

## Salgsopstilling

Adresse: Gammel Køge Landevej 233B, 2., 2650 Hvidovre  
Kontantpris: kr. 2.195.000Sagsnr.: SU-0014-1186  
Ejerudgift/md.: kr. 3.761

Dato: 14.06.2024



### Beskrivelse:

Beliggende tilbagetrukket fra Hovedstadens livlige gader i rolige og nære omgivelser, venter jer på Gammel Køge Landevej 233B en moderne og indflytningsklar lejlighed, der blev totalrenoveret i 2022/2023. Med sin veldisponeret planløsning, der henvender sig bredt, egner lejligheden sig helt perfekt til det moderne par eller børnefamilien, der ønsker at være tæt på centrum. Velkommen til!

Jeres første møde med jeres nye hjem er entréen med god opbevaringsplads i skabet bag spejldøren. Turen rundt starter i det åbne Vordingborg-køkken fra 2022, der med nye hårde hvidevarer og lækkert, tidløst design skaber rolige og rene linjer, når hverdagens livretter skal kreeres. I åben forbindelse med entréen er den herlige stue med et dejligt lysindfald og gode indretningmuligheder.

Ydermere byder lejligheden på 2 store værelser, hvor I med rig fantasi kan indrette jer efter egne behov. Fra det ene værelse er der adgang til altan, hvor skønne solskinstimer kan nydes med et glas koldt. Til sidst er det nye, stilfulde badeværelse, der er udstyret med app-betjent gulvvarme.

Ydermere er hele herligheden renoveret med nyt spartel, filt, maling, gulvslibning samt nedsænket loft med spots i køkken, gang og badeværelse. Hertil er der også ny eltavle, nyt ledningsnet og nye stikkontakter i hele lejligheden.

Til lejligheden medfølger et kælderrum og fælles vaskerum samt privat gårdareal med skønne fællesfaciliteter som grill, bænke og græsareal.

Jeres base dækker jer ind på hele pladen med Åmarken St. lige foran ejendommen, hvor S-toget kan tage jer til hovedbanegården på 12 minutter og Ikea og Fisketorvet på 8, ligesom her også er gode busforbindelser. Hertil har I en bred vifte af indkøbsmuligheder og specialforretninger kort fra hoveddøren, ligesom I også er dækket ind med børnenes skole og daginstitution kort herfra.

### 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.

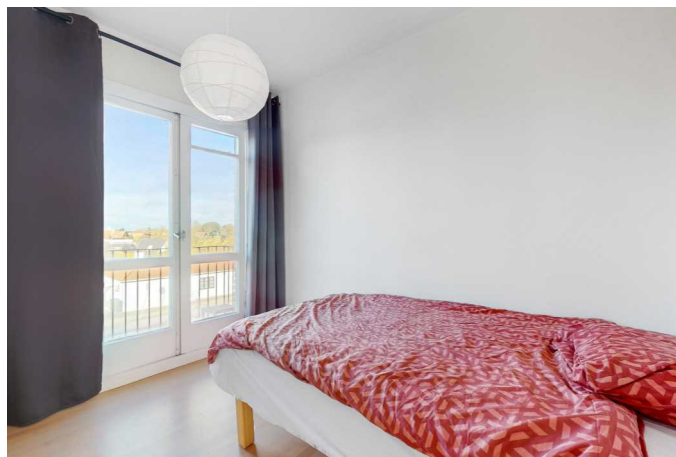
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kirstine Norre Toulaev

Adresse: Gammel Køge Landevej 233B, 2., 2650 Hvidovre  
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: SU-0014-1186  
Ejerudgift/md.: kr. 3.761

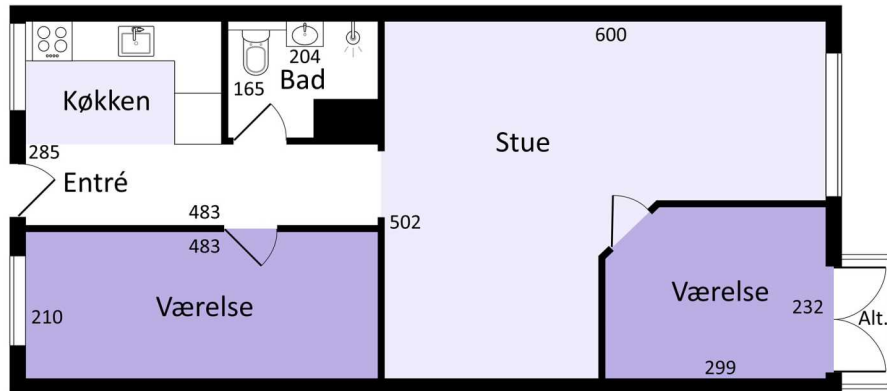
Dato: 14.06.2024



Adresse: Gammel Køge Landevej 233B, 2., 2650 Hvidovre  
Kontantpris: kr. 2.195.000

Sagsnr.: SU-0014-1186  
Ejerudgift/md.: kr. 3.761

Dato: 14.06.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Gammel Køge Landevej 233B, 2., 2650 Hvidovre  
 Kontantpris: kr. 2.195.000

 Sagsnr.: SU-0014-1186  
 Ejerudgift/md.: kr. 3.761

Dato: 14.06.2024

**Ejendomsdata:****Ejendommen**

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Hvidovre
Matr.nr.:	17 px Hvidovre By, Strandmark
BFE-nr.:	227512
Ejerl.nr.:	26
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1958

**Arealer\***

Tinglyst areal:	60 m <sup>2</sup>
Heraf tinglyst boligareal:	60 m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	67 m <sup>2</sup>

**Ejerforeningsforhold**

Fællesudg. fordeles	
Tinglyst fordelingstal:	60/1936
Adm. fordelingstal:	
Sikkerhed til e/f:	45.600 kr.
I form af:	Anden hæftelse/Ejerpantebrev
Forhøjelse af	Ingen

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	2.088.000 kr.
Grundværdi:	1.453.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.670.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.162.400 kr.

\* 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):

Keramisk kogeplade - Gram

Køle/fryseskab - Hisense

Ovn - Gram

Emhætte - Ecotronic

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

Område omkring "Beringgård"

**Kommuneplaner:**

Kommuneplan 2021

Beringparken

**Servitutter:**

Nr. 1 lyst d. 21.09.1934 lbnr. 5524-07 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 7\_\_A17

Nr. 2 lyst d. 07.02.1949 lbnr. 18561-07-S0001 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerfr mv, Resp lån i off midler, Tillige lyst pantstiftende. AKT 7\_\_PX17

Nr. 3 lyst d. 08.09.1955 lbnr. 22705-07 Tillægstekst Dok om oversigt mv, Vedr 17IT AKT 7\_\_DZ24

Nr. 4 lyst d. 21.12.1956 lbnr. 34618-07-S0001 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerfr mv, Tillige lyst pantstiftende. Filnavn: 7\_\_PX17

Nr. 5 lyst d. 24.01.1957 lbnr. 307-07 Tillægstekst Dok om oversigt mv se side 119 og 120 i akten - Filnavn: 7\_\_A17

Nr. 6 lyst d. 09.11.1957 lbnr. 4937-07 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv, forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 7\_\_PX17

Nr. 7 lyst d. 05.02.1958 lbnr. 458-07 Tillægstekst Dok om fælles opvarmningsanlæg AKT 7\_\_PX17

Nr. 8 lyst d. 12.01.1961 lbnr. 159-07 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, bebyggelse, benyttelse mv AKT 7\_\_PX17

Nr. 9 lyst d. 21.05.1965 lbnr. 905800-07 Tillægstekst Dok om byggelinier mv Filnavn: 7\_\_E15

Nr. 10 lyst d. 01.07.1970 lbnr. 3053-07 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening GI Køge Landevej 233-35 AKT 7\_\_PX17

Nr. 11 lyst d. 17.09.1992 lbnr. 8865-07-S0001 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening GI Køge Landevej 233-35, Tillige lyst pantstiftende. AKT 7\_\_PX17

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

**Brugsret og fællesfaciliteter**

Kælderrum

Cykelkælder

Fællesvaskeri - mod betaling

Adresse: Gammel Køge Landevej 233B, 2., 2650 Hvidovre  
Kontantpris: kr. 2.195.000Sagsnr.: SU-0014-1186  
Ejerudgift/md.: kr. 3.761

Dato: 14.06.2024

**Forsikringsforhold:**

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Tryg A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja

Insekt: Ja

Rørskade: Ja

Forbehold:

**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.: 1.716

Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2022

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Der betales aconto kr. 190 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 D.

Adresse: Gammel Køge Landevej 233B, 2., 2650 Hvidovre  
 Kontantpris: kr. 2.195.000

 Sagsnr.: SU-0014-1186  
 Ejerudgift/md.: kr. 3.761

Dato: 14.06.2024

**Ejerudgift 1. år:**

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.519	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.195.000
Grundskyld	kr.	7.556	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	15.050
Ejerforening	kr.	18.144	Notering af ejerskifte til administrator, anslået	kr.	1.500
Rottebekæmpelse	kr.	100	Sagsbehandling debitor/kreditorkifte	kr.	2.500
Hensættelse til vedligeholdelse	kr.	3.600	Tinglysningsafgift af debitor/kreditorkifte	kr.	1.825
Fælleslån	kr.	7.218	I alt	kr.	2.215.875

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

45.137

**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/nettoydelser 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: 110.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 12.591 md./ 151.089 år Netto **ekskl.** ejerudgift 10.064 md./ 120.764 år v/26,12%

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: Gammel Køge Landevej 233B, 2., 2650 Hvidovre  
Kontantpris: kr. 2.195.000Sagsnr.: SU-0014-1186  
Ejerudgift/md.: kr. 3.761

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:**

Fælleslån: Der er fælleslån og lejlighedens andel af fælleslånet er på nuværende tidspunkt ukendt.

**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

**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 salgsoptilling, 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](http://www.vurderingsportalen.dk)

**Områdeklassificering af forurening - byzone:**

Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone, som udgangspunkt blevet områdeklassificeret som lettere forurenede, 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 forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindste kriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

**Husdyr:**

Det er ikke tilladt at holde husdyr, herunder eksotiske dyr og krybdyr, se husorden.

**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.