

Salgsopstilling

Adresse: Richard Boones Vej 2, st.. tv., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 430000178
Ejerudgift/md.: kr. 4.830

Dato: 8.10.2024



Beskrivelse:

Hvis du gerne vil bo tæt på vandet med badebro lige udenfor døren, så er dette stedet for dig. Metroen ligger i kort gå-afstand og det tager kun 7 minutter, så er man på Kgs. Nytorv.

Området er i rivende udvikling med masser af indkøbsmuligheder, 2 skoler og flere institutioner. Hele området er forbundet med træ belagte gangbroer, og kanaler, hvilket leder tankerne hen mod Amsterdam. Solnedgangen kan nydes fra altanen eller på vandtrappen, hvor beboerne ofte sidder med medbragt mad og vin til solnedgangen. Et helt unikt område for dem, de gerne vil bo ved vandet med mulighed for at have egen båd liggende tæt på.

Ejendommen :

Egholm blev opført i 2009, og tæller en karré med i alt 165 lejligheder, og et hyggeligt gårdmiljø. Foreningen har en p-kælder, som er ejet og drevet af foreningen, hvorfor lejen af p-plads er fastsat til en ret fordelagtig pris for beboerne. Foreningen er pt ved at få installeret nyt opladningssystem i p-kælderen. I ejendommen kan man være med i et kajak laug, og få adgang til kajaker, der ligger klar i et overdækket rum ned til kanalen. Lejligheden er højt beliggende, og har ikke indsiget fra vejen.

Indretning :

Entré, depot rum, stor stue i åben plan med køkkenet. Rummet er så stort, at det er opdelt i en køkken afdeling og en stue afdeling. Fra stuen er der havudsigt, og udgang til en hyggelig og stor altan, hvor solnedgangen kan nydes. Fra køkkenet er der indgang til et stort soveværelse. Stort badeværelse med vaskesøjle. Fra soveværelset er der udgang til en stort terrasse med morgen og formiddags sol. Der er et godt lysfald i lejligheden og flotte lyse trægulve. Pt. er der fjernet en væg i stuen, men der har oprindeligt været et ekstra værelse, der nemt kan re-etableres.

Lejligheden har gulvvarme.

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: Richard Boones Vej 2, st.. tv., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 430000178
Ejerudgift/md.: kr. 4.830

Dato: 8.10.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 511 Kongens Enghave, København
BFE-nr.: 115549
Ejerl.nr. 117

Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 2009

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2022
Ejendomsværdi: 4.969.000,00
Grundværdi: 2.874.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.975.200,00
Grundlag for grundskyld: 2.299.200,00

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

Tilbehør:

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

type: Indbygnings ovn mærke: Bosch
type: Keramisk bordplade mærke: Witt
type: Opvaskemaskine mærke: Bosch
type: Køle/fryseskab mærke: Bosch
type: Vaskemaskine mærke: Samsung
type: Tørretumbler mærke: HiSense
type: Emhætte mærke: Systemair

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal:	74 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	74 m ²
BBR-boligareal:	85 m ²
Øvrige arealer:	21 m ²
-heraf Altan og terrasse	21 m ²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal: 74/17050
Adm. fordelingstal: Oplyses snarest
Sikkerhed til e/f: 40.000,00
I form af: Andet

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

10.11.1947 Dok om luftfartshindringer mv.
23.1.1995 Dok om fjernvarme/anlæg mv
12.4.2000 Lokalplan nr. 310. Slet Forprioritet
6.2.2004 Dok om anløb mm.
6.2.2004 Dok om bolværk mm.
18.8.2004 Lokalplan nr. 310, tillæg
28.6.2005 akten s. 9 Dokument om bopælspligt
7.7.2005 Dok om nedgravede ledninger til skralsuganlæg på sluseholmen
7.7.2005 Rammaaftale om installering af skralsuganlæg på Sluseholmen samt grundejernes tilslutningspligt til anlægget (Etape 1). Uopsigeligt til den 31.12.2033. Tillige lyst pantstiftende
7.7.2005 Dok om tilslutningsforpligtelse af skralsuganlæg på sluseholmen (etape 2)
7.7.2005 Aftale om leje af skralsuganlæg på Sluseholmen (Etape 1)
7.7.2005 Dok om opførelse af Boligejendomme (Karré A)
30.6.2006 Vedtægter for Ejerforeningen Egholm tillige lyst pantstiftende
16.7.2009 Dok vedr. transformerstation i rum til rådighed og kabel m.m.
3.8.2009 Dok vedr. Pumpestation m.m.
5.8.2015 Vedtægter: tillæg til vedtægter tinglyst med dato/løbenr.: 30.06.2006-115294-01
11.5.2023 Vedtægter: NYE VEDTÆGTER FOR GRUNDEJERFORENINGEN SLUSEHOLMEN NORD
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Brugsret og fællesfaciliteter

Fælles gårdmiljø, parkeringskælder mod betaling.

Adresse: Richard Boones Vej 2, st.. tv., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 43000178
Ejerudgift/md.: kr. 4.830

Dato: 8.10.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Protector Forsikring

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.: 3.586,69

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Der indbetales årligt aconto kr. 3.000 i 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: C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Udlejning: ja

Husdyr: ja

Lettere forurening : Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindste kriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenet. **Ejendommen er ifølge kommunens / regionens oplysninger registreret som forurenet på vidensniveau 2** : Der er registreret forurening i vidensklasse 2 med følgende kategorisering - F0: Jordforurening, som ikke har nogen sundhedsmæssig betydning for brug af hus og have.

Sikkerhed til E/F - Reduktion af standardfinansieringen : Standardfinansieringen i nærværende salgsoptilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforeningen.

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 salgsoptillingens 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 salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen angivne værdier og ejendoms-skatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendoms-mægler uvedkommende. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024

Plantegning : Denne er ikke målfast, og er alene vejledende uden ansvar for sælger og nærværende ejendomsmægler

Adresse: Richard Boones Vej 2, st.. tv., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 430000178
Ejerudgift/md.: kr. 4.830

Dato: 8.10.2024

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>		
Ejendomsværdiskat	kr. 20.273,52	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.995.000,00
Grundskyld 2023	kr. 11.726,00	Notering af ejerskifte	kr.	1.500,00
Fællesudgifter	kr. 17.049,96	Tinglysningsafgift debtorskifte	kr.	1.730,00
P-plads	kr. 6.000,00	Tinglysningsafgift skøde	kr.	31.850,00
Grundfond	kr. 2.849,00	Berigtigelse af skøde, købers andel	kr.	8.000,00
Rottebekæmpelse	kr. 66,30	I alt	kr.	5.038.080,00
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 57.964,78	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: 250.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 27.882 md./ 334.590 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 22.645 md./ 271.734 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 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: 8.10.2024. 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: 1/1 - 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: Richard Boones Vej 2, st.. tv., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 430000178
Ejerudgift/md.: kr. 4.830

Dato: 8.10.2024

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.

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
NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB	Anden lånetype	3.280.000,00	3.221.584,03	3.105.284,85	DKK	-0,02	38.186,96	27,00	4.8	0		Nej	