

Salgsopstilling

Formulærens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillingens indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Amerika Plads 12, 4. 2., 2100 København Ø
Kontantpris: 4.450.000

Sagsnr.: 60AR-000397
Ejerudgift/md.: 2.969,00

Dato: 22.02.2022



Beskrivelse:

STILREN OG MODERNE LEJLIGHED MED ALTAN

Komfortabel to-værelses perle på Amerika Plads
Velkommen til Amerika Hus, en arkitekttegnet ejendom fra 2007, centralt placeret i den hyggelige og maritime bydel Amerika Plads. Bygningen møder dig med et skarpt udtryk og med en moderne fortolkning af områdets pakhuse og historie.

Den funktionelle arkitektur byder på en stilren komfort, der lever op til dine forventninger til både æstetik og bekvemmelighed. Fra husets parkeringskælder tager du elevatoren direkte op til din hoveddør. Lejligheden har en åben og moderne planløsning der er fordelt på 76 kvm. Den brillerer med rene hvide flader, nydelige gulve, og materialevalg af høj kvalitet.

Her findes et indbydende åbent køkken/alrum med udgang til en skøn altan, et roligt soveværelse med garderobe, og et stort badeværelse med vaskesøjle og bruseniche. Lejligheden har desuden et mindre værelse der passer perfekt som enten et walk-in closet eller et hjemmekontor.

På Amerika Plads kan du nyde mødet mellem en urban levende bydel og et skønt havnemiljø. Kvarteret præges af en international stemning med både caféer og indkøbsmuligheder. Du bor tæt på både Kastellet og det spirende Nordhavns-kvarter. Ved Østerport kan du vælge mellem Metro eller S-tog, og hopper du på cyklen venter centrum af København lige rundt om hjørnet.

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.

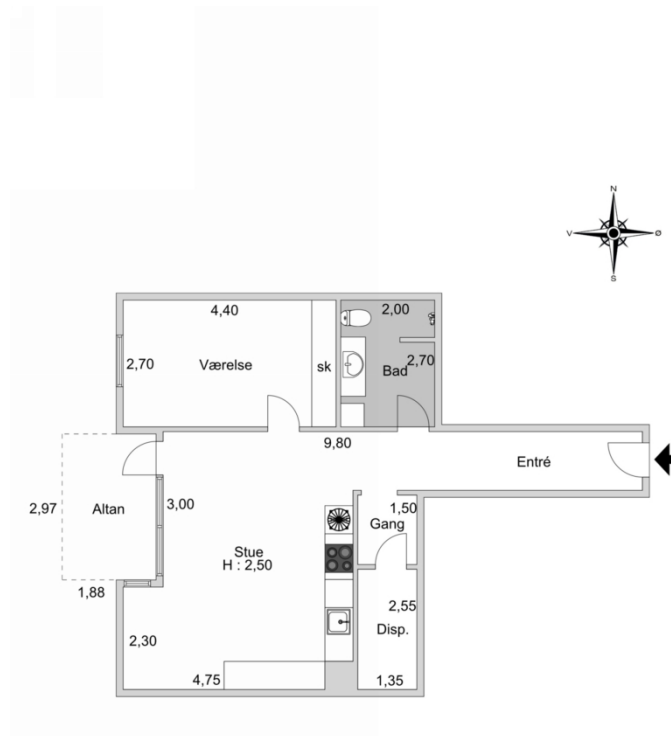
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Anna Reventlow

Adresse: Amerika Plads 12, 4. 2., 2100 København Ø
Kontantpris: 4.450.000

Sagsnr.: 60AR-000397
Ejerudgift/md.: 2.969,00

Dato: 22.02.2022



Vejledende tegning uden ansvar.



Adresse: Amerika Plads 12, 4. 2., 2100 København Ø
Kontantpris: 4.450.000

Sagsnr.: 60AR-000397
Ejerudgift/md.: 2.969,00

Dato: 22.02.2022

Ejendomsdata:

Ejendommen

| | |
|---------------------|--|
| Ejendomstype: | Ejerlejlighed |
| Må benyttes til: | Helårsbeboelse |
| Ifølge: | BBR meddelelse |
| Kommune: | Københavns Kommune |
| Matr.nr.: | 970 Østervold Kvarter, København |
| BFE-nr. | 107172 |
| Zonestatus: | Byzone |
| Vand: | Alment vandforsyningsanlæg |
| Vej: | Privat fælles |
| Kloak: | Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg |
| Varmeinstallation: | Fjernvarme/blokvarme |
| Opført/ombygget år: | 2007 |

Vurdering og ejendomsværdiskat

| | |
|------------------------------|-----------|
| Offentlig vurdering pr.: | 2021 |
| Offentlig ejendomsværdi: | 2.050.000 |
| Heraf grundværdi: | 302.100 |
| Evt. ejerboligværdi: | |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 1.470.000 |
| Grundskatteloftsværdi: | 266.600 |

Arealer

| | |
|----------------------|-------------------|
| Tinglyst areal: | 0 m ² |
| Heraf boligareal: | 64 m ² |
| Heraf andre arealer: | m ² |
| BBR-boligareal: | 76 m ² |
| Øvrige arealer: | |

Ejerforeningsforhold

| | |
|-----------------------------|------------------------------|
| Fællesudg. Fordeles efter: | Adm. fordelingstal |
| Tinglyst fordelingstal: | 6554/1000000 |
| Adm. fordelingstal: | 0,6606/99,0003 |
| Sikkerhed til ejerforening: | 40.000 |
| I form af: | Vedtægter lyst pantstiftende |
| Forhøjelse af sikkerhed: | 0 |
| I form af: | Ingen planlagt |

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Tinglyste servitutter:

- 06.09.2002--124892-01 Lokalplan nr. 347
- 22.09.2004--140209-01 Dok om grundejerforening, veje, parkeringsanlæg mv
- 07.07.2006--118997-01 Dok om transformeranlæg mv Ikke til hinder for prioritering
- 25.10.2006--168105-01 Dok om afledning af spildevand fra olieudskiller mv
- 08.11.2006--174613-01 anm hæftelser Dok om brugsret, færdselsret, brandsikring, flugtveje mv i kælder
- 09.12.2014--1005900088 Fælles spildevandsledninger

Der henvises til side 5 for øvrige servitutter.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Tilbehør:

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

Køle-/fryseskab: Siemens, Komfur: Siemens, Emhætte: Siemens, Opvaskemaskine: Siemens, Vaskemaskine: Siemens, Tørretumbler: Siemens, HPFI/HFI anlæg: HPFI, Lejeforhold: Ejer bor i ejendommen, Antenne: Kabeltv

Abonnementer:

Sælger opsiges sine, køber tegner sine

Brugsret og fællesfaciliteter

Fælles haveanlæg, cykelkælder.

Adresse: Amerika Plads 12, 4. 2., 2100 København Ø
Kontantpris: 4.450.000

Sagsnr.: 60AR-000397
Ejerudgift/md.: 2.969,00

Dato: 22.02.2022

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på:Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Tryg.

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja insekt: Ja rørskade: Ja

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.: 5.520 Forbrug: kendes ikke
Udgiften er beregnet i år: 2021

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: (UDFASES) Bygningen har ingen supplerende varme

Oplysningerne stammer fra: administrator Forbrug opkræves aconto sammen med fællesudgifterne med 460 kr for varme og 200 kr for vand om måneden.

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 salgsoptstillingens 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 Elinstillationsrapport

Energimærkning: Der foreligger energimærkning med energiklassifikation: B.

Andre forhold af væsentlig betydning:

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

Husdyr: Ja, jf. husorden.

Udlejning: Ja, information til bestyrelse og administrator.

Bevaringsværdig: Ingen.

Arbejdsdage: Ingen

Om nyt boligskattesystem: Det forventes, at der ultimo 2021 påbegyndes udsendelse af nye ejendomsvurderinger for ejerboliger og pr. 1. januar 2024 træder et nyt boligskattesystem i kraft. Dette nye ejendomsvurderings- og boligskattesystem betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi, herunder beskatningsgrundlag, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke. Oplysningerne i denne salgsoptstilling, herunder særligt ejendomsskat og ejendomsværdiskat, har udgangspunkt i den seneste fastsatte vurdering og tilhørende skatteloftsværdier. Det nye boligskattesystem kan have indflydelse på købers fremtidige skattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk.

Ejerforeningens hjemmeside: Ejerforeningen har en hjemmeside med div. informationer. Køber opfordres til at gennemgå den nærmere. Adressen er: www.amerikahus.com. Under fanen "om" på hjemmesiden findes en vedligeholdelsesplan for ejendommen.

Adresse: Amerika Plads 12, 4. 2., 2100 København Ø
Kontantpris: 4.450.000

Sagsnr.: 60AR-000397
Ejerudgift/md.: 2.969,00

Dato: 22.02.2022

| <u>Ejerudgift 1. år:</u> | <u>Pr. år:</u> | <u>Kontantbehov ved køb:</u> | |
|---------------------------|----------------|---------------------------------------|---------------|
| Ejendomsværdiskat | 13.524,00 | Kontantpris: | 4.450.000 |
| Ejendomsskat | 8.816,20 | Tinglysningsafgift af skødet, anslået | 28.450 |
| Rottebekæmpelse | 0,00 | Notering af ejerskifte, anslået | 1.275 |
| Fællesudgift ejerforening | 13.235,00 | Navneskilt opgang | 475 |
| Rottebekæmpelsesgebyr | 45,92 | | |
| Ejerudgift i alt 1. år: | 35.621,12 | I alt | kr. 4.480.200 |

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.

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: Amerika Plads 12, 4. 2., 2100 København Ø
Kontantpris: 4.450.000

Sagsnr.: 60AR-000397
Ejerudgift/md.: 2.969,00

Dato: 22.02.2022

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 | Optaget i valuta | Rente Kont./pålyd. | 1. års ydelse | Rest-løbetid | ÅOP | Saldo fradragkonto | Særlige over-tagelsesvilkår | Garantistillelse | Kontant regulering |
|-----------------------------------|-----------------|-----------|---------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|--------|--------------------|-----------------------------|------------------|--------------------|
| Realkredit Danmark/Obligationslån | Obligationslån | 1.909.948 | 1.909.948 | 1.856.279 | DKK | 2.0000 | 101.419 | 26,75 | 2.6652 | 0.00 | | | 0.00 |

Øvrige servitutter:

8. 03.08.2015--1006613945 Vedtægt for E/F Amerika Hus
10. 04.03.2020--1011706885 Vedtægter for Grundejerforeningen Amerika Plads
Offentlige planer m.v.:

Lokalplan: Pakhusvej
Kommuneplan: R19.C.2.3