

# Salgsopstilling

Adresse: Enghavevej 31, 2. 4., 1674 København V  
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 430000176  
Ejerudgift/md.: kr. 2.439

Dato: 22.6.2024



## Beskrivelse:

Her er der nu chancen for dem, der gerne vil have et godt forældre køb - eller muligheden for dig, der gerne vil bo midt i det pulserende Vesterbro tæt på Metro, busser, Vesterbrogade, Vega og det hyggelige område omkring Enghave Plads. Området er helt fantastisk for livsnyderen, der gerne vil kunne gå til alle Vesterbros gode restauranter, caféer og butikker. De daglige indkøb kan man købe i stueetagen hos Super Brugsen, og Netto lige rundt om hjørnet.

## **Ejendommen :**

I 2016 fik ejendommen ny facade, nyt gårdmiljø og altaner, så ejendommen fremtræder virkelig pæn og præsentabel. Derudover er der 2 elevatorer, cykelkælder, dørtelefon, parkeringskælder mod betaling og fælles tagterrasse med en fantastisk udsigt over hele København.

## **Indretning :**

Entré med indbygget garderobeskab, stort depot rum, stort badeværelse med brus, stor stue i åben plan med køkkenet, der er renoveret med hvide skabe og træbordplader. Der er udgang til altan hvor man kan sidde et par stykker og nyde formiddags og eftermiddags solen. Der er et godt lysfald i lejligheden og flotte lyse trægulve. Der er mulighed for at lave et ekstra værelse, hvis man ønsker det.

- Udlejning : Tilladt.
- Husdyr : Hundehold ikke tilladt.
- Internet : Individuel tilslutning via Fiberby.

## 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.

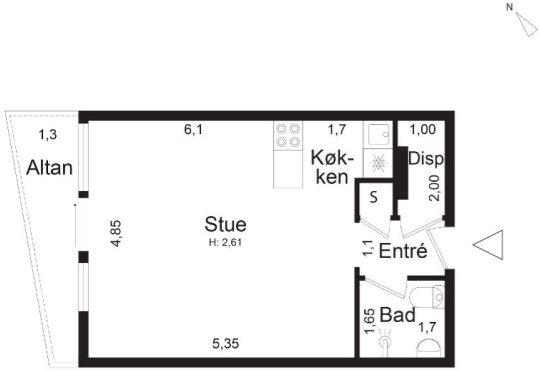
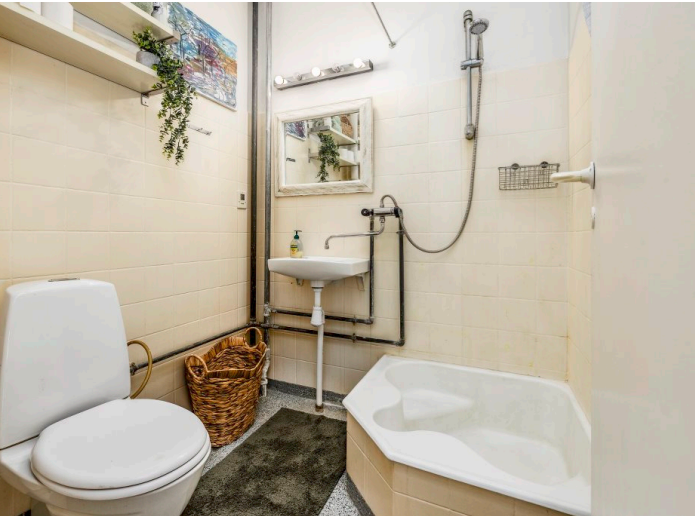
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Camilla Lindhard

Adresse: Enghavevej 31, 2. 4., 1674 København V  
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 43000176  
Ejerudgift/md.: kr. 2.439

Dato: 22.6.2024



Adresse: Enghavevej 31, 2. 4., 1674 København V  
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 430000176  
Ejerudgift/md.: kr. 2.439

Dato: 22.6.2024

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

Ejendomstype: Ejerlejlighed  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: København  
Matr.nr.: 1524 Udenbys Vester Kvarter, København  
BFE-nr.: 162635  
Ejerl.nr. 15  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig  
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg  
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme  
Opført/ombygget år: 1971

#### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2022  
Ejendomsværdi: 2.457.000,00  
Grundværdi: 1.679.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.965.600,00  
Grundlag for grundskyld: 1.343.200,00

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

#### Tilbehør:

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

type: Køleskab mærke:

type: Keramisk kogeplade mærke:

type: Indbygnings ovn mærke:

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

#### **Arealer\***

Tinglyst areal: 32 m<sup>2</sup>  
Heraf tinglyst boligareal: 32 m<sup>2</sup>  
BBR-boligareal: 46 m<sup>2</sup>

#### **Ejerforeningsforhold**

Fællesudg. fordeles efter:  
Tinglyst fordelingstal: 32/9231  
Adm. fordelingstal: Oplyses snarest  
Sikkerhed til e/f: 32.796,00  
I form af: Ejerpantebrev

Forhøjelse af sikkerhed: 3.204,00  
I form af: Ejerpantebrev

#### Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

24.3.1890 Dok om at deltage ved brolægning af Enghavegade og Matthæusgade, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt  
14.3.1926 Dok om bebyggelse, benyttelse mv  
29.11.1926 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv  
29.11.1926 Dok om fælles brandmur/gavl mv  
20.12.1926 Dok om bebyggelse, benyttelse mv  
10.11.1947 Dok om luftfartshindringer mv Forprioritet.  
17.2.1968 Dok om bebyggelse, benyttelse mv 1\_A-I\_170  
21.3.1968 Dok om udlæg af areal til hjørneafskæring 1\_A-I\_170  
30.5.1968 Dok om transformerstation/anlæg mv, Ikke til hinder for prioritering 1\_A-I\_170  
19.8.1969 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Resp lån i off midler  
18.11.1971 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1\_A-I\_170  
23.1.1995 Dok om fjernvarme/anlæg mv  
30.3.2016 Vedtægter: VEDTÆGTER FOR EJERFORENINGEN ENGHAVE CENTRET  
19.9.2019 Tilbagebetalingsdeklaration pga. byfornyelse

#### **Grundejerforening: Nej**

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

#### Brugsret og fællesfaciliteter

Fælles tagterrace, gårdmiljø med terrasser.

Adresse: Enghavevej 31, 2. 4., 1674 København V  
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 43000176  
Ejerudgift/md.: kr. 2.439

Dato: 22.6.2024

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Gjensidige 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.: 4.176,00

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

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 elinstallationsrapport.

Energimærkning: C

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

Udlejning: Ja - tilladt

**Lettere forurening** : 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.

**Forurening på grunden** : Der er konstateret forurening på vidensniveau 2 på ejendommen. Der har ligget en tankstation på grunden. Køber er gjort opmærksom herpå, og køber kan ikke gøre krav mod sælger eller sælgers ejendomsmægler herom nu eller på et senere tidspunkt.

**Fælles lån** : Der er et fælles lån i ejendommen, der overtages af køber.

**Sikkerhed til G/F - Reduktion af standardfinansieringen** : Standardfinansieringen i nærværende salgsopstilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til grundejerforeningen. Der skal ske en forhøjelse af sikkerheden i forbindelse med købet. Købers rådgiver skal foretage denne ekspedition, og udgifterne hertil afholdes af køber.

Udgiften hertil er anslået under købers kontantbehov.

**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter** : I 2024 beskattes ejerboliger på vurderingen pr. 1. januar 2022. Da 2022-vurderingerne ikke forventes at foreligge før 2025, har Vurderingsstyrelsen offentliggjort foreløbige 2022-vurderinger i september 2023. Disse foreløbige 2022-vurderinger fungerer som foreløbige beskatningsgrundlag i 2024. Når den endelige 2022-vurdering foreligger i 2025, sker der efterregulering for 2024. Den foreløbige vurdering er ikke en endelig vurdering, men denne anses som sådan i relation til salgsopstillingens oplysninger om "Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag", og "Ejendomsværdi" og "Grundværdi" er derfor værdierne fra den foreløbige 2022-vurdering eller for nogle ejerboliger, 2023-vurderingen. "Grundlag for ejd.værdiskat" og "Grundlag for grundskyld" i 2024 er hhv. ejendomsværdien fratrukket 20 % og grundværdien fratrukket 20 %. Der kan i særlige tilfælde være tale om et stigningsbegrænset grundlag for grundskyld, Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 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 i 2024.

Adresse: Enghavevej 31, 2. 4., 1674 København V  
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 430000176  
Ejerudgift/md.: kr. 2.439

Dato: 22.6.2024

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 10.024,56	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.395.000,00
Grundskyld 2023	kr. 6.850,00	Notering af ejerskifte	kr.	1.500,00
Fællesudgifter	kr. 6.528,00	Tinglysningsafgift debtorskifte	kr.	1.730,00
Fælles lån	kr. 5.760,00	Tinglysningsafgift skøde	kr.	16.250,00
Røtdebekæmpelse	kr. 100,00	Forhøjelse af sikkerhed til ejerforening mv.	kr.	1.825,00
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 29.262,56	Ekspedition af forhøjelse af sikkerhed til E/F - anslået	kr.	3.000,00
		I alt	kr.	2.419.305,00
		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: 120.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 13.821 md./ 165.849 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 11.209 md./ 134.503 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 97,4 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: 14.6.2024. 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: 1/10 - 1/4. **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: Enghavevej 31, 2. 4., 1674 København V  
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 430000176  
Ejerudgift/md.: kr. 2.439

Dato: 22.6.2024

**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:**

Fælles lån med restgæld pr. 05.03.2024 - kr. 73.264 - overtages af køber.

**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	Rentetilp.lån	421.257,61	313.222,66	292.643,93	DKK	3,16	23.263,00	18,75	7.82			Nej	