

Salgsopstilling

Formularens 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 12, 1. th., 2300 København S
Kontantpris: 7.000.000

Sagsnr.: 60AR-000421

Ejerudgift/md.: 3.484,00

Dato: 15.09.2022



Beskrivelse:

NEW YORKER LEJLIGHED MED UNIK TAGTERRASSE
Toetagers lejlighed i Factory House på Amager

På en stille vej mellem Holmbladsgade og Prags Boulevard, ligger denne enestående lejlighed i den unikke fabriksbygning Factory House.

Lejligheden er et pragt eksempel indenfor industriel design med gulv til loft vinduer, åben planløsning, svævende trapper, og masser af karakter i ægte New Yorker-stil. Den er placeret i den oprindelige værkstedsbygning der er den eneste tilbageværende fra den tidligere stålwarefabrik fra 1964. I 2013 blev den og de nye nabobygninger omdannet til unikke boliger.

Det er et moderne og funktionelt hjem med åben planløsning, udtrykfulde industrielle detaljer, og geometriske linjer. Samtlige 104 kvadratmeter er intelligent udnyttet og smagfuldt indrettet med materialer som stål, glas, beton og træ. Entrédøren åbner op til en hyggelig entré og førstesal. Her finder du lejlighedens to fine soveværelser, samt det stilfulde badeværelse med skøn gulvvarme samt vaskesøjle.

En skulpturel trappe leder dig op til et stort og åbent køkken / alrum med et imponerende lysindfald fra det store fabriksvindue der går langs med hele den ene væg. Køkkenet fra Køkkensnedkeren, emmer af kvalitet og tilføjer en særlig skandinavisk stilrenhed. Herfra går du videre op til lejlighedens imponerende tagterrasse, hvor du ugeneret kan nyde din egen grønne oase, midt i byen.

Halgreensgade er 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.

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.

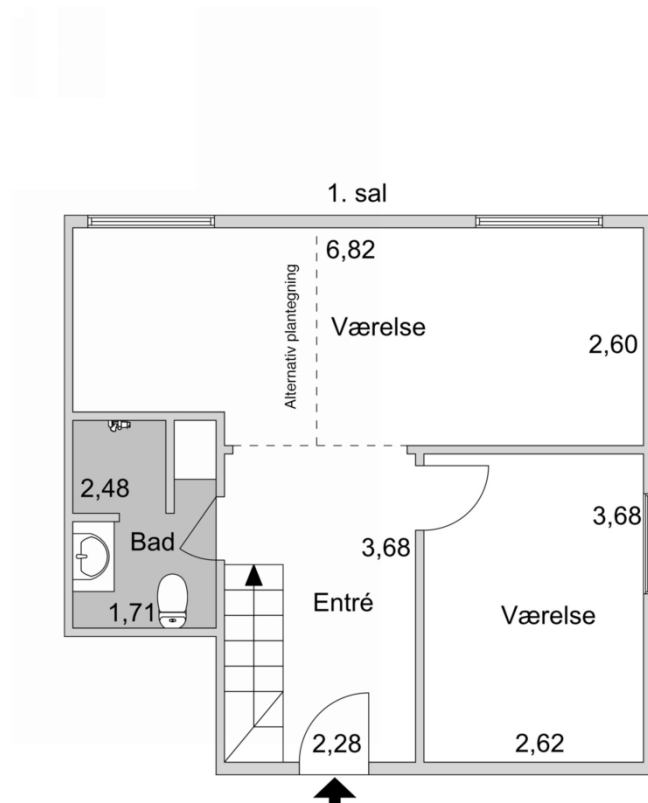
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Anna Reventlow

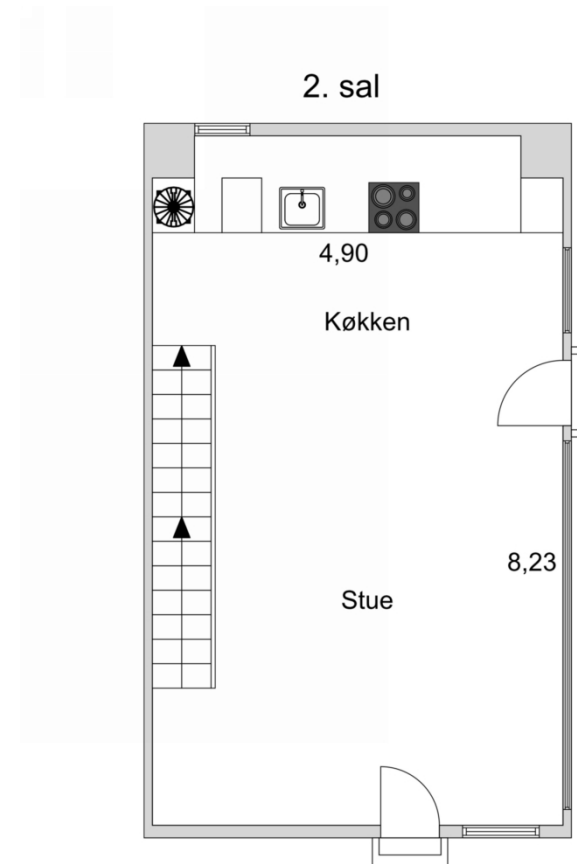
Adresse: Halgreensgade 12, 1. th., 2300 København S
Kontantpris: 7.000.000

Sagsnr.: 60AR-000421
Ejerudgift/md.: 3.484,00

Dato: 15.09.2022



Vejledende tegning uden ansvar.

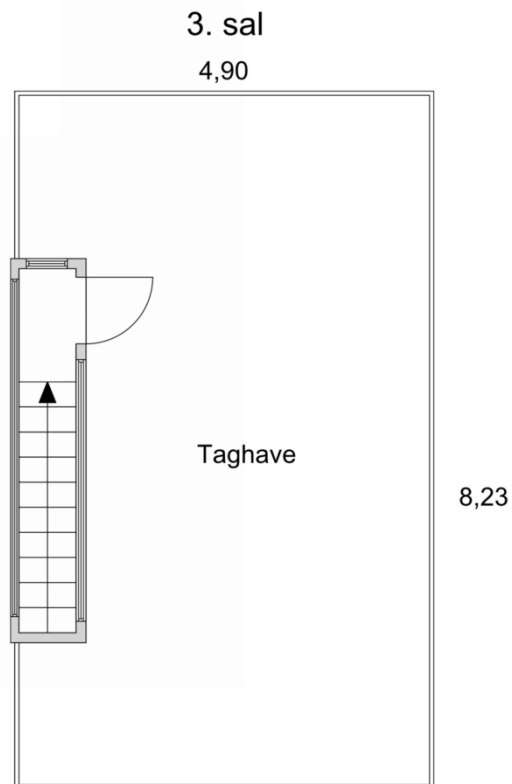


Vejledende tegning uden ansvar.

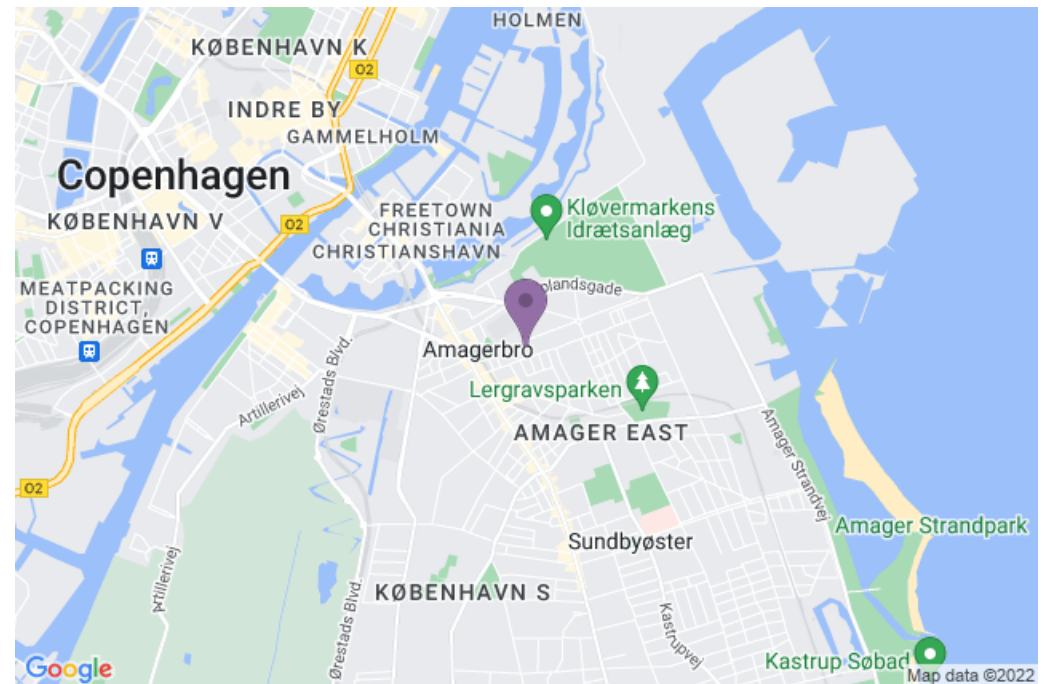
Adresse: Halgreensgade 12, 1. th., 2300 København S
Kontantpris: 7.000.000

Sagsnr.: 60AR-000421
Ejerudgift/md.: 3.484,00

Dato: 15.09.2022



Vejledende tegning uden ansvar.



Adresse: Halgreensgade 12, 1. th., 2300 København S
Kontantpris: 7.000.000

Sagsnr.: 60AR-000421
Ejerudgift/md.: 3.484,00

Dato: 15.09.2022

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Ifølge: BBR meddelelse
Kommune: Københavns Kommune
Matr.nr.: 16i Sundbyøster, København
BFE-nr.: 126412
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renselanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1964 / 2014

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr.: 2021
Offentlig ejendomsværdi: 1.800.000
Heraf grundværdi: 211.400
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.102.500
Grundskatteloftsværdi: 217.300

Arealer

Tinglyst areal: 0 m²
Heraf tinglyst boligareal: 93 m²
Heraf areal i tagetage: 0 m²
Heraf altan: 0 m²
Heraf erhvervsareal: 0 m²
Heraf kælderareal: 0 m²
Heraf loftsareal: 0 m²
BBR-boligareal: 104 m²
Øvrige arealer:

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. Fordeles efter: Administrativt
fordelingstal
Tinglyst fordelingstal: 93/1904
Adm. fordelingstal: 104/2.094
Sikkerhed til ejerforening: 35.000
I form af: Vedtægter lyst pantstiftende
Forhøjelse af sikkerhed:
I form af:

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.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Antenne: Individuel, HPFI/HFI anlæg: HPFI, HPFI/HFI anlæg: HFI, Lejeforhold: Ejer bor i ejendommen,
Køleskab: Siemens, Fryser: Siemens, Keramisk kogeplade: Siemens, Emhætte: Enco, Opvaskemaskine:
Scholtés, Vaskemaskine: Gorenje, Tørretumbler: AEG, Micro: Siemens, Ovn: Siemens

Abonnementer:

Sælger opsiges sine, køber tegner sine.

Brugsret og fællesfaciliteter

Kælderrum

Adresse: Halgreensgade 12, 1. th., 2300 København S
Kontantpris: 7.000.000

Sagsnr.: 60AR-000421
Ejerudgift/md.: 3.484,00

Dato: 15.09.2022

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Gjensidige
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.: 9.900 Forbrug: kendes ikke
Udgiften er beregnet i år: 2021

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: (UDFASES) Bygningen har ingen supplerende varme
Oplysningerne stammer fra: administrator EI, vand og varme opkræves aconto sammen med fællesudgifterne.

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: 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 salgsoptilling, 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 aconto sammen med fællesudgifter. P.t. er opkrævningen per år: Varme: 9.900 kr, vand 4.200, el: 7.200,96 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.

Forhøjelse fællesudgifter: Der er jf. administratorbesvarelse varslet en forhøjelse af fællesudgifterne med 732 kr pr. 01.07.2022.

Adresse: Halgreensgade 12, 1. th., 2300 København S
Kontantpris: 7.000.000

Sagsnr.: 60AR-000421
Ejerudgift/md.: 3.484,00

Dato: 15.09.2022

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>	
Ejendomsværdiskat	10.143,00	Kontantpris:	7.000.000
Ejendomsskat	7.187,60	Tinglysningsafgift af skødet, anslået	43.750
Rottebekæmpelse	40,00	Notering af ejerskifte, anslået	2.000
Fællesudgift ejerforening	24.429,57	EF Tinglysningsekspedition, anslået	3.000
Ejerudgift i alt 1. år:	41.800,17	I alt	kr. 7.048.750

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 12, 1. th., 2300 København S
Kontantpris: 7.000.000

Sagsnr.: 60AR-000421
Ejerudgift/md.: 3.484,00

Dato: 15.09.2022

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
Realkredit Danmark	FlexLån® F4K	4.402.000	4.359.420	4.402.000	DKK	-0	0	321,00					

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