

Salgsopstilling

Formulærens 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: Halgreensgade 16, st.. th., 2300 København S
Kontantpris: 6.000.000

Sagsnr.: 600000031
Ejerudgift/md.: 6.289

Dato: 5.1.2024



Beskrivelse:

LEJLIGHED I TO ETAGER MED PRIVAT GÅRDHAVE
Industriel perle i Factory House på Amager

På en blind sidegade mellem Holmbladsgade og Prags Boulevard, ligger denne urbane lejlighed i den unikke fabriksbygning Factory House. Lejlighedens skarpe udtryk spejler det oprindelige fabrikslook med store industrielle vinduer, åben planløsning, en svævende trappe, og masser af karakter i ægte New Yorker-stil.

Det er et moderne og funktionelt hjem med udtryksfulde detaljer, og geometriske linjer. De 104 kvadratmeter er intelligent udnyttet og smagfuldt indrettet med materialer som stål, glas, beton og træ. Entrédøren åbner op til et indbydende køkken / alrum og stue i ét, lejlighedens hjerte. Køkkenet fra Køkkensnedkeren, emmer af kvalitet og tilføjer en særlig skandinavisk varme. Fra stuen er der direkte adgang til lejlighedens private og hyggelige gårdhave.

Den grafiske hvide ståltrappe, leder op til en stor repos hvor der er indrettet et hjemmekontor og bibliotek. Heroppe ligger også lejlighedens to soveværelser, der begge har fin udsigt til grønne Prags Boulevard. Badeværelset matcher lejlighedens skandinaviske stilrenhed med kvalitetsmaterialer, skøn gulvarme samt vaskesøjle.

Det her bliver din egen lille oase midt i byen. Her er I en del af et unikt nærmiljø der oser af både lokal stemning og pulserende storby. Lige rundt om hjørnet ligger Amager Centret og Metroen. Med cykel er I desuden hurtig fremme ved skønne Amager Strandpark.

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: Anna Reventlow

Segnerøddalsvej 1
2970 Hørsholm

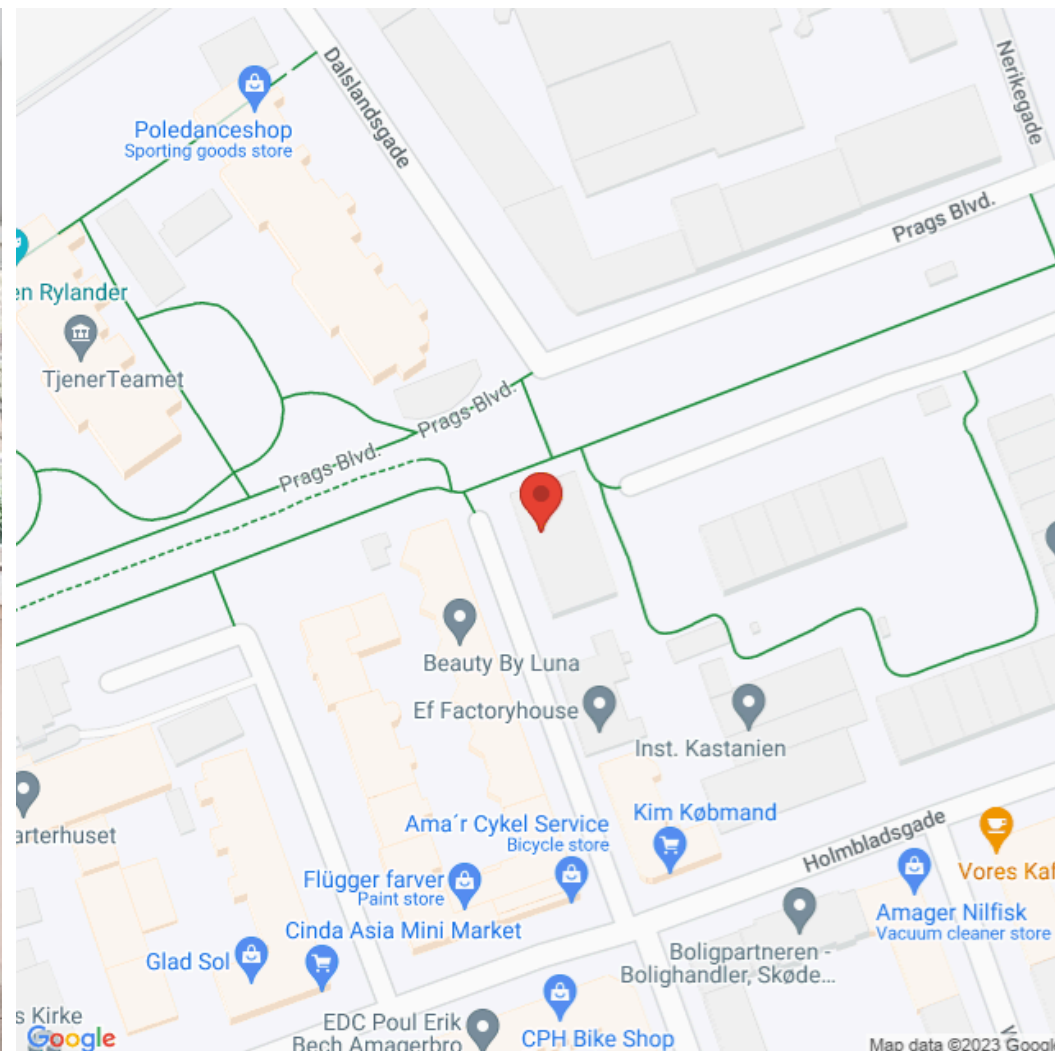
Anna Reventlow

EJENDOMSFORMIDLING

Adresse: Halgreensgade 16, st.. th., 2300 København S
Kontantpris: 6.000.000

Sagsnr.: 600000031
Ejerudgift/md.: 6.289

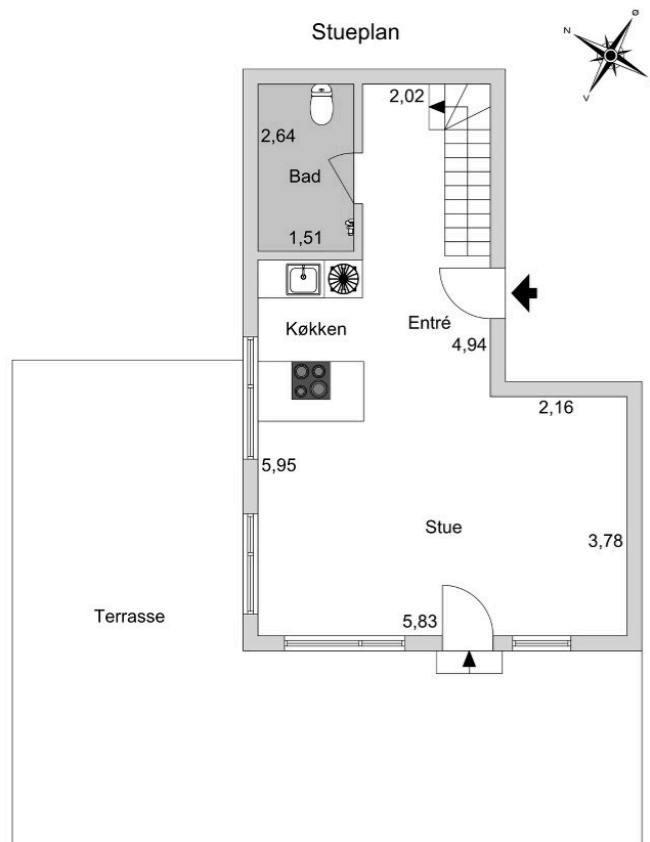
Dato: 5.1.2024



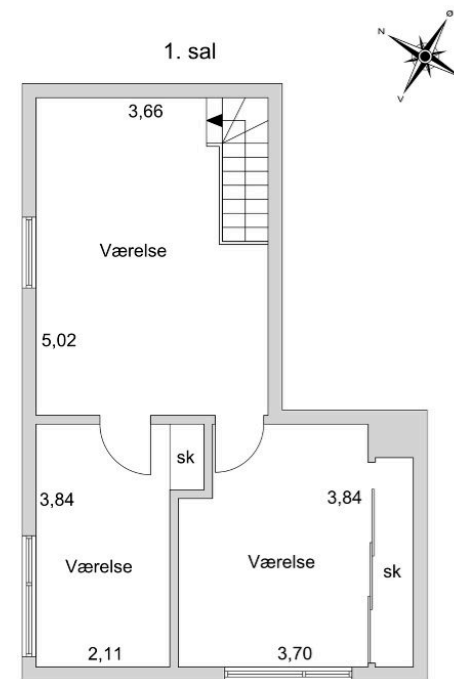
Adresse: Halgreensgade 16, st.. th., 2300 København S
Kontantpris: 6.000.000

Sagsnr.: 600000031
Ejerudgift/md.: 6.289

Dato: 5.1.2024



Vejledende tegning uden ansvar.



Vejledende tegning uden ansvar.

Adresse: Halgreensgade 16, st.. th., 2300 København S
Kontantpris: 6.000.000

Sagsnr.: 600000031
Ejerudgift/md.: 6.289

Dato: 5.1.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Ifølge: BBR-meddelelse
Kommune: Københavns Kommune
Matr.nr.: 16I Sundbyøster, København
BFE-nr.: 126417
Ejerl.nr. 16
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 2013

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr.: 2022
Offentlig ejendomsværdi: 6.985.000,00
Heraf grundværdi: 3.876.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 5.588.000,00
Grundlag for ejendomsskat: 3.100.800,00

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

Tilbehør:

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

type: Køle-/fryseskab mærke: Siemens
type: Ovn mærke: Siemens
type: Kogeplade mærke: Siemens bemærkninger: Induktion
type: Opvaskemaskine mærke: Electrolux
type: Vaskemaskine mærke: Miele
type: Tørretumbler mærke: Miele

Arealer*

Tinglyst areal: 92 m²
Heraf tinglyst boligareal: 92 m²
BBR-boligareal: 104 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal: 92/1904
Adm. fordelingstal:
Sikkerhed til e/f: 35.000,00
I form af: Vedtægter lyst pantstiftende

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

9.12.1875 Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil
9.12.1875 Dok om vej mv 1_D-III_391
7.12.1903 Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil
7.12.1903 Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil
24.11.1934 Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil, bebyggelse, benyttelse mv
24.11.1934 Dok om anlæg af areal, Resp lån i off midler , Tillige lyst pantstiftende.
7.3.1947 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_D-III_391
29.6.1949 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_D-III_391
7.9.1949 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv -
21.12.1950 Dok om færdselsret mv, samt købesum og portrummets portfløj mv,
Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, Resp lån i off midler
21.11.1966 Dok om bebyggelse, benyttelse mv 1_D-III_391
7.12.1966 Dok om bebyggelse, benyttelse mv 1_L-III_422
7.12.1966 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Resp lån i off midler
25.1.1968 Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil 1_D-III_391
6.5.1968 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_D-III_391
2.2.1976 Dok om bebyggelse, benyttelse mv 1_D-III_391
4.11.1976 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_D-III_391
23.1.1995 Dok om fjernvarme/anlæg mv, (F13I) 1_F-I_13
23.1.1995 Dok om fjernvarme/anlæg mv
2.12.1997 Dok om luftfartshindringer mv Forprioritet
27.12.2001 Dok ang dræn mv. 1_L-III_422
22.12.2005 Dok om el-skabe mv. 1_D-III_391
16.8.2007 Dok om veje mv.
9.12.2013 Jordforurening
15.6.2015 Vedtægter: Nye vedtægter for E/F FactoryHouse
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Kælderrum - mulighed for leje af ekstra kælderrum

Adresse: Halgreensgade 16, st.. th., 2300 København S
Kontantpris: 6.000.000

Sagsnr.: 60000031
Ejerudgift/md.: 6.289

Dato: 5.1.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Købstædernes Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Nej

insekt: Ja Nej

rørskade: Ja Nej

Forbehold: Forsikringen på ejendommen er tegnet via ejerforeningen og betales via fællesudgifterne. For detaljer henvises til police vedhæftet ejendommens dokumenter, hvilke kan hentes hos ejendomsmægler

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 5.100,00

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Sælger betaler iaconto varme 425 kr. pr. md., hvilket svarer til 5.100 kr. pr. år.

Sælger betaler aconto vand 375 kr. pr. md, hvilket svarer til 4.500 kr. pr. år.

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: A2010

Andre forhold af væsentlig betydning:

Byzone jordforurening

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

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 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 i 2024.

Adresse: Halgreensgade 16, st.. th., 2300 København S
Kontantpris: 6.000.000

Sagsnr.: 600000031
Ejerudgift/md.: 6.289

Dato: 5.1.2024

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:	
Ejendomsværdiskat	28.498,80	Kontantpris/udbetaling	6.000.000,00
Ejendomsskat 2024	15.815,00	Notering af ejerskifte ejerforening anslået	2.000,00
Fællesudgifter	31.100,00	Tinglysningsafgift skøde	37.850,00
Rottebekæmpelse	58,44	I alt	6.039.850,00
Ejerudgift i alt 1. år:	75.472,24	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: 300.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 34.406 md./ 412.871 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 27.912 md./ 334.941 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, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 5.1.2024. 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: 1/4 - 1/10. **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.

Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Halgreensgade 16, st.. th., 2300 København S
Kontantpris: 6.000.000

Sagsnr.: 600000031
Ejerudgift/md.: 6.289

Dato: 5.1.2024

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:

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl. restgæld	Kontant-værdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
TOTALKREDIT A/S	Anden lånetype	3.449.000,00	3.521.717,43	3.482.344,63	DKK	3,13	177.593,42	23,50	0			Nej	

Husdyr: Ja

Udlejning: Ja

Nedsænkede lofter: I badeværelse

Forurening V2: Ejendommen er ifølge kommunens / regionens oplysninger registreret som forurenede på vidensniveau 2. En forurening på vidensniveau 2 betyder, at miljømyndighederne har undersøgt ejendommen via jordprøver etc., og på baggrund heraf konstateret, at ejendommen er forurenede i større eller mindre omfang. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.

EF Hjemmeside: Ejerforeningen har en hjemmeside med log-ind hvor meget information findes tilgængelig. For oplysning om log-ind kontakte ejendomsmægler