

Salgsopstilling

Adresse: Ejler Billes Allé 86, 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.895.000Sagsnr.: KH-0021-0291
Ejerudgift/md.: kr. 2.370

Dato: 20.06.2024



Beskrivelse:

Velkommen til Ejler Billes Allé 86, en indbydende og veludnyttet 3-værelses lejlighed, der med sine 73 kvadratmeter byder på en perfekt ramme for familielivet. Opført i 2020, fremstår denne moderne bolig ikke alene i topstand, men også med en beliggenhed, der er som skabt for den lille børnefamilie.

Denne lejlighed er ikke blot en bolig, men et hjem, hvor hver kvadratmeter er tænkt ind i en helhed, der understøtter familiens behov for både samvær og privatliv. Med et stilrent design og en praktisk indretning er det let at se sig selv slå rødder her. Boligen byder på et stort lyst køkken/alrum med direkte udgang til egen private terrasse. Der udover et stort moderne badeværelse med bruseniche. Samt to gode værelser.

Lejligheden er placeret i et børnerigt område, hvor du tæt på finder Kalvebod Skole samt tilhørende vuggestue og børnehave, hvilket gør morgenrutinerne til en leg. For de legesyge og aktive sjæle er der rig mulighed for at udfolde sig på den nærliggende fodboldbane og legeplads, hvor børnene kan lege og danne venskaber, mens de voksne nyder samværet og det grønne område.

Amagerfælleds naturskønne omgivelser ligger en kort gåtur væk og inviterer til familieudflugter og afslappende stunder i det fri. Her kan du opleve et væld af dyreliv og plantevækst, der giver en følelse af at være langt væk fra byens travlhed, selvom du stadig befinder dig i byens hjerte.

For den lille familie, der værdsætter nærhed til dagligdagens faciliteter, grønne områder og et trygt miljø for børnene, er Ejler Billes Allé 86 et oplagt valg. Her får du en bolig, der kombinerer det bedste fra byen med det bedste fra naturen - et super køb for den bevidste familie.

Vigtig information:

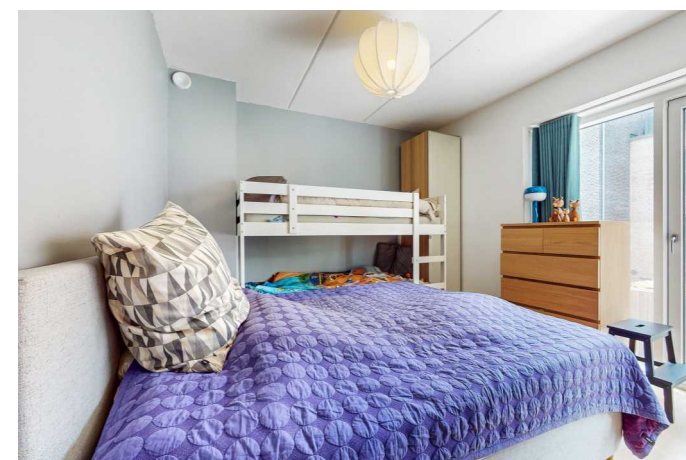
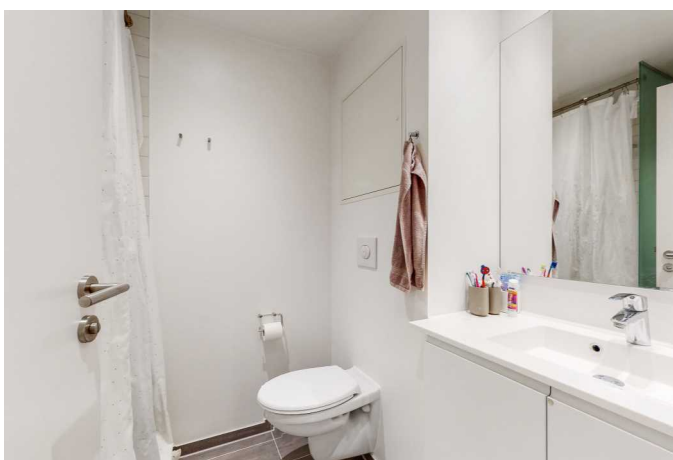
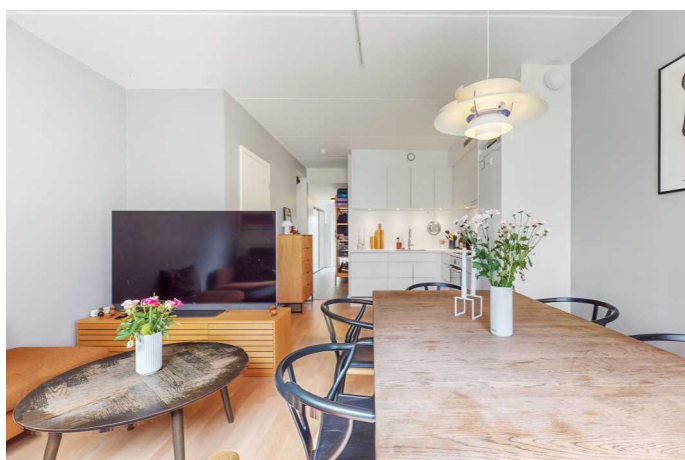
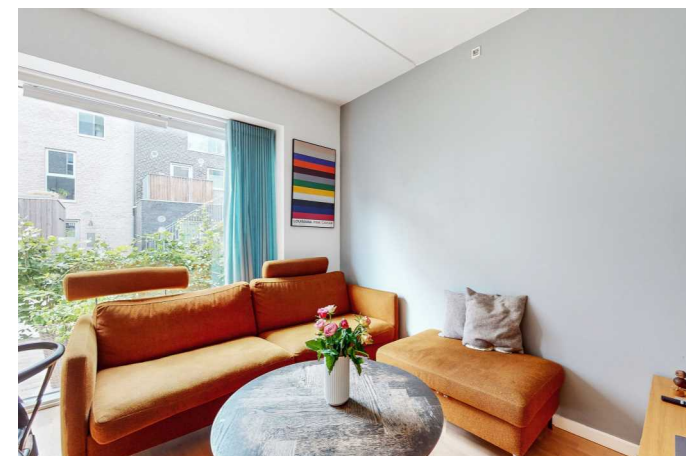
Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

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: Kim Hougaard

Adresse: Ejler Billes Allé 86, 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.895.000Sagsnr.: KH-0021-0291
Ejerudgift/md.: kr. 2.370

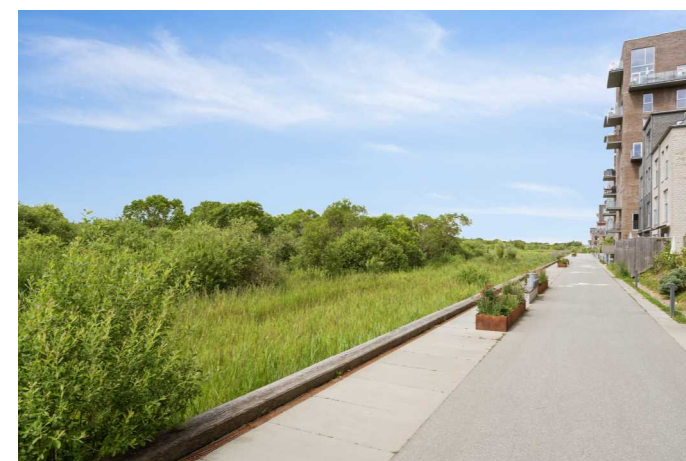
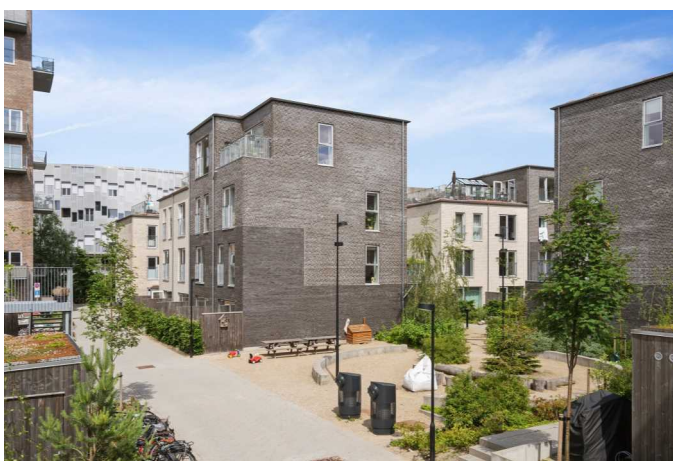
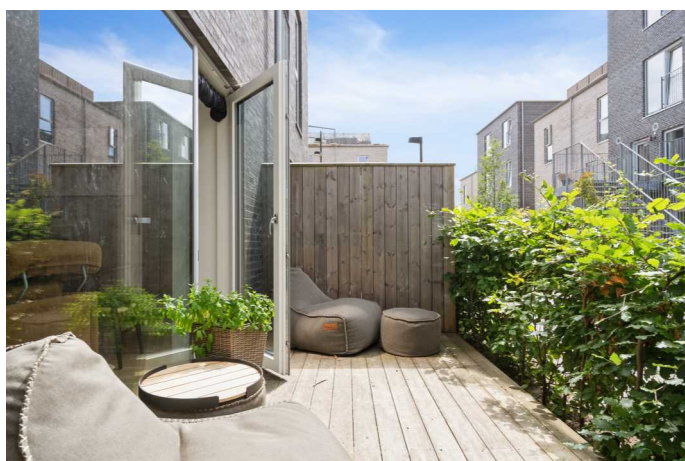
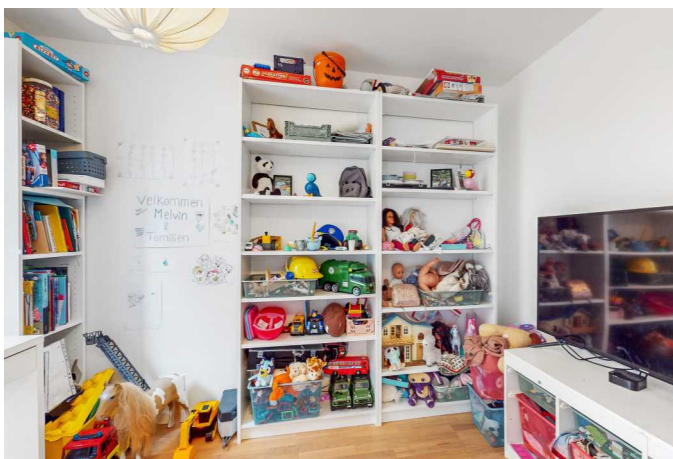
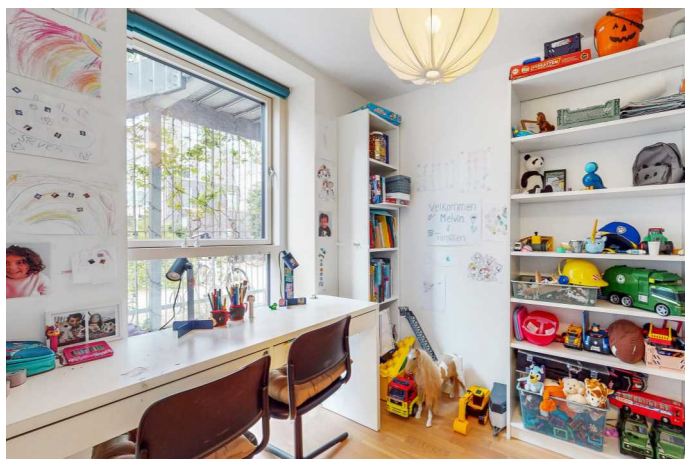
Dato: 20.06.2024



Adresse: Ejler Billes Allé 86, 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.895.000

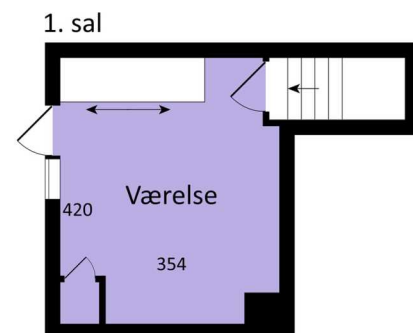
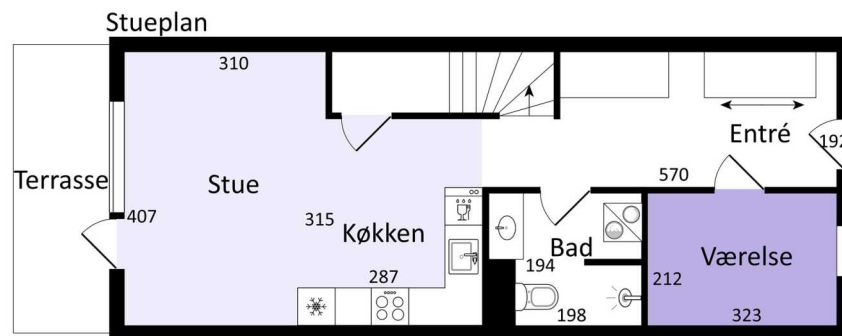
Sagsnr.: KH-0021-0291
Ejerudgift/md.: kr. 2.370

Dato: 20.06.2024



Adresse: Ejler Billes Allé 86, 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.895.000Sagsnr.: KH-0021-0291
Ejerudgift/md.: kr. 2.370

Dato: 20.06.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Ejler Billes Allé 86, 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: KH-0021-0291
Ejerudgift/md.: kr. 2.370

Dato: 20.06.2024

Ejendomsdata:
Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Ejerlejlighed, beboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 1040 f Sundby Overdrev, København m.fl.
BFE-nr.: 101024
Ejerl.nr.: 27
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat/fællesvej
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 2020

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
Ejendomsværdi: 3.069.000 kr.
Grundværdi: 1.506.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.455.200 kr.
Grundlag for grundskyld: 1.204.800 kr.

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

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Samsung - ovn
Quooker - Flex
Bauknecht - køleskab
Miele - tørretumbler
Bosch - vaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal: 73 m²
Heraf tinglyst boligareal: 73 m²
BBR-boligareal: 73 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles
Tinglyst fordelingstal: 73/7173
Adm. fordelingstal:
Sikkerhed til e/f: 19.000 kr.
I form af: Anden hæftelse
Forhøjelse af: Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:
Der henvises til side 5

Grundejerforening: Ja
Navn:
Pligt til medlemskab:
Sikkerhed til foreningen: Nej.
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Et fælleslokal til fest/arrangementer.
Et mindre skur.
Et lille sted til cykler.

Adresse: Ejler Billes Allé 86, 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: KH-0021-0291
Ejerudgift/md.: kr. 2.370

Dato: 20.06.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej

Forbehold: Indhentes på nuværende tidspunkt.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorrigeret forbrug:

Udgift kr.: 4.105 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Forbrug i energimærket er beregnet jf. oplyste forbrug fordelt på de 12 bygninger som energimærket omfatter.

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 Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke A2020.

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

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 salgsopstilling, 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 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 forurenede 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.

Adresse: Ejler Billes Allé 86, 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: KH-0021-0291
Ejerudgift/md.: kr. 2.370

Dato: 20.06.2024

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.522	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.895.000
Grundskyld	kr.	6.144	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	25.250
Ejerforening	kr.	9.648	Notering af ejerskifte til administrator, anslået	kr.	1.650
Rottebekæmpelse, Anslået fra Københavns Kommunes hjemmeside	kr.	127	I alt	kr.	3.921.900

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år

28.441

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: 195.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 22.150 md./ 265.805 år Netto **ekskl.** ejerudgift 17.999 md./ 215.982 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: 20.06.2024
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/landingsside>

Adresse: Ejler Billes Allé 86, 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.895.000Sagsnr.: KH-0021-0291
Ejerudgift/md.: kr. 2.370

Dato: 20.06.2024

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-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:**Lokalplaner:**

Ørestad Syd tillæg 2
Ørestad Syd tillæg 1
Ørestad Syd
Baner i Ørestaden

Kommuneplaner:

Københavns Kommuneplan 2019 Verdensby med ansvar
R19.C.10.13

Nr. 7 lyst d. 25.09.2017 lbnr. 1009203199 Filnavn: 1b1be9d2-f5c7-4907-9062-e43a8853e202
Nr. 8 lyst d. 06.11.2018 lbnr. 1010250612 Filnavn: ad3c43c7-1c1d-48e2-8b98-5190f926f652
Nr. 9 lyst d. 04.04.2019 lbnr. 1010634804 Filnavn: b372fd91-d769-4ac7-9761-8a69ead88d08
Nr. 10 lyst d. 10.04.2019 lbnr. 1010658688 Filnavn: 86d1eeca-0aaa-482e-a0d2-1e0178ec1a49
Nr. 11 lyst d. 06.05.2019 lbnr. 1010727381 Filnavn: f67847cf-264b-49f9-9953-1a381b88b19a
Nr. 13 lyst d. 16.05.2019 lbnr. 1010767741 Filnavn: 26cdd480-4987-4d90-8047-125f22a15ac4
Nr. 14 lyst d. 09.07.2019 lbnr. 1010924181 Filnavn: 338165ac-b117-48eb-b5da-ec6f148a46d8
Nr. 16 lyst d. 09.06.2020 lbnr. 1011953274 Filnavn: 1f875778-3bf4-4c70-b7b1-c87e7b93bcf6

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

Servitutter:

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. 954229-01 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv AKT 1_F-I_13
Nr. 3 lyst d. 02.12.1997 lbnr. 165569-01 Tillægstekst Dok om luftfartshindringer mv Forprioritet Filnavn: 1_E-III_12
Nr. 4 lyst d. 20.12.2002 lbnr. 178196-01 Tillægstekst Vedtægter for vandlauget i Ørestad. Tillige tinglyst under 04.10.2017-1009227454. Bilagsreference 5b6bffa-1a9c-4cda-89f3-c7f86b08b1c8 - påtegning 20.05.2013 Bilagsreference 5072ed53-4763-449f-8bc7-0ed4553ae38a - påtegning 14.11.2017 Filnavn: 1_L-III_677
Nr. 5 lyst d. 24.11.2005 lbnr. 203923-01 Tillægstekst Dekl om afledning af spildevand og overfladevand mv. Filnavn: 1_R-III_244
Nr. 6 lyst d. 24.03.2017 lbnr. 1008551121 Tillige lyst under 09.06.2008-60223-01 og 13.08.2015-1006630032 Filnavn: 8e09b39a-cbb2-4a4e-bc62-8f191808b442