

Salgsopstilling

Adresse: Islands Brygge 75A, 6. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.798.000Sagsnr.: SU-0005-5215
Ejerudgift/md.: kr. 5.754

Dato: 14.06.2024



Beskrivelse:

I den rolige ende af Islands Brygge venter jeres drømmehjem - her venter jer en lejlighed på lyse kvadratmeter med gode værelser og et dejligt fællesrum med udgang til 2 altaner. Beliggenheden sikrer også, at I er dækket ind fra A til Å. Hjertelig velkommen til!

Lejlighedens åbne entré giver jer en varm velkomst i hjemmet, og når I er kommet af med overtøjet i de indbyggede skabe, bevæger I jer ind i det skønne fællesrum, hvor køkken og stue forenes ganske harmonisk. Det åbne køkken giver jer fornemme rammer for madlavningen, hvor lørdagsgæsterne kan gøre selskab over gryderne med et glas rødvin i hånden. Stuen er perfekt til indretning af spiseplads i den ene ende samt sofaarrangement i den anden - og fra rummet har I udgang til 2 altaner med morgensol og udsigt til den hyggelige gårdhave i øst samt aftensol med udsigt til vandet og lille marina i vest. Det bliver vist ikke meget bedre, hva'?

Lejlighedens 2 flotte værelser fremstår lyse og indretningsvenlige og sikrer jer mulighed for at flytte ind som den konstellation, I nu er - om det er studiefællesskabet, det unge eller aldrende par eller den lille børnefamilie, får I skønne rammer til indretning af drømmehjemmet her.

Sidst er det rummelige badeværelse med flot møblement, brus og vaskefaciliteter. Til lejligheden er der en privat garage med adgang til opladning af elbil.

Med få minutters gang til indkøbsmuligheder klares hverdagens indkøb i et snuptag, og I kan gå på udforskning i Fisketorvet eller langs det dynamiske Bryggen og smage jer igennem de mange lækre spisesteder. Skal der frisk luft under vingerne, kan I snuppe en to go-kaffe fra en af de mange caféer og tage i Amager Fælled, der venter jer lige i baghaven. Hertil har I kort afstand til både S-tog, metro og bus fra jeres nye base.

Book fremvisningen nu!

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.

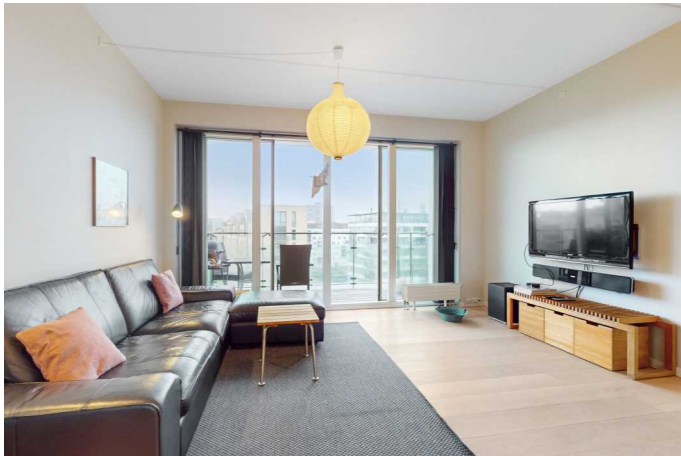
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Mette Pedersen

Adresse: Islands Brygge 75A, 6. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.798.000

Sagsnr.: SU-0005-5215
Ejerudgift/md.: kr. 5.754

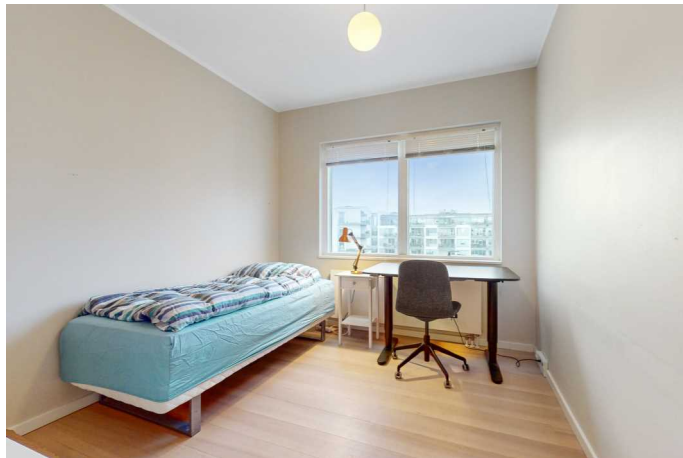
Dato: 14.06.2024



Adresse: Islands Brygge 75A, 6. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.798.000

Sagsnr.: SU-0005-5215
Ejerudgift/md.: kr. 5.754

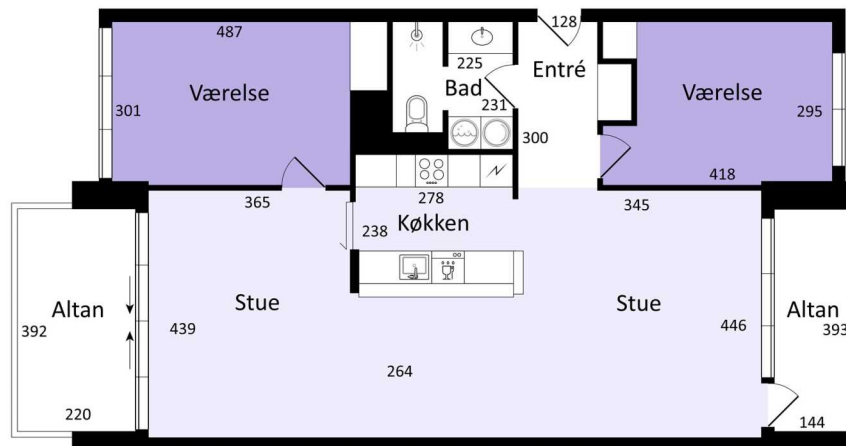
Dato: 14.06.2024



Adresse: Islands Brygge 75A, 6. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.798.000

Sagsnr.: SU-0005-5215
Ejerudgift/md.: kr. 5.754

Dato: 14.06.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Islands Brygge 75A, 6. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.798.000Sagsnr.: SU-0005-5215
Ejerudgift/md.: kr. 5.754

Dato: 14.06.2024

Ejendomsdata:**Ejendommen**

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	211 Eksercerpladsen, København
BFE-nr.:	111999
Ejerl.nr.:	50
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	2005

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	6.469.000 kr.
Grundværdi:	3.850.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	5.175.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	3.080.000 kr.

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

Tinglyst areal:	95 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	0 m ²
Heraf andre arealer:	95 m ²
BBR-boligareal:	111 m ²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles	
Tinglyst fordelingstal:	95/8052
Adm. fordelingstal:	
Sikkerhed til e/f:	40.000 kr.
I form af:	Anden hæftelse
Forhøjelse af	Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

Grundejerforening: Vides ikkeTilbehør:

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

Vaskemaskine - Bosch
tørretumbler - Bosch
Opvaskemaskine - Bosch
Køleskab - Siemens
Ovn - Bosch

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Kælderrum
Cykelkælder
Parkeringsplads - brugsret

Adresse: Islands Brygge 75A, 6. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.798.000Sagsnr.: SU-0005-5215
Ejerudgift/md.: kr. 5.754

Dato: 14.06.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:

Forbehold: Forsikringspolice tilgår.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tillknytning til omsætning af fast ejendom:

Ja, idet Ejendomsmægler modtager provision ved tegning af forsikringer hos Dansk Boligforsikring/Willis/ETU/Frida samt ved bestilling af rapporter via forsikringsselskab

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 5.040 Forbrug: Fjernvarme

Udgiften er beregnet i år: 2023 Aconto

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Der betales aconto kr. 420 pr. måned til varme.

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 salgsoptillingens 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: Energimærke B.

Adresse: Islands Brygge 75A, 6. tv., 2300 København S
 Kontantpris: kr. 7.798.000

 Sagsnr.: SU-0005-5215
 Ejerudgift/md.: kr. 5.754

Dato: 14.06.2024

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	26.394	Kontantpris/udbetaling	kr.	7.798.000
Grundskyld	kr.	15.708	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	48.650
Ejerforening	kr.	22.325	Notering af ejerskifte til administrator, anslået	kr.	1.500
Grundfond	kr.	4.560	Sagsbehandling debitor/kreditorkifte	kr.	2.500
Rottebekæmpelse	kr.	63	Tinglysningsafgift af debitor/kreditorkifte	kr.	1.825
			I alt	kr.	7.852.475
			Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebrev, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1 år		69.049			

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/nettoydelelse 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: 390.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 44.511 md./ 534.127 år Netto **ekskl.** ejerudgift 36.173 md./ 434.075 år v/24,40%
 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: 14.06.2024
 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: 1/8 - 1/2

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>

Adresse: Islands Brygge 75A, 6. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.798.000Sagsnr.: SU-0005-5215
Ejerudgift/md.: kr. 5.754

Dato: 14.06.2024

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:**Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:**

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragkonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på www.tinglysning.dk.

Nr. 1 lyst d. 01.03.1947 lbnr. 11063-01 Tillægstekst Dok om luftfartshindringer mv Forprioritet Filnavn: 1_F-III_616

Nr. 2 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 964186-01 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, akt F-13-I SE AKT: 1_F-I_13

Nr. 3 lyst d. 23.02.2000 lbnr. 23409-01 Tillægstekst Lokalplan nr. 303 Filnavn: 1_P-III_423

Nr. 4 lyst d. 21.12.2000 lbnr. 131241-01 Tillægstekst Dok om Grundejerforeningen Havnestad Filnavn: 1_F-III_476

Nr. 5 lyst d. 28.11.2001 lbnr. 144760-01 Tillægstekst Lokalplan nr. 303, Tillæg nr. 1. Tillige anden ejendom Anmærkning P 423 Filnavn: 1_P-III_423

Nr. 6 lyst d. 05.12.2003 lbnr. 182476-01 Tillægstekst Dok om udlæg til privat fællesvej mv. Filnavn: 1_Q-III_143

Nr. 7 lyst d. 18.06.2004 lbnr. 90374-01 Tillægstekst Medd om fælles gårdrum med matr nr 210 og 211 Eks Filnavn: 1_Q-III_143

Nr. 8 lyst d. 13.10.2004 lbnr. 150401-01 Tillægstekst Aftale om leje af skraldsugeanlæg mm Filnavn: 1_P-III_531

Nr. 9 lyst d. 26.10.2004 lbnr. 155996-01 KORREKT AKT: 1_P-III_531 Tillægstekst Dekl. ang. regn- og drænvand fra matr.nr. 211 Eks skal være fælles. Tillige lyst på matr.nr. 211 Eks Filnavn: 1_P-III_530

Nr. 10 lyst d. 01.03.2005 lbnr. 36005-01 Tillægstekst Dekl. vedr. placering af altan Tillige lyst på matr.nr. 211 Eks. Filnavn: 1_J-III_90

Nr. 11 lyst d. 01.03.2005 lbnr. 36009-01 Tillægstekst Dekl. vedr. terrasser, altaner og gavl m.m. Tillige lyst på matr.nr. 210 og 211 Eks. Filnavn: 1_P-III_529

Nr. 12 lyst d. 01.03.2005 lbnr. 36028-01 Tillægstekst Dekl. vedr. rampe til p-kælder, adgangsvej adgang til fællesarealer m.m. Tillige lyst på matr.nr. 210 og 211 Eks. Filnavn: 1_P-III_529

Nr. 13 lyst d. 01.03.2005 lbnr. 36032-01 Tillægstekst Dekl. vedr. transformerrum og ledninger m.m. Tillige lyst på matr.nr. 210 og 211 Eks Filnavn: 1_P-III_529

Nr. 14 lyst d. 01.03.2005 lbnr. 36036-01 Tillægstekst Vedtægter for gårdlauget Bryggens Have. Tillige lyst på matr.nr. 210 og 211 Eks Filnavn: 1_P-III_529

Nr. 15 lyst d. 01.03.2005 lbnr. 36040-01 Tillægstekst Vedtægter for parkeringslauget Bryggens Have I. Filnavn: 1_P-III_531

Nr. 16 lyst d. 02.11.2005 lbnr. 188821-01 Tillægstekst Vedtægter for E/F Bryggens Have I. Filnavn: 1_P-III_531

Nr. 17 lyst d. 16.11.2007 lbnr. 156911-01 Tillægstekst Dok om bebyggelse og benyttelse, mv. Vedrører EKS 194,210 og 211. Anmærkning byrder og hæftelser Filnavn: 1_P-III_529

Andre forhold af væsentlig betydning:

Skabe på plantegning: Køber gøres særligt opmærksom på, at plantegningen er vejledende. Det kan ikke garanteres at eventuelle indtegnede skabe på plantegningen medfølger i handlen. Kontakt Estaldo for yderligere information herom.

Om boligskat:

Der er igangsat en boligskattereform, som forventes at træde i kraft i 2024. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat. Boligskattereformen betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi samt beskatningsgrundlagene for ejendomsværdiskat og ejendomsskat, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke, idet denne ejendom endnu ikke har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper. Oplysningerne i denne salgssopstilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indeværende år, når den offentlige vurdering er foretaget. Boligskattereformen vil kunne

Adresse: Islands Brygge 75A, 6. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.798.000

Sagsnr.: SU-0005-5215
Ejerudgift/md.: kr. 5.754

Dato: 14.06.2024

have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk

Områdeklassificering af forurening - byzone:

Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone, som udgangspunkt blevet områdeklassificeret som lettere forurenet, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenet jord. 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.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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 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.