.1897 Overenskomst mell Brugsstyrelsen og Den Skyldsallerlodsejere .
23.8.1900 Overenskomst om Amagerfælled .
10.2.1902 Dok om bebyggelse, benyttelse mv .
11.9.1905 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv .
7.8.1911 Dok om bebyggelse, benyttelse mv. Om resp se akt .
11.12.1911 Dok om bebyggelse, benyttelse mv 1_A-III_556 korrekte dagbogsnr. 2694
2.6.1913 Fjernelsesdeklaration 1_A-III_556 korrekte dagbogsnr. 1894
22.11.1915 Dok om fælles brandmur/gavl mv, Om resp se akt 1_A-III_556 korrekte dagbogsnr. 4295
20.11.1941 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_A-III_556
11.12.1951 Dok om brugsret mv SKAL BESTILLES PÅ LANDSARKIVET
17.11.1983 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_A-III_556
23.1.1995 Dok om fjernvarme/anlæg mv, (F-13-I) 1_F-I_13
2.1.2006 Dok om at ejendommen skal anvendes til helårsbeboelse 1_A-III_556
6.12.2007 Dok om brandmur mv
9.11.2010 I anledning af, at Bygge- og Teknikforvaltningen ved byggetilladelse af 22. december 2005 vedrørende opførelse af 26 ejerlejligheder til helårsbeboelse i to 6 etagers bygninger med udnyttet tagetage på ejendommen, matr. nr.
25.1.2011 Vedtægter: Vedtægter for EJERFORENINGEN SVINGET 21 / HOLLÆNDERDYBET 30
6.5.2011 Fællesgård
Fortsættes på side 6
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og afsnittet om foreningsforhold.

Adresse: Svinget 21, 5. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 430000236
Ejerudgift/md.: kr. 4.593

Dato: 31.3.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Alm. Brand
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Nej

insekt: Ja Nej

rørskade: Ja Nej

Forbehold: Der henvises til policen

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 7.468,61

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers faktiske forbrug

Der indbetales følgende i aconto vand årligt : kr. 4.932

I perioden 2024-2025 blev der brugt kr. 5.500

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: A2010

Andre forhold af væsentlig betydning:

Udlejning: Ja - tilladt

Husdyr: Mindre husdyr

Lettere forurening :

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklaccificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Parkering :

Der er parkeringsmulighed i kælderens, kan enten tilkøbes eller lejes efter liste.

Ny ejendomsvurderings lov :

Køber gøres opmærksom på, at der i 2018 træder en ny ejendomsvurderings lov i kraft, der betyder at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi, der offentliggøres i 2019 vil blive beregnet ud fra ændrede principper. Oplysningerne i denne salgsopstilling, herunder særligt ejendomsskat og ejendomsværdiskat, har udgangspunkt i den seneste fastsatte vurdering og tilhørende skatteloftsværdier. Disse forhold kan have indflydelse på købers fremtidige skattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom.

Sikkerhed til E/F - Reduktion af standardfinansieringen :

Standardfinansieringen i nærværende salgsopstilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforeningen.

Adresse: Svinget 21, 5. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 430000236
Ejerudgift/md.: kr. 4.593

Dato: 31.3.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>		
Ejendomsværdiskat	kr. 20.228,64	Kontantpris/udbetaling	kr.	6.795.000,00
Grundskyld 2023	kr. 12.264,00	Notering af ejerskifte, anslået	kr.	1.500,00
Fællesudgifter	kr. 22.500,00	Tinglysningsafgift debitorskifte	kr.	1.850,00
Rottebekæmpelse	kr. 127,61	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	42.650,00
		I alt	kr.	6.841.000,00
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 55.120,25	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske		

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: 340.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 37.271 md./ 447.247 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 30.410 md./ 364.924 år v/ 24,50 %

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: 27.3.2026. 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: 1/7 - 1/1. **Forbehold:**

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: Svinget 21, 5. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 430000236
Ejerudgift/md.: kr. 4.593

Dato: 31.3.2026

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.

Foreningsforhold:

Grundejerforening el. lign.: Nej

Ejerforeningsforhold

Admin:
Tinglyst: 92/2398
Fællesudgifter fordeles efter:

Sikkerhed til e/f: Ja, med kr. 20.000,00 i form af: Vedtægter lyst pantstiftende
Forhøjelse af sikkerhed: Nej

Evt. brugsret og fællesfaciliteter:

Kælderrum
Fælles gårdhave



Adresse: Svinget 21, 5. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 430000236
Ejerudgift/md.: kr. 4.593

Dato: 31.3.2026

Servitutter - Fortsat fra side 2.

10.3.2026