

# Salgsopstilling

Adresse: Islands Brygge 34A, st.. th., 2300 København S  
Kontantpris: 6.850.000

Sagsnr.: 430000141  
Ejerudgift/md.: 6.390

Dato: 16.1.2024



## Beskrivelse:

Liebhaber i 1. række på Islands Brygge med havudsigt.

Hvis drømmen er at sidde og kigge ud over Københavns Havn på den ene side, og en lystbådehavn til den anden side, så skal denne lejlighed opleves.

Her får man både en stor terrasse og altan med udsigt til vandet.

Kajplads 24 er tegnet af Kim Utzon Arkitekter og var et af de første boligbyggerier i den ny Havnestad. Der er gode indkøbsmuligheder, og restauranter og take-away muligheder i kort afstand fra ejendommen.

Ejendommen byder på en nydelig og lys opgang, og elevator til parkeringskælderen.

Indretning :

Entré med skabe og god plads, lyst badeværelse med gulvvarme og bruseniche, stor lys stue med udgang til den store terrasse, hvor der kan sidde mange gæster til grill og hygge.

I den anden ende af stuen finder man det hvide køkken med masser af skabe, og en spiseafdeling, der vender ud mod altanen mod lystbådehavnen. Mellemgang, badeværelse med badekar, gæsteværelse, og soveværelse med skabsvæg.

Der er flotte lyse massive trægulve i lejligheden.

Der medfølger en parkeringsplads i kælderen.

- Husdyr er tilladt.
- Udlejning er tilladt.
- Kælder rum.

## 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.

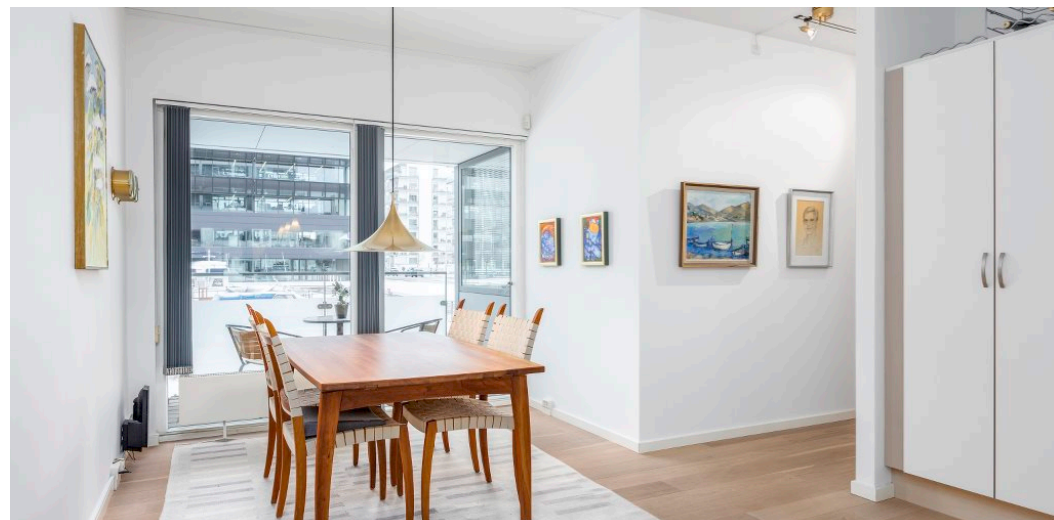
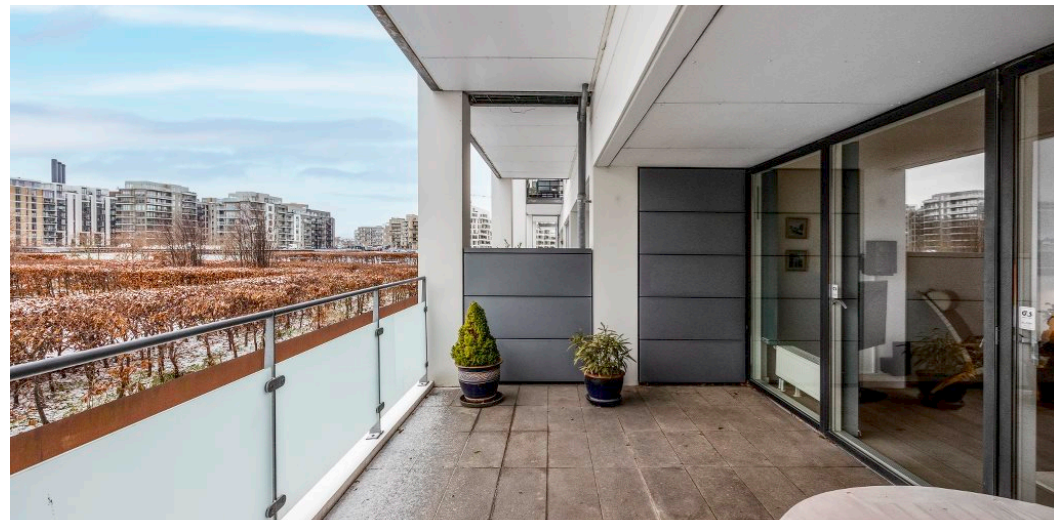
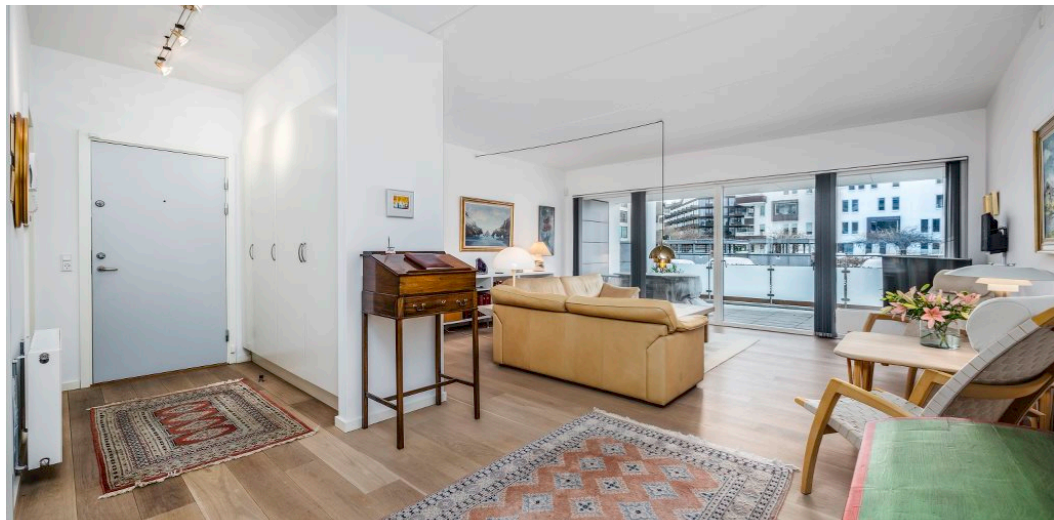
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Camilla Lindhard

Adresse: Islands Brygge 34A, st. th., 2300 København S  
Kontantpris: 6.850.000

Sagsnr.: 430000141  
Ejerudgift/md.: 6.390

Dato: 16.1.2024

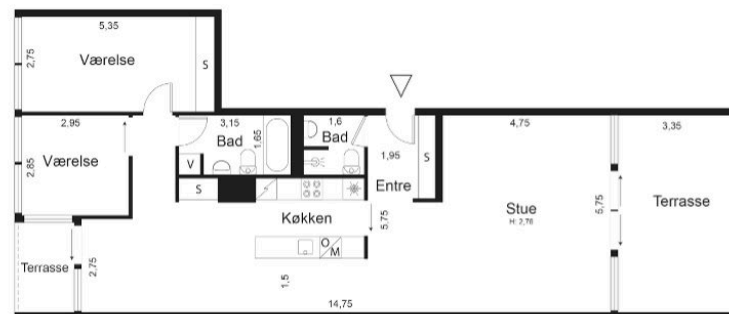
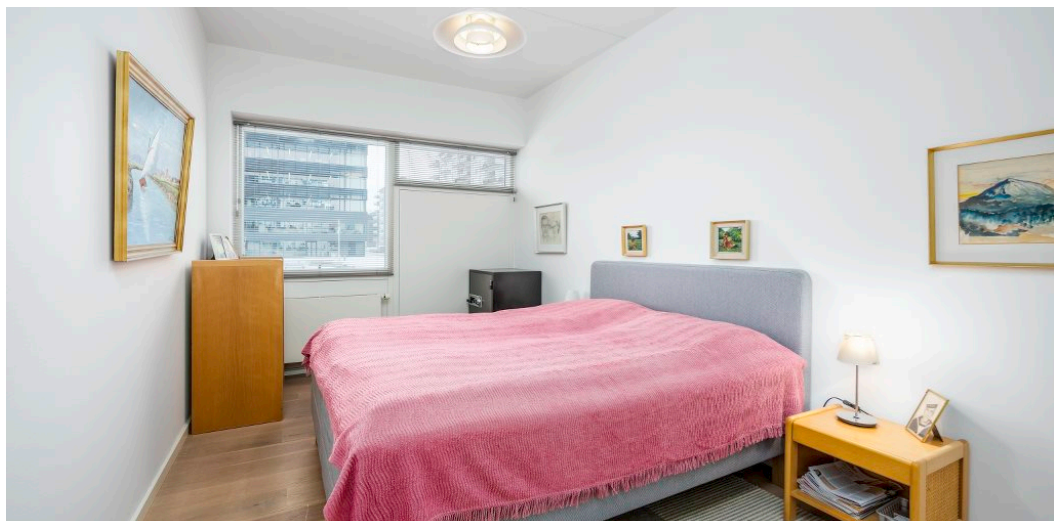
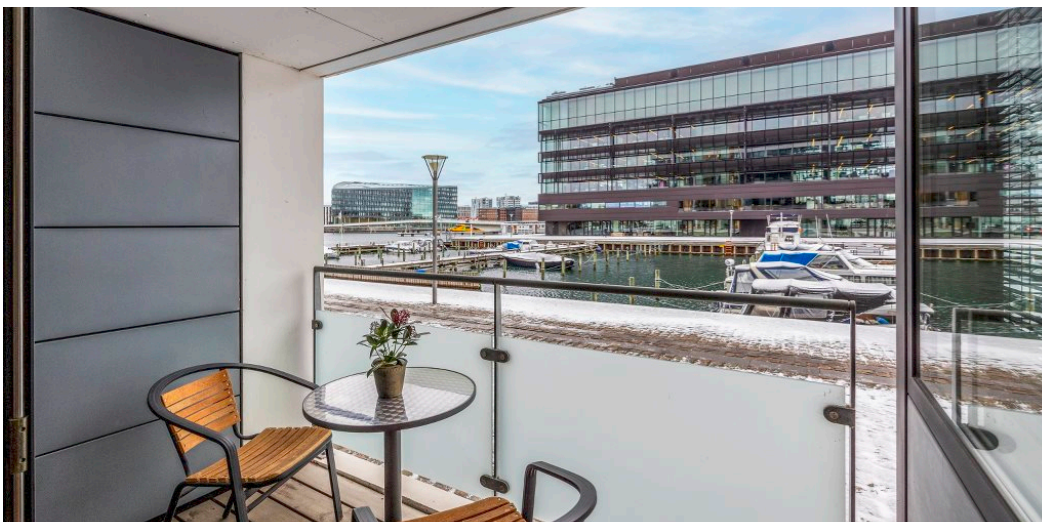




Adresse: Islands Brygge 34A, st. th., 2300 København S  
Kontantpris: 6.850.000

Sagsnr.: 430000141  
Ejerudgift/md.: 6.390

Dato: 16.1.2024



Adresse: Islands Brygge 34A, st. th., 2300 København S  
Kontantpris: 6.850.000

Sagsnr.: 430000141  
Ejerudgift/md.: 6.390

Dato: 16.1.2024

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

Ejendomstype: Ejerlejlighed  
Må benyttes til: Beboelse  
Ifølge: BBR-ejermeddelelsen  
Kommune: Københavns Kommune  
Matr.nr.: 192 Eksercerpladsen, København  
BFE-nr.: 109674  
Ejerl.nr. 3  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem  
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme  
Opført/ombygget år: 2004

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

Offentlig vurdering pr.: 2022  
Ejendomsværdi: 7.338.000,00  
Grundværdi: 4.348.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 5.870.400,00  
Grundlag for grundskyld: 3.478.400,00

\* 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: Opvaskemaskine mærke: Bosch  
type: Induktion kogeplade mærke: Siemens  
type: Køle/fryseskab mærke: Siemens  
type: Indbygningsovn mærke: Siemens  
type: Microovn mærke: Siemens  
type: Vaskemaskine/tørretumbler mærke: AEG

Lamel gardiner medfølger i handlen.

#### **Arealer\***

Tinglyst areal: 111 m<sup>2</sup>  
Heraf tinglyst boligareal: 111 m<sup>2</sup>  
BBR-boligareal: 119 m<sup>2</sup>

#### **Ejerforeningsforhold**

Fællesudg. fordeles efter:  
Tinglyst fordelingstal: 111/6897  
Adm. fordelingstal: Oplyses af  
administrator  
Sikkerhed til e/f: 40.000,00  
I form af: Andet

Forhøjelse af sikkerhed:  
I form af: Ingen

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

1.3.1947 Dok om luftfartshindringer mv Forprioritet  
23.1.1995 Dok om fjernvarme/anlæg mv, akt F-13-I 1\_F-I\_13  
8.2.2000 Dok om bolværk mv.  
8.2.2000 Dok. om benyttelse af kajanlæg m.v. Tillige anden ejendom  
23.2.2000 Lokalplan nr. 303  
21.12.2000 Dok om Grundejerforeningen Havnestad  
28.11.2001 Lokalplan nr. 303, Tillæg nr. 1. Tillige anden ejendom P 423  
11.2.2002 Dok om Elektriske forsynings- og signal- ledninger.  
31.5.2002 Dekl. ang. nye vejudlæg, ophævelse af vejudlæg og nedlæggelse af vejareal. Tillige anden ejendom.  
30.9.2003 Lejekontrakt om skraldsuganlæg. Uopsiglig i 20 år. Tillige lyst i andre ejendomme.  
30.9.2003 Dekl. ang. skraldsuganlæg i Havnestaden. Tillige lyst i andre ejendomme.  
9.1.2004 Dekl. vedr. adgangsvej og fælles rampe Tillige lyst på matr.nr. 193.  
20.10.2004 Vedtægt for parkeringslauget Kaj Plads 24 Tillæg tinglyst  
13.11.2017-1009333123 15.03.2022-1013737425  
20.10.2004 Vedtægter for ejerforeningen Kaj Plads 24  
8.8.2012 Vedtægter: Tillæg til vedtægter  
9.4.2014 Vedtægter: Tillæg til vedtægter  
13.11.2017 Vedtægter: Vedtægtsændring  
15.3.2022 Vedtægter: Vedtægtsændringer  
5.4.2022 Vedtægter: Vedtægtsændringer  
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

#### Brugsret og fællesfaciliteter

Kælder rum  
Fælles gårdmiljø

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Islands Brygge 34A, st. th., 2300 København S  
Kontantpris: 6.850.000

Sagsnr.: 430000141  
Ejerudgift/md.: 6.390

Dato: 16.1.2024

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos oplyses snarest  
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.: 9.880,00

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

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

Det oplyste forbrug er den årlige indbetaling i aconto varme.

Der indbetales derudover kr. 2.400 i årlig aconto indbetaling til vand.

#### 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: B

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

Husdyr: Husdyr må ikke være til gene for andre.

Lettere forurening :

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.

Sikkerhed til E/F - Reduktion af standardfinansieringen :

Standardfinansieringen i nærværende salgsopstilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforeningen.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter :

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.

Internet/TV :

Der er mulighed for YouSee i ejendommen.

Adresse: Islands Brygge 34A, st. th., 2300 København S  
Kontantpris: 6.850.000

Sagsnr.: 430000141  
Ejerudgift/md.: 6.390

Dato: 16.1.2024

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:	
Ejendomsværdiskat	29.939,04	Kontantpris/udbetaling	6.850.000,00
Ejendomsskat	17.739,84	Notering af ejerskifte	1.500,00
Fællesudgifter	24.420,00	Tinglysningsafgift debtorskifte	1.730,00
Parkeringslaug	4.480,00	Tinglysningsafgift skøde	42.950,00
Røttemekampelse	100,00	Berigtigelse af skøde, købers andel	10.000,00
		I alt	6.906.180,00
Ejerudgift i alt 1. år:	76.678,88	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: 345.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 39.198 md./ 470.374 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 31.800 md./ 381.606 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: 2.1.2024. 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: Islands Brygge 34A, st. th., 2300 København S  
Kontantpris: 6.850.000

Sagsnr.: 430000141  
Ejerudgift/md.: 6.390

Dato: 16.1.2024

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:

Ingen.