

## Salgsopstilling

Formulærens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillingens indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Halgreensgade 14, 2300 København S  
Kontantpris: 6.000.000

Sagsnr.: 60AR-000336  
Ejerudgift/md.: 3.125,00

Dato: 07.06.2021



### Beskrivelse:

**UNIK NEW YORKER LEJLIGHED MED TO TERRASSER**  
Industriel stuelejlighed i Factory House på Amager

På en stille sidevej mellem Holmbladsgade og Prags Boulevard ligger denne enestående lejlighed i en unik og ombygget fabriksbygning. Den totalrenoverede lejlighed byder dig velkommen med en imponerende loftshøjde, gulv til loft vinduer, og masser af karakter i ægte New Yorker-stil. Den ligger behageligt placeret i stueplan, med egen indgang og to dejlige terrasser.

Det er et moderne og funktionelt hjem med åben planløsning, udtryksfulde industrielle detaljer, og geometriske linjer. Samtlige 95 kvadratmeter er intelligent udnyttet og smagfuldt indrettet med materialer som stål, glas, beton og træ. Entrédøren åbner op til et stort og åbent køkken / alrum. Køkkenet fra Køkkensnedkeren, emmer af kvalitet og tilføjer en særlig skandinavisk varme. Alrummet smelter naturligt sammen med en lys og rummelig stue, der har direkte adgang til en af de to terrasser.

Stuens to skulpturelle trapper, leder op til et hyggeligt soveværelse, samt en hems med udsigt over stuen. De to andre soveværelser ligger på stueplan, og har begge dør ud til den L-formede terrasse på forsiden af huset. Badeværelset matcher lejlighedens stilrenhed med kvalitetsmaterialer, skøn gulvvarme samt vaskesøjle.

Halgreensgade er en blind vej, der ligger som en sidevej til den eftertragtede Holmbladsgade. Her er I en del af et unikt nærmiljø der osrer af både lokal stemning og pulserende storby. Lige rundt om hjørnet ligger Amager Centret og Metroen. Med cykel er I desuden hurtigt fremme ved skønne Amager Strandpark.

Velkommen indenfor!

### 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.

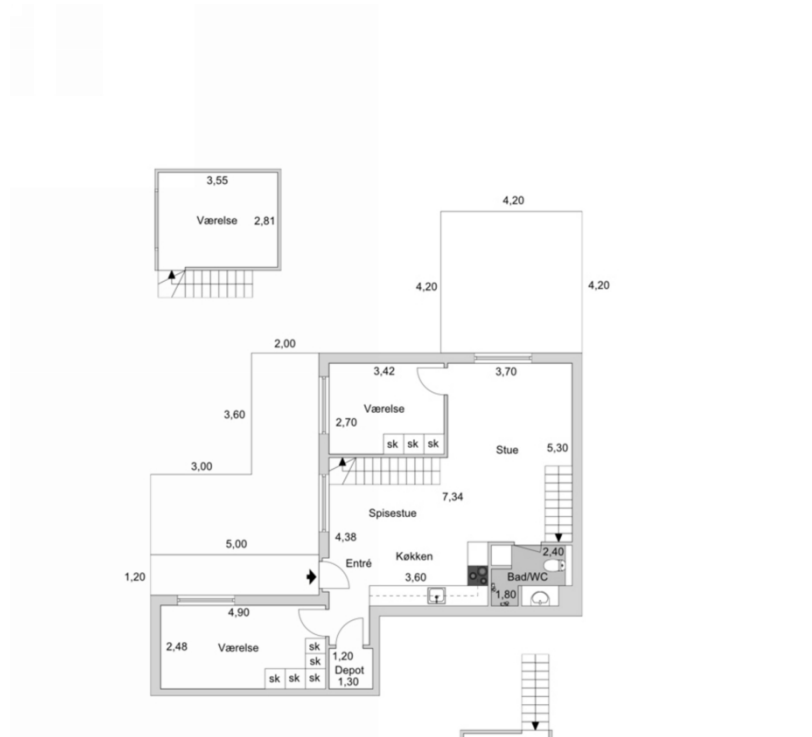
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Anna Reventlow

Adresse: Halgreensgade 14, 2300 København S  
Kontantpris: 6.000.000

Sagsnr.: 60AR-000336  
Ejerudgift/md.: 3.125,00

Dato: 07.06.2021



Vejledende tegning uden ansvar.



Adresse: Halgreensgade 14, 2300 København S  
Kontantpris: 6.000.000

Sagsnr.: 60AR-000336  
Ejerudgift/md.: 3.125,00

Dato: 07.06.2021

## Ejendomsdata:

### **Ejendommen**

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Ifølge:	BBR meddelelse
Kommune:	Københavns Kommune
Matr.nr.:	16i Sundbyøster, København
BFE-nr.	126415
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1964

### **Vurdering og ejendomsværdiskat**

Offentlig vurdering pr.:	2019
Offentlig ejendomsværdi:	1.650.000
Heraf grundværdi:	216.200
Evt. ejerboligværdi:	
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.050.000
Grundskatteloftsværdi:	230.000

## Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
HPFI/HFI anlæg: HPFI, Lejeforhold: Ejer bor i ejendommen, Køle-/fryseskab: Gorenje, Vaskemaskine: Gorenje,  
Kogeplade: Siemens, Ovn: Siemens, Emhætte: Thermex, Opvaskemaskine: Whirlpool, Tørretumbler:  
Whirlpool, Antenne: Individuel

Abonnementer:  
Sælger opsiges sine, køber tegner sine.

## Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

### Tinglyste servitutter:

- 09.12.1875--927304-01 Dok om vej mv 1\_D-III\_391
- 09.12.1875--916919-01 Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil
- 07.12.1903--927305-01 Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil
- 07.12.1903--3248-01 Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil
- 24.11.1934--10405-01-S0001 Dok om anlæg af areal, Resp lån i off midler , Tillige lyst pantstiftende.
- 24.11.1934--10407-01 Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil, bebyggelse, benyttelse mv

Der henvises til side 5 for øvrige servitutter.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

## Brugsret og fællesfaciliteter

Kælderrum

Adresse: Halgreensgade 14, 2300 København S  
Kontantpris: 6.000.000

Sagsnr.: 60AR-000336  
Ejerudgift/md.: 3.125,00

Dato: 07.06.2021

## Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Købstædernes. Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja insekt: Ja rørskade: Ja  
Forbehold: Forsikringen på ejendommen er tegnet via ejerforeningen og betales via fællesudgifterne. For detaljer henvises til police vedhæftet ejendommens dokumenter, hvilke kan hentes hos ejendomsmægler.

## Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 6.900 Forbrug: kendes ikke  
Udgiften er beregnet i år: 2020

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: (UDFASES) Bygningen har ingen supplerende varme  
Oplysningerne stammer fra: administrator Forbrug opkræves acconto sammen med fællesudgifterne. Se note i salgsopstilling.

## 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 Elinstallationsrapport

Energimærkning: Der foreligger energimærkning med energiklassifikation: A2010.

## Andre forhold af væsentlig betydning:

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

**Husdyr:** Ja

**Udlejning:** Ja

**Arbejdsdage:** Ved behov

**Forurening:** Ejendommen er ifølge kommunens / regionens oplysninger registreret som forurenet på vidensniveau 2. En forurening på vidensniveau 2 betyder, at miljømyndighederne har undersøgt ejendommen via jordprøver etc., og på baggrund heraf konstateret, at ejendommen er forurenet i større eller mindre omfang. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.

**EF Hjemmeside:** Ejerforeningen har en hjemmeside med log-ind hvor meget information findes tilgængelig. For oplysning om log-ind kontakte ejendomsmægler.

**Om ny vurderingslov og beskatningsaftale:** Køber gøres opmærksom på, at det er vedtaget, at der skal træde nyt boligskattesystem i kraft pr. 1. januar 2020. Det forventes dog, at ikrafttrædelsestidspunktet udskydes til 1. januar 2024. Det nye boligskattesystem betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi, herunder skatteletter, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper.

Konsekvenserne heraf kendes endnu ikke. Oplysningerne i denne salgsopstilling, herunder særligt ejendomsskat og ejendomsværdiskat, har udgangspunkt i den seneste fastsatte vurdering og tilhørende skatteeftersynsværdier. Det nye boligskattesystem kan have indflydelse på købers fremtidige skattebetalinger, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom.

**Forbrug:** Vand, varme og el opkræves acconto sammen med fællesudgifter. P.t. er opkrævningen per år: Varme: 6.900 kr, vand 3.300, el: 5.720 kr.

**Parkeringskælder:** Ejendommen har en parkeringskælder som dog ikke kan benyttes til biler. Ejerforeningen drøfter hvad den skal bruges til. Der henvises til referat fra generalforsamling.

Adresse: Halgreensgade 14, 2300 København S  
Kontantpris: 6.000.000

Sagsnr.: 60AR-000336  
Ejerudgift/md.: 3.125,00

Dato: 07.06.2021

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>	
Ejendomsværdiskat	9.660,00	Kontantpris:	6.000.000
Ejendomsskat	7.350,00	Tinglysningsafgift af skødet, anslået	37.750
Rottebekæmpelse	64,88	Notering af ejerskifte, anslået	1.500
Fællesudgift	20.415,48	Ejerskiftehonorar	2.250
Ejerudgift i alt 1. år:	37.490,36	Tinglysningsekspedition/-signering/-kontrol	3.000
		I alt	kr. 6.044.500

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

**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: Halgreensgade 14, 2300 København S  
Kontantpris: 6.000.000

Sagsnr.: 60AR-000336  
Ejerudgift/md.: 3.125,00

Dato: 07.06.2021

## 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	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragkonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garantistillelse	Kontant regulering
Jyske kredit/Andet lån	Andet lån	0	3.700.876	3.700.876	DKK	0.0000	0	□	0.0000	0.00			0.00

## Øvrige servitutter:

7. 07.03.1947--11224-01 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1\_D-III\_391  
8. 29.06.1949--1771-01 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1\_D-III\_391  
9. 07.09.1949--3496-01 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv -  
10. 21.12.1950--6897-01 Dok om færdselsret mv, samt købesum og portrummets portfløj mv, indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, Resp lån i off midler  
11. 21.11.1966--6007-01 Dok om bebyggelse, benyttelse mv 1\_D-III\_391  
12. 07.12.1966--6380-01 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Resp lån i off midler  
13. 07.12.1966--6379-01 Dok om bebyggelse, benyttelse mv 1\_L-III\_422  
14. 25.01.1968--7565-01 Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil 1\_D-III\_391  
15. 06.05.1968--860-01 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1\_D-III\_391  
16. 02.02.1976--2092-01 Dok om bebyggelse, benyttelse mv 1\_D-III\_391  
17. 04.11.1976--21840-01 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1\_D-III\_391

18. 23.01.1995--927306-01 Dok om fjernvarme/anlæg mv  
19. 23.01.1995--916920-01 Dok om fjernvarme/anlæg mv, (F13I) 1\_F-I\_13  
20. 02.12.1997--165569-01 Dok om luftfartshindringer mv Forprioritet  
21. 27.12.2001--159663-01 Dok ang dræn mv. 1\_L-III\_422  
22. 22.12.2005--223155-01 Dok om el-skabe mv. 1\_D-III\_391  
23. 16.08.2007--110453-01 Dok om veje mv.  
26. 09.12.2013--1005014395 Jordforening  
27. 15.06.2015--1006468424 Nye vedtægter for E/F FactoryHouse  
Offentlige planer m.v.:  
Lokalplan: Holmbladsgade  
Kommuneplan: R19.B.9.6  
Kommuneplan: R19.O.9.5