

Salgsopstilling

Adresse: Robert Jacobsens Vej 70, 6. 2., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.950.000

Sagsnr.: SC-0021-0132
Ejerudgift/md.: kr. 3.992

Dato: 02.07.2024



Beskrivelse:

Velkommen til Robert Jacobsens Vej 70, 6. 2., en lys og indbydende lejlighed, der tilbyder det bedste af to verdener: fredfyldt natur og pulserende byliv. Denne 92 kvadratmeter store bolig byder på tre rummelige værelser, alle med et fantastisk naturligt lys og med en planløsning, der inviterer til både hygge og socialisering.

Lejligheden er beliggende i det arkitektonisk anerkendte 8-tallet, hvor design og funktionalitet går hånd i hånd. Her får du ikke blot en bolig, men en livsstil, hvor hverdagen kan nydes i de grønne omgivelser med udsigt til fælleden, eller ved en af de mange legepladser, der er perfekte for børnefamilier.

For de aktive sjæle er der rig mulighed for at udforske de omkringliggende stier til fods eller på løbeturen. Og med en tæt beliggenhed på både Arena og Fritid skolen samt 8-tallet børnehaven, er familiens uddannelsesbehov dækket ind.

Det internationale miljø beriges af et bredt udvalg af spisesteder lige fra italienske specialiteter i bygningen til sushi og pizza et stenkast derfra. Og når storbyens tilbud kalder, er Vestamager metrostation lige ved døren, hvorfra du hurtigt kan nå Fields' shoppingmuligheder og Arena koncerthusets kulturelle tilbud.

Denne lejlighed er også praktisk med elevatoradgang og offentlig parkeringsplads, hvilket gør det nemt at komme hjem med dagligvarer fra den nærliggende Rema1000 eller efter en dag ude. Oplev den perfekte balance mellem natur og by, familievenlige omgivelser og kulturelle oplevelser, alt sammen fra dit nye hjem på Robert Jacobsens Vej.

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: Steffen Christensen

Adresse: Robert Jacobsens Vej 70, 6. 2., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.950.000

Sagsnr.: SC-0021-0132
Ejerudgift/md.: kr. 3.992

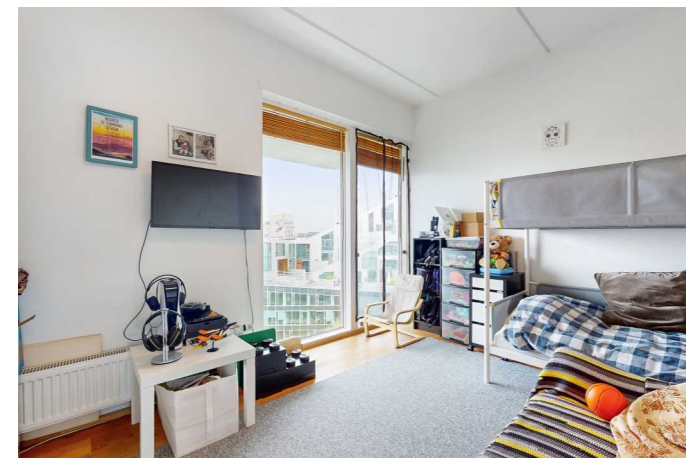
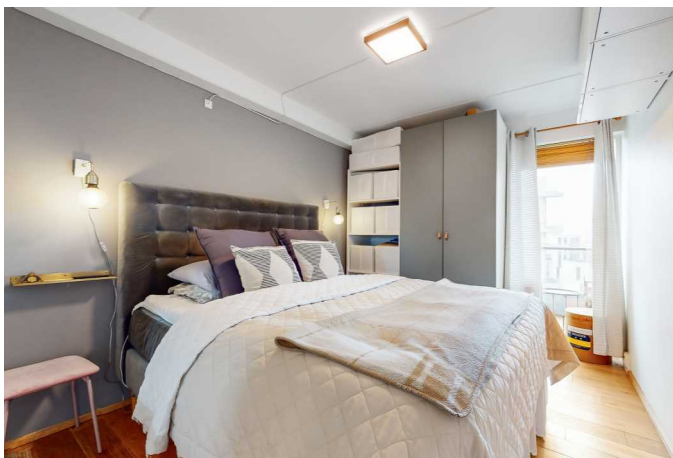
Dato: 02.07.2024



Adresse: Robert Jacobsens Vej 70, 6. 2., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.950.000

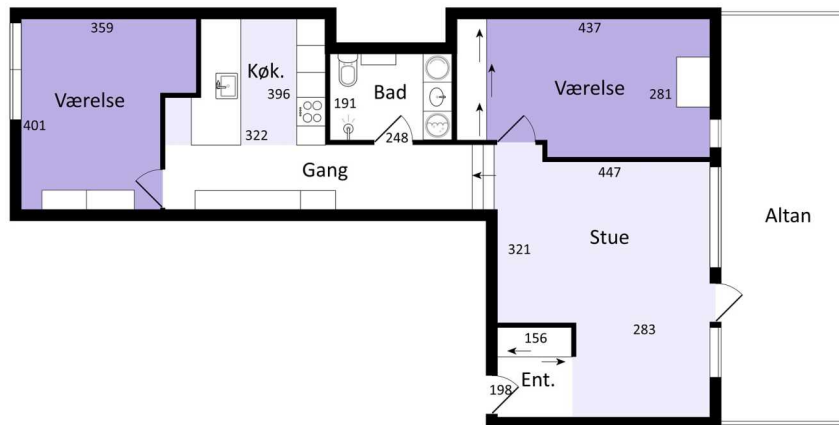
Sagsnr.: SC-0021-0132
Ejerudgift/md.: kr. 3.992

Dato: 02.07.2024



Adresse: Robert Jacobsens Vej 70, 6. 2., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.950.000Sagsnr.: SC-0021-0132
Ejerudgift/md.: kr. 3.992

Dato: 02.07.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Robert Jacobsens Vej 70, 6. 2., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.950.000

Sagsnr.: SC-0021-0132
Ejerudgift/md.: kr. 3.992

Dato: 02.07.2024

Ejendomsdata:
Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Ejerlejlighed, beboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 965 Sundby Overdrev, København
BFE-nr.: 140570
Ejerl.nr.: 88
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat/fællesvej
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 2010

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
Ejendomsværdi: 3.894.000 kr.
Grundværdi: 2.186.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.115.200 kr.
Grundlag for grundskyld: 1.748.800 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 - vaskemaskine
Wasco - Tørretumbler
Scholtes - Komfur
Scholtes - ovn
Scholtes - køleskab
Whirlpool - opvaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal: 80 m²
Heraf tinglyst boligareal: 0 m²
Heraf andre arealer: 80 m²
BBR-boligareal: 92 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles
Tinglyst fordelingstal: 80/52499
Adm. fordelingstal:
Sikkerhed til e/f: 30.000 kr.
I form af: Anden hæftelse
Forhøjelse af sikkerhed: 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

Kælderrum
Cykelkælder
Selskabslokale

Adresse: Robert Jacobsens Vej 70, 6. 2., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.950.000

Sagsnr.: SC-0021-0132
Ejerudgift/md.: kr. 3.992

Dato: 02.07.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Codan Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 8.000 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Anslået
Der betales aconto kr. 666,67 pr. måned til varme
Der betales aconto kr. 450 pr. måned 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 Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke B.

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 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.

Adresse: Robert Jacobsens Vej 70, 6. 2., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.950.000

Sagsnr.: SC-0021-0132
Ejerudgift/md.: kr. 3.992

Dato: 02.07.2024

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Ejerforening
Låse- / døreautomatik
Rottebekæmpelse

kr.
kr.
kr.
kr.
kr.

Pr. år
15.888
8.919
22.525
498
72

Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling
Tinglysningsafgift af skødet
Tinglysningsafgift af skødet, anslået
Notering af ejerskifte til administrator, anslået
Sagsbehandling debitor/kreditorkifte
Tinglysningsafgift af debitor/kreditorkifte

kr.
kr.
kr.
kr.
kr.
kr.

3.950.000
25.550
1.850
1.500
2.500
1.825
3.983.225

I alt

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år

47.901

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: 200.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 22.520 md./ 270.239 år Netto **ekskl.** ejerudgift 18.300 md./ 219.602 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: 02.07.2024
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: Robert Jacobsens Vej 70, 6. 2., 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.950.000

Sagsnr.: SC-0021-0132
Ejerudgift/md.: kr. 3.992

Dato: 02.07.2024

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
Nordea kredit/F3 Rentetilpasningslån	Kontantlån	1.730.000	1.724.155	1.700.150	DKK	0,55	42.868	21,75	4,47			Nej	

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:
Lokalplan nr. og kommuneplan nr.
Lokalplaner:
Plan - Ørestad Syd
Plan - Ørestad Syd tillæg 1
Plan - Ørestad Syd tillæg 2
Plan - Baner i Ørestaden

Kommuneplaner:
Plan - Københavns Kommuneplan 2019 Verdensby med ansvar
Plan - R19.C.10.13
Plan - Verdensby med ansvar - Kommuneplanstrategi 2018 for København
Plan - Københavns Kommuneplanstrategi 2023 – Fremtidens klimavenlige hovedstad

Servitutter:
Nr. 1 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 954229-01 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv AKT 1_F-I_13
Nr. 2 lyst d. 02.12.1997 lbnr. 165569-01 Tillægstekst Dok om luftfartshindringer mv Forprioritet Filnavn: 1_E-III_12
Nr. 3 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. 4 lyst d. 28.02.2005 lbnr. 34995-01 Anmærkning byrder Tillægstekst Dekl. vedr. terrænændring,

omprofilering af vejoverflader m.v. omkring visse stationer i Ørestaden. Vedr.matr.nr. 182,271,360 Eks og 919 Suo. Filnavn: 1_R-III_244
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. 03.01.2007 lbnr. 965-01 Tillægstekst Dok om vejudlæg mv. Bilagsreference 86e9092c-d8c1-4ec5-b856-0119f36a2740 - Påtegning 03.12.2013 Bilagsreference 5b910d89-7074-4f40-8e13-0454321ed351 - Påtegning 23.09.2014 Bilagsreference 40da959d-211d-4bae-a148-17eccbcf8772 - Påtegning 16.02.2018 Bilagsreference 1e8e19e7-5f0d-492a-a50a-cc1456f76127 - Påtegning 02.11.2020 Bilagsreference 68ed4308-3b92-44df-8100-828c58723cb4 - Påtegning 28.11.2022 Filnavn: 1_R-III_244
Nr. 7 lyst d. 19.12.2007 lbnr. 175937-01 Tillægstekst Vedtægter for G/F Ørestad Syd, Tillige anden ejendom, Tillige lyst pantstiftende Bilagsreference 1f40b26e-097c-4442-b124-0cedbcddc1123 - Påtegning 12.07.2016 Filnavn: 1_R-III_244
Nr. 8 lyst d. 01.07.2010 lbnr. 1000902802 Filnavn: 07bf9402-a8fe-4b7e-8cf9-331a57e3fcae
Nr. 9 lyst d. 03.09.2010 lbnr. 1000980800 Filnavn: 0212dc35-0fbf-4a22-8048-9ca3886bf343
Nr. 10 lyst d. 10.09.2010 lbnr. 1001011755 Filnavn: ba5a9109-1b52-4d4c-930d-c28330861d7d
Nr. 11 lyst d. 12.10.2010 lbnr. 1001069253 Filnavn: e586af81-57c0-4255-8463-5d8921e91ef2
Nr. 13 lyst d. 04.09.2012 lbnr. 1003842826 Filnavn: 7513f4b7-728c-4265-a57a-307180bf37da
Nr. 15 lyst d. 22.06.2018 lbnr. 1009903649 Filnavn: db621833-8916-4298-b69d-b84fb38191ff

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