

Salgsopstilling

Adresse: Kastrupvej 77, 2. tv., 2300 København S
Kontantpris: 2.795.000

Sagsnr.: 430000084
Ejerudgift/md.: 3.295

Dato: 26.10.2023



Beskrivelse:

Denne lejlighed er til dig, der gerne vil have masser af lys og gerne vil flytte ind i en lejlighed, der er renoveret i et godt område på Amager med hyggeligt villakvarter som nabo. Her kommer du til at bo på tæt på stranden, og lidt væk fra larmen på Amagerbrogade i en ejendom fra 1937 med i alt 20 lejligheder.

Når der skal handles er Amagerbrogade i gå-afstand med de mange butikker, caféer, restauranter mv, og Metroen ligger ikke langt væk hvis du vil ind til København City.

Ejendommen har en dejlig og rolig have med sommerfuglebuske, æbletræ, blommetræ og formiddagsol. Foreningen er veldrevet med en aktiv bestyrelse, og der er en god stemning blandt beboerne - her hilser man på hinanden.

I kælderen er der vaske kælder med industrimaskiner, og et fælleslokale med tilhørende toilet og tekøkken som man kan booke til fester og lignende. Der er brugsret til et kælder rum.

Indretning :

Entré med garderobeplads, soveværelse, stor lys stue med udgang til stor altan mod Kastrupvej (bruges pt. som soveværelse), stort køkken/alrum med hvidt køkken fra 2018 og udgang til stor altan med udsigt over det hyggelige villakvarter, stort lyst badeværelse med hvide klinker fra 2018 - og en stor bruseniché.

Der er fine trægulve i lejligheden, og der er lagt lærke trægulve på altanerne, hvoraf den ene har morgen og formiddags sol, og den anden har eftermiddag og aftensol.

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.

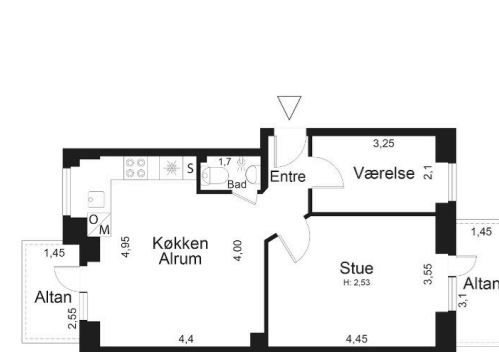
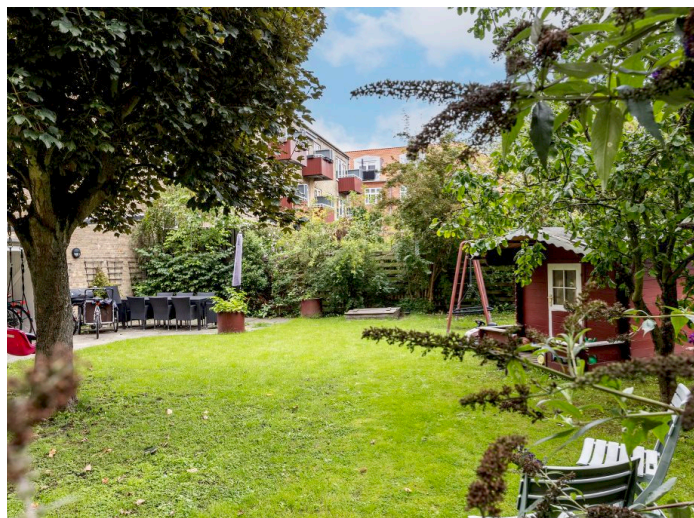
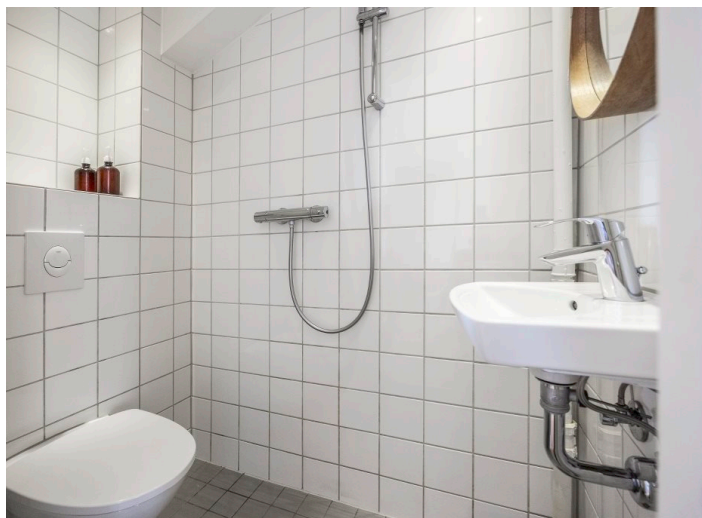
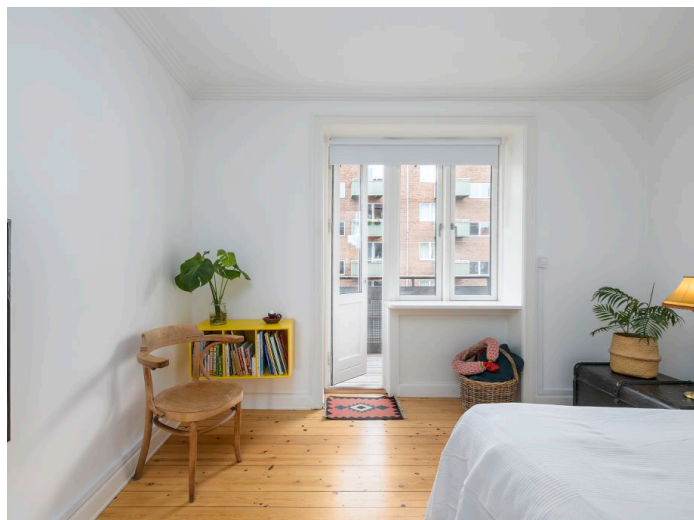
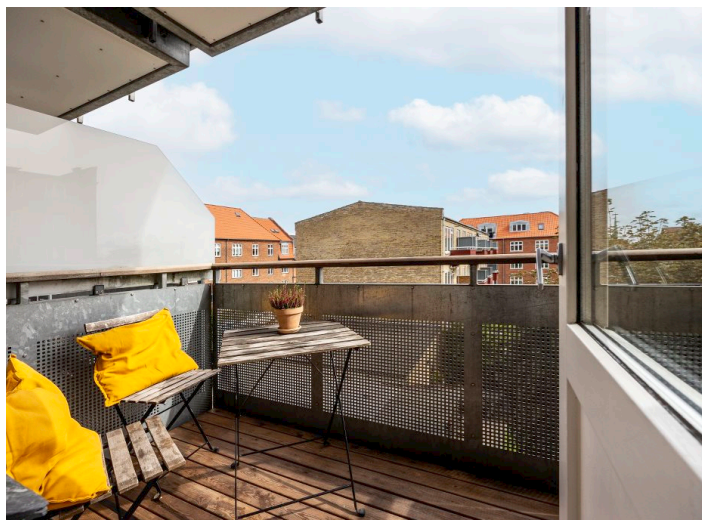
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Camilla Lindhard

Adresse: Kastрупvej 77, 2. tv., 2300 København S
Kontantpris: 2.795.000

Sagsnr.: 43000084
Ejerudgift/md.: 3.295

Dato: 26.10.2023



Adresse: Kastрупvej 77, 2. tv., 2300 København S
Kontantpris: 2.795.000

Sagsnr.: 43000084
Ejerudgift/md.: 3.295

Dato: 26.10.2023

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Beboelse
Ifølge: BBR-ejermeddelelsen
Kommune: Københavns Kommune
Matr.nr.: 8AN Sundbyøster, København m.fl.
BFE-nr.: 125574 m.fl.
Ejerl.nr. 15
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1937

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr.: 2022
Offentlig ejendomsværdi: 1.050.000,00
Heraf grundværdi: 174.100,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 682.500,00
Grundlag for ejendomsskat:

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

Tilbehør:

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

type: Opvaskemaskine mærke: Ikea
type: Komfur/induktion mærke: Ikea
type: Emhætte mærke: Ikea
type: Køle/fryseskab mærke: Bauknecht
type: Ovn mærke: Ikea bemærkninger: Virker ikke, sælgerne refunderer kr. 3.000 til køber.

Arealer*

Tinglyst areal: 57 m²
Heraf tinglyst boligareal: 57 m²
BBR-boligareal: 62 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal: 1/21
Adm. fordelingstal: 20,99
Sikkerhed til e/f: 30.000,00
I form af: Ingen

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af: Skadesløsbrev

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

16.3.1899 Dok om vej mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt
8.3.1933 Dok om vej mv
23.9.1933 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Vedr 8AN 1_P-III_279
8.9.1936 Dok om skure mv, Vedr 8AN 1_P-III_279
8.9.1936 Dok om vej mv 1_P-III_279
1.3.1947 Luftfartshindringer i 25 m højde over terrainet eller derover kræves tilladelse fra Min. f. off. arbejder. Forprioritet
14.2.1957 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv, Vedr 8AN 1_P-III_279
23.1.1995 Dok om fjernvarme/anlæg mv, (F-13-I), Vedr 8AN 1_F-I_13
1.11.1999 Vedtægter: Vedtægter for ejerforening Tillige lyst pantstiftende
12.01.2022-1013556700
24.7.2000 anm hæftelser Vedtægter for ejerforening - tillæg
12.4.2007 anm hæftelser Vedtægter for ejerforeningen, tillæg 2
12.1.2022 Ny § 3A – kommunikation
Servitut 1 - lyst 16.03.1899 - Dok om vej mv, Indeholder økonomiske forpligtelser.
Servitut 2 - lyst d. 08.03.1933 - Dok. om vej mv
Servitut 3 - lyst d. 23.09.1933 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Vedr 8AN
Servitut 4 - lyst d. 08.09.1936 - Dok. om vej mv
Servitut 5 - lyst d. 08.09.1936 - Dok. om skure mv, Vedr 8AN
Servitut 6 - lyst d. 01.03.1947 - Dok om højdebegrænsning Tillægstekst
Luftfartshindringer i 25 m højde over terrainet eller derover
kræves tilladelse fra Min. f. off. arbejder.
Servitut 7 - lyst d. 14.02.1957 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv,
Servitut 8 - lyst d. 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv
Servitut 9 - lyst d. 01.11.1999 - Vedtægter for ejerforening
Servitut 10 - lyst d. 24.07.2000 - Vedtægter for ejerforening - tillæg
Servitut 11 - lyst d. 12.04.2007 - Vedtægter for ejerforeningen, tillæg 2
Servitut 12 - lyst d. 12.01.2022 - Ny normalvedtægt fravigelse, Tillæg til
01.11.1999

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Kælderrum, og fælles gårdhave.

Vaskeri i kælderen, og fælles lokale.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Version 3.3 E/SO

Adresse: Kastрупvej 77, 2. tv., 2300 København S
Kontantpris: 2.795.000

Sagsnr.: 430000084
Ejerudgift/md.: 3.295

Dato: 26.10.2023

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: Ikke udvidet rørskade, der henvises til policen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 6.000,00

Ejendommens primære varmekilde:

Oplysningerne stammer fra: Anslået, da sælgers seneste års faktiske udgift ikke er repræsentativ

Den oplyste udgift er den årlige aconto indbetaling.

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.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Udlejning: Lejekontrakten skal godkendes af bestyrelsen

Husdyr: Kun med bestyrelsens skriftlige tilladelse

Planlagt istandsættelse: VVS - projekt er vedtaget - tilbud indhentes pt.

Konstateret som lettere forurenede :

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.

Kommende projekter i ejendommen :

Der er vedtaget VVS - projekt i ejendommen, som der pt. indhentes tilbud på. Projektet omfatter nye faldstammer, stigstregne, renovering af varmeinstallation, og isolering af varmerør. Der vil blive optaget et fælles lån i ejendommen hertil på ca. 2.000.000,- Det forventes, at denne lejligheds andel af lånet vil være ca. 95.000,-

Adresse: Kastrupvej 77, 2. tv., 2300 København S
 Kontantpris: 2.795.000

 Sagsnr.: 43000084
 Ejerudgift/md.: 3.295

Dato: 26.10.2023

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:	
Ejendomsværdiskat	6.279,00	Kontantpris/udbetaling	2.795.000,00
Ejendomsskat 2023	4.998,00	Notering af ejerskifte	1.500,00
Fællesudgifter	25.658,16	Tinglysningsafgift debtorskifte	1.730,00
Rottebekæmpelse	90,00	Tinglysningsafgift skøde	18.650,00
Vaskeri	2.520,00	Gebyr for debitor skifte - anslået	2.500,00
Ejerudgift i alt 1. år:	39.545,16	Købers kontantbehov til berigtigelse - anslået	6.000,00
		I alt	2.825.380,00
		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: 140.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 17.436 md./ 209.233 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 13.932 md./ 167.183 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: 26.10.2023. 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: 1/1 - 1/7. **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: Kastrupvej 77, 2. tv., 2300 København S
Kontantpris: 2.795.000

Sagsnr.: 430000084
Ejerudgift/md.: 3.295

Dato: 26.10.2023

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:

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 fradragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Jyske Realkredit A/S	Obl.lån	1.264.470,52	1.264.470,52	1.008.958,96	DKK	2,00	70.840,86	25,00	4,6	0		Nej	