

Salgsopstilling

Adresse: Ernie Wilkins Vej 21, 2450 København SV
Kontantpris: 4.995.000Sagsnr.: KH-0017-2475
Ejerudgift/md.: 4.057

Dato: 19.04.2024



Beskrivelse:

Beliggende ugeneret fra Københavns livlige gader med hverdagens gøremål indenfor rimelig rækkevidde og det skønne havneområde lige udenfor døren, venter jer på Ernie Wilkinsvej 21 en skøn højhævet stuelejlighed. Udover sin fantastiske beliggenhed er der heller ikke en finger at sætte på rammerne for jeres nye hjem, der med sin geniale planløsning og velfordelte kvadratmeter, henvender sig bredt, med dens mange indretningsmuligheder.

I bydes indenfor i lejlighedens fine entré, hvor I med god plads kan hænge overtøjet og lande blødt, inden I bevæger jer videre ind i det herlige alrum. Alrummet fremstår lyst og lækkert med et skønt lysindfald fra de store vinduespartier, der forener køkken og stue og naturligt skaber lejlighedens samlingspunkt. Køkkenet fremstår moderne og stilrent med fornem bordplads, hvor hverdagens livretter kan kreeres. I åben forbindelse hermed er stuen, hvor I får flot plads at indrette jer med både sofahjørne til afslapning såvel som spisebordsområde med plads til vennerne til en lækker middag.

Når sommeren banker på, kan I fra stuen træde direkte ud på den skønne altan, der byder på hyggelige stunder med et glas koldt og udsigt til vandet.

Ydermere, består lejligheden af 2 gode værelser, der kan indrettes efter eget behov samt et stort badeværelse, der som resten af lejligheden fremstår moderne og stilrent med separat brus, fornem opbevaringsplads og vaskemaskine.

Til lejligheden medfølger et kælderrum med plads til øvrig opbevaring. Kort fra lejligheden ligger ejerforeningens orangeri, som indbyder til at fejre mærkedage. Blot ti sekunders gang fra hjemmet kan I stikke fødderne i det lækreste badevand eller svinge sig op i en af kajaklaugets kajaker og ro ind igennem Københavns Havn. Hertil finder I nærmeste indkøb indenfor 300m afstand og Indre by 15 minutter derfra.

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: Ernie Wilkins Vej 21, 2450 København SV
Kontantpris: 4.995.000Sagsnr.: KH-0017-2475
Ejerudgift/md.: 4.057

Dato: 19.04.2024



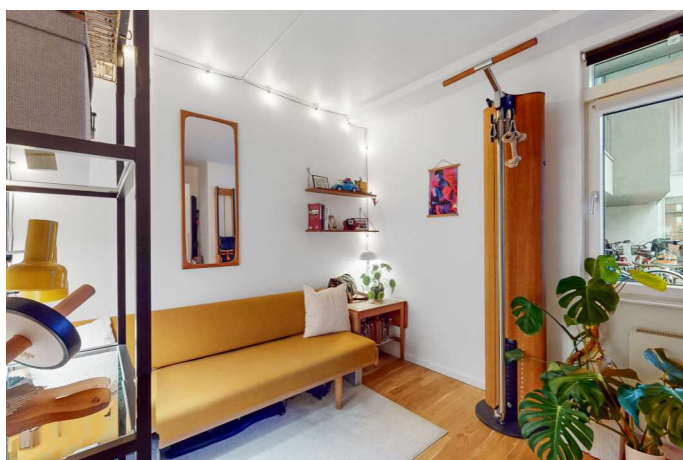
Stue



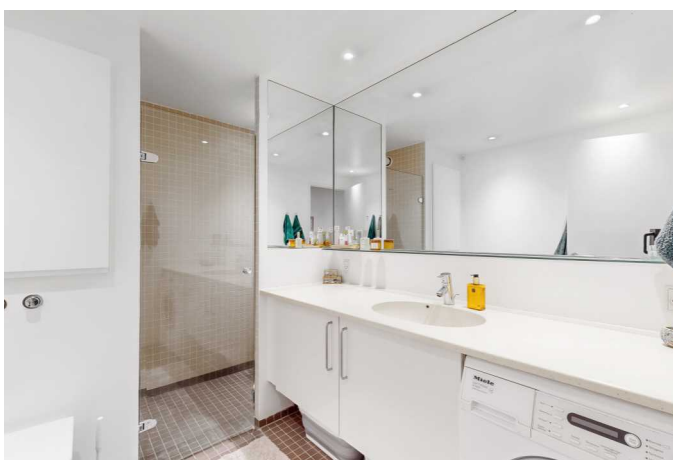
Køkken



Soveværelse



Værelse



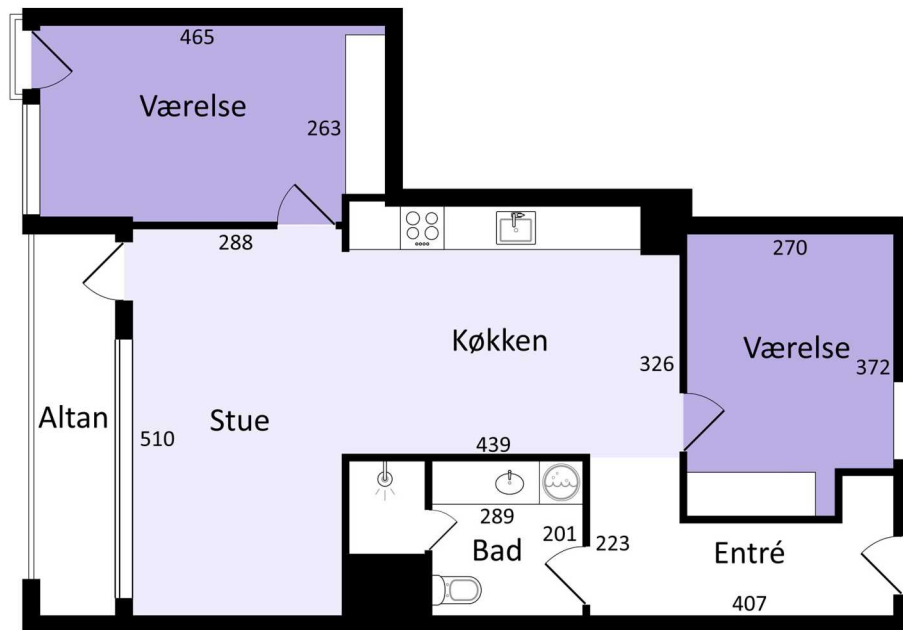
Badeværelse



Altan

Adresse: Ernie Wilkins Vej 21, 2450 København SV
Kontantpris: 4.995.000Sagsnr.: KH-0017-2475
Ejerudgift/md.: 4.057

Dato: 19.04.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Ernie Wilkins Vej 21, 2450 København SV
Kontantpris: 4.995.000

Sagsnr.: KH-0017-2475
Ejerudgift/md.: 4.057

Dato: 19.04.2024

Ejendomsdata:		
Ejendommen		
Ejendomstype:	Ejerlejlighed	
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse	
Ifølge:	BBR meddelelse	
Kommune:	København	
Matr.nr.:	515 Kongens Enghave, København	
BFE-nr.:	124305	
Ejerl.nr.:	19	
Zonestatus:	Byzone	
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg	
Vej:	Fælles/privat	
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg	
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme	
Opført/ombygget år:	2006	
Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag		
Offentlig vurdering pr.	2022	
Ejendomsværdi:	4.111.000 kr.	
Grundværdi:	2.432.000 kr.	
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.288.800 kr.	
Grundlag for grundskyld:	1.945.600 kr.	

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

Tilbehør:
Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Indbygningsovn: Bosch
Opvaskemaskine: Miele
Vaskemaskine: Miele
Induktionskogeplade: Bosch
Emhætte: Exhausto
Køle/fryseskab: Bosch

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*	
Tinglyst areal:	75 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	75 m ²
BBR-boligareal:	75 m ²

Ejerforeningsforhold	
Fællesudg. fordeles	
Tinglyst fordelingstal:	75/17035
Adm. fordelingstal:	
Sikkerhed til e/f:	30.000 kr.
I form af:	Anden hæftelse
Forhøjelse af	Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Kælderrum
Fælleslokaler herunder værksted, træningslokale og orangeri

Adresse: Ernie Wilkins Vej 21, 2450 København SV
Kontantpris: 4.995.000Sagsnr.: KH-0017-2475
Ejerudgift/md.: 4.057

Dato: 19.04.2024

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

Svamp: Insekt: Rørskade:

Forbehold: Ejerforeningens forsikringspolice foreligger endnu ikke

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 varmekonsum:

Udgift kr.: 7.201 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2022

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Bygningen har ingen supplerende varme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Der betales aconto kr. 2.330 pr. kvartal til varme

Der betales aconto kr. 1.550 pr. kvartal 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 C.

Adresse: Ernie Wilkins Vej 21, 2450 København SV
Kontantpris: 4.995.000Sagsnr.: KH-0017-2475
Ejerudgift/md.: 4.057

Dato: 19.04.2024

Ejerudgift 1. år:Grundskyld
Ejendomsværdiskat
Ejerforening
Fælleslån, udskiftning af VVS installationer
Rottebekæmpelse

Pr. år

9.923
16.773
16.500
5.440
46Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling	4.995.000
Tinglysningsafgift af skødet	31.850
Notering af ejerskifte til administrator, anslået	1.500
I alt	5.028.350

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

48.682

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 28.453 md./ 341.434 år Netto **ekskl.** ejerudgift 23.121 md./ 277.455 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, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 19.04.2024

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: Ernie Wilkins Vej 21, 2450 København SV
Kontantpris: 4.995.000

Sagsnr.: KH-0017-2475
Ejerudgift/md.: 4.057

Dato: 19.04.2024

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: Lejlighedens andel af fælleslånet udgør kr. 10.880.

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
Totalkredit/4,1% Obligationslån	Obligationslån	1.990.000	1.990.000	2.000.850	DKK	4,09	97.848	28,00	4,81			Nej	

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplaner:
Teglværkshavnen
Teglværkshavnen tillæg 2

Kommuneplaner:
Københavns Kommuneplan 2019 Verdensby med ansvar R19.C.4.32

Servitutter:
Nr. 1 lyst d. 28.05.1965 lbnr. 1190-01 Tillægstekst Dok om luftfartshindringer mv Filnavn: 1_F-I_231
Nr. 2 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 940150-01 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv Filnavn: 1_F-I_13
Nr. 3 lyst d. 12.04.2000 lbnr. 39395-01 Tillægstekst Lokalplan nr. 310. Slet Forprioritet Filnavn: 1_Q-I_59
Nr. 4 lyst d. 06.02.2004 lbnr. 19861-01 Tillægstekst Dok om bolværk mm. Filnavn: 1_H-I_631
Nr. 5 lyst d. 06.02.2004 lbnr. 20189-01 Tillægstekst Dok om anløb mm. Filnavn: 1_H-I_631
Nr. 6 lyst d. 18.08.2004 lbnr. 124258-01 Tillægstekst Lokalplan nr. 310, tillæg Filnavn: 1_E-I_440
Nr. 7 lyst d. 24.11.2004 lbnr. 170110-01 Tillægstekst Dok om vejudlæg Filnavn: 1_E-I_440
Nr. 8 lyst d. 15.06.2005 lbnr. 94817-01 Tillægstekst Skøde lyst servitutstiftende vedr. bestem- melse om at boligerne skal benyttes som hel- årsbolig med bopælspligt akt 1_I-I_231 -
Nr. 9 lyst d. 07.07.2005 lbnr. 110032-01 Tillægstekst Aftale om leje af skraldsuganlæg på Sluseholmen (Etape 1) Filnavn: 1_C-I_666
Nr. 10 lyst d. 07.07.2005 lbnr. 110042-01 Tillægstekst Rammeaftale om installing af skraldsuganlæg på Sluseholmen samt grundejernes tilslut- ningspligt til anlægget (Etape 1). Uopsige- lig til den 31.12.2033.

Tillige lyst pant- stiftende Filnavn: 1_C-I_666
Nr. 11 lyst d. 07.07.2005 lbnr. 110047-01 Tillægstekst Dok om nedgravede ledninger til skralsuganlæg på sluseholmen Filnavn: 1_E-I_440
Nr. 12 lyst d. 26.05.2006 lbnr. 96017-01 Tillægstekst Vedtægter for Ejerforeningen Fyrholm Tillige lyst pantstiftende Akt 1_I-I_231
Nr. 13 lyst d. 18.08.2006 lbnr. 138520-01 Tillægstekst Vedtægter for Grundejerforeningen Sluseholmen. Tillige lyst pantstiftende Anmærkning hæftelser Filnavn: 1_H-I_631
Nr. 16 lyst d. 11.05.2023 lbnr. 1014823408 Bilagsreference 09118eb7-71dd-45f9-8177-29077c87fdbe Filnavn: 62c70e8c-d8fd-45ee-a075-2dc3ae149046

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

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 beskattningsgrundlagene 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.

Adresse: Ernie Wilkins Vej 21, 2450 København SV
Kontantpris: 4.995.000

Sagsnr.: KH-0017-2475
Ejerudgift/md.: 4.057

Dato: 19.04.2024

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.

Udlejning:

Udlejning af en lejlighed til beboelse i sin helhed må kun ske ved skriftlig lejekontrakt, hvoraf kopi skal gives til bestyrelsen inden lejeforholdets begyndelse, se Ejerforeningens vedtægter.

Husdyr:

I henhold til Ejerforeningernes vedtægter er ét mindre husdyr tilladt, hvis det ikke er til gene for øvrige beboere, se ejerforeningens husorden.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.