

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: Halgreensgade 10, 2300 København S
Kontantpris: 7.250.000

Sagsnr.: 60000017
Ejerudgift/md.: 4.180

Dato: 16.5.2023



Beskrivelse:

NEW YORKER LEJLIGHED MED PRIVAT GÅRDHAVE
Toetagers lejlighed i Factory House på Amager

På en blind sidegade mellem Holmbladsgade og Prags Boulevard, ligger denne enestående lejlighed i den unikke fabriksbygning Factory House. Her får du fornemmelsen af dit eget private byhus, da nr. 10 har sin egen indgang. Den fører dig frem til lejlighedens egen gårdhave og de to terrasser.

Lejligheden er et pragt eksempel indenfor industriel design med gulv til loft vinduer, åben planløsning, svævende trapper, og masser af karakter i ægte New Yorker-stil. Det er et moderne og funktionelt hjem med åben planløsning, udtryksfulde industrielle detaljer, og geometriske linjer. Samtlige 119 kvadratmeter er intelligent udnyttet og smagfuldt indrettet. De er fordelt på tre soveværelser, en hems og et imponerende køkken / alrum og stue i ét.

I det åbne køkken/alrum, lejlighedens hjerterum, får I himmelsk loftshøjde og glasdøre der åbner direkte ud til den private gårdhave med eksklusiv brugsret. Fra stuen er der via en reoltrappe adgang til en hems, der fungerer som kontorplads og som har nye New-Yorker vægge der spejler lejlighedens æstetik.

På stueplan ligger desuden to fine soveværelser, samt et stilrent badeværelse med gulvvarme, vaskesøjle og dobbelt bruseniche. Endnu en skulpturel trappe leder dig op til en indskudt etage, hvor du finder et afsides mastersoveværelse med kig til forhaven.

Lejligheden fremstår gennemført og emmer af kvalitet og en særlig skandinavisk stilrenhed. Den er siden 2017 blevet opgraderet med akustikdæmpet loft og det massive egetræsgulv er blevet slebet og behandlet. Desuden har badeværelset og køkkenet fra Køkkensnedkeren fået snedkerbyggede egetræsskuffer og armaturer fra Vola, og under trappen findes der nu en smart køkkenvæg med kaffeniche.

Halgreensgade 10 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 hurtigt 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.

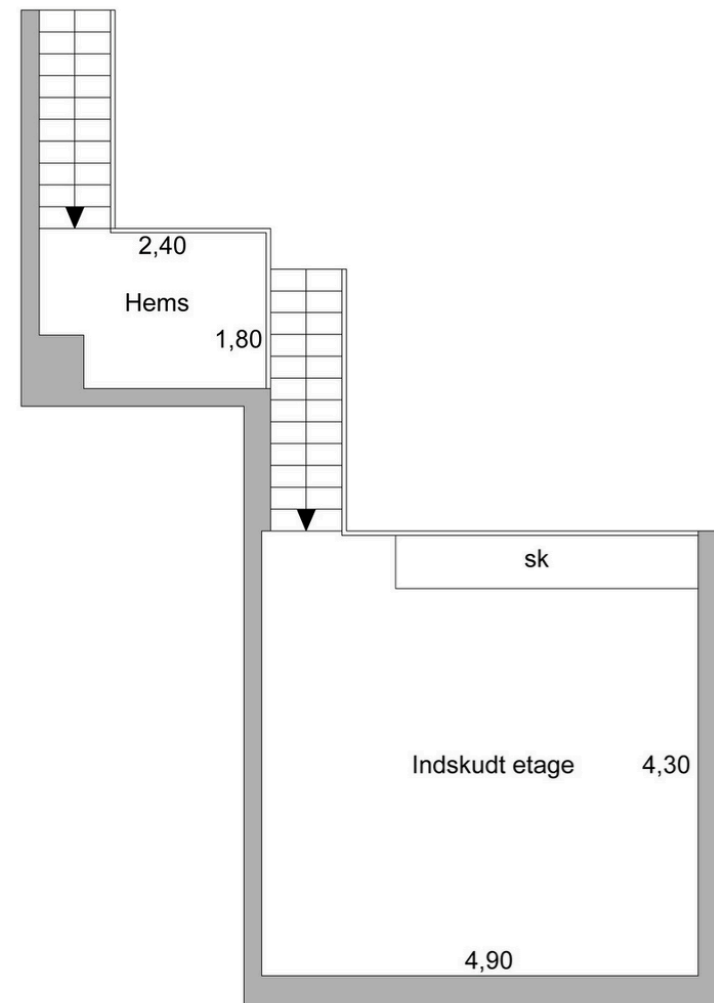
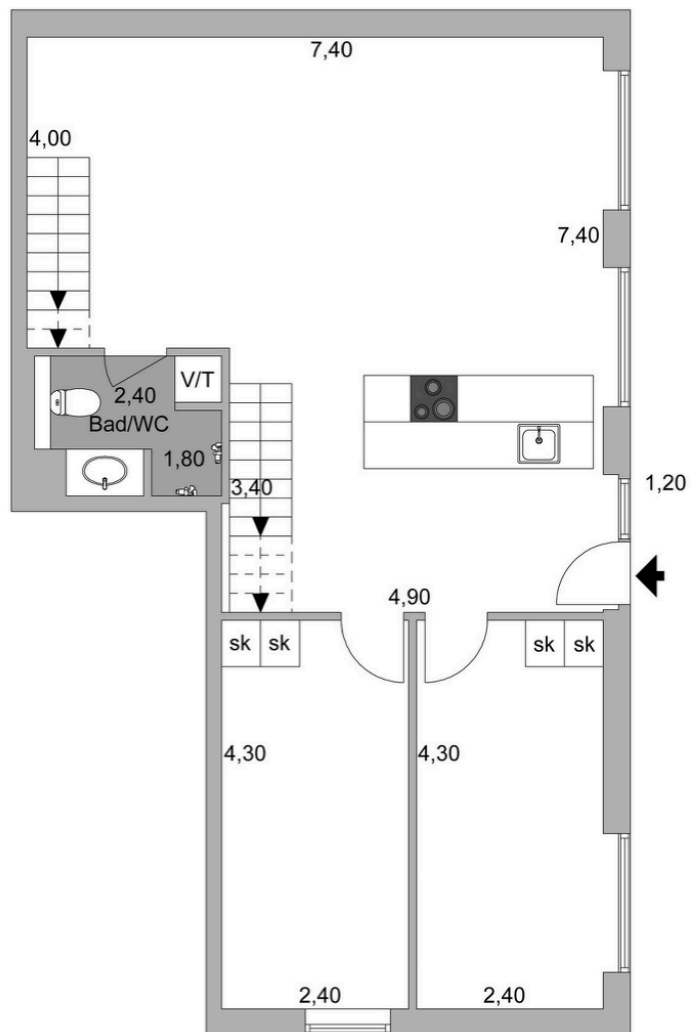
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Anna Reventlow

Adresse: Halgreensgade 10, 2300 København S
Kontantpris: 7.250.000

Sagsnr.: 60000017
Ejerudgift/md.: 4.180

Dato: 16.5.2023



Adresse: Halgreensgade 10, 2300 København S
Kontantpris: 7.250.000

Sagsnr.: 60000017
Ejerudgift/md.: 4.180

Dato: 16.5.2023

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Ifølge: BBR-meddelelse
Kommune: Københavns Kommune
Matr.nr.: 16I Sundbyøster, København
BFE-nr.: 126411
Ejerl.nr. 10
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1964

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr.: 2022
Offentlig ejendomsværdi: 2.050.000,00
Heraf grundværdi: 271.700,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.312.500,00
Grundlag for ejendomsskat: 271.700,00

Tilbehør:

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

type: Ovn mærke: Siemens bemærkninger: 2021
type: Kogeplade mærke: Siemens bemærkninger: 2021
type: Køleskab mærke: Liebherr bemærkninger: 2022, integreret + easy fresh
type: Fryser mærke: AEG bemærkninger: 2022 - ndbygget
type: Opvaskemaskine mærke: Gram bemærkninger: 2019
type: Vaskemaskine mærke: Bosch bemærkninger: 2019
type: Tørretumbler mærke: Miele bemærkninger: 2014

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer

Tinglyst areal: 119 m²
Heraf tinglyst boligareal: 119 m²
BBR-boligareal: 119 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal: 119/1904
Adm. fordelingstal:
Sikkerhed til e/f: 38.500,00
I form af: Andet

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
24.11.1934 Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil, bebyggelse, benyttelse mv
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
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
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 Jordforening
15.6.2015 Vedtægter: Nye vedtægter for E/F FactoryHouse
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Kælderrum

Adresse: Halgreensgade 10, 2300 København S
Kontantpris: 7.250.000

Sagsnr.: 60000017
Ejerudgift/md.: 4.180

Dato: 16.5.2023

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Gjensidige Forsikring via ejerforening

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.: 13.800,00

Forbrug: Kendes ikke

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Der betales til ejerforening:

aconto varme 1.150 kr. pr. md, hvilket svarer til 13.800 kr. pr. år.

aconto vand 450 kr. pr. md., hvilket svarer til 5.400 kr. pr. år.

aconto el 875 kr. pr. md., hvilket svarer til 10.500 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 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:

Jordforurening

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. Ejendommen er endvidere beliggende i byzone, og derfor også områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Om boligskat

Der er igangsat en boligskatteforurening, som forventes at træde i kraft i 2024. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat. Boligskatteforureningen betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi samt beskatningsgrundlagene for ejendomsværdiskat og ejendomsskat, vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke, idet denne ejendom endnu ikke har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper.

Oplysningerne i denne salgsopstilling, herunder boligskatteforureningen i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatteforureningen for indeværende, tidligere og senere år, når den offentlige vurdering er foretaget. Boligskatteforureningen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk.

Husdyr: Ja

Udlejning: Ja

Arbejdsdage: Ved behov

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

Forbrug: Vand, varme og el opkræves acconto sammen med fællesudgifter.

Parkeringskælder: Ejendommen har en parkeringskælder som dog ikke kan benyttes til biler. Ejerforeningen drøfter hvad den skal bruges til. Der henvises til referat fra generalforsamling.

Adresse: Halgreensgade 10, 2300 København S
Kontantpris: 7.250.000

Sagsnr.: 60000017
Ejerudgift/md.: 4.180

Dato: 16.5.2023

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:	
Ejendomsværdiskat	12.075,00	Kontantpris/udbetaling	7.250.000,00
Ejendomsskat 2023	9.237,80	Notering af ejerskifte ejerforening anslået	2.000,00
Fællesudgifter	28.792,00	Tinglysningsafgift skøde	45.350,00
Rottebekæmpelse	49,92	I alt	7.297.350,00
Ejerudgift i alt 1. år:	50.154,72	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: Brutto **ekskl.** ejerudgift: md./ år. Netto **ekskl.** ejerudgift: md./ år v/ %

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: . 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: .

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/landingside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Halgreensgade 10, 2300 København S
Kontantpris: 7.250.000

Sagsnr.: 60000017
Ejerudgift/md.: 4.180

Dato: 16.5.2023

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
Jyske Realkredit A/S	Anden lånetype				DKK	1,08			0		Nej	Nej	
Jyske Realkredit A/S	Kontantlån				DKK	-0,30			0		Nej	Nej	