

Salgsopstilling

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

Adresse: Hf. Kongelund 47, 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 10-X0002850
Ejerudgift/md.: kr. 3.896

Dato: 3.4.2025



Beskrivelse:

"Du og jeg"- villa i børnerigt område med muligheder.

Nu kan I få fingrene i dette sommerhus, der ligger i en eftertragtet haveforening på Amager. Her bliver I en del af et meget velfungerende fællesskab, og boligen byder på en god og indbydende planløsning med masser af lys. I får en stue i åben forbindelse med køkkenet, mens der også venter et badeværelse og et værelse. Udenfor kan sommeren nydes i den hyggelige have.

I kan se frem til et meget dejligt alrum, hvor I kan samles på tværs af aktiviteter, og I kan nemt indrette jer med en blød sofa og et spisebord, så I kan hygge jer med venner og familie. Det funktionelle og lyse køkken er velholdt og har hvide elementer og rigeligt med opbevaringsplads til remedierne.

I gangen kan I tilgå både det fine soveværelse og badeværelset. Soveværelset har en rar atmosfære og har rum til en dobbeltseng, mens badeværelset har et moderne udtryk med grå fliser og en separat bruseniche. Der kan tilmed installeres en vaskemaskine herude.

Haven og den store terrasse giver anledning til mange skønne stunder sammen som familie. Træterrassen mod syd breder sig på et stort areal, og noget af den er endda overdækket, så det er muligt at søge skygge. Det er muligt at lege i haven, som også er anlagt med blomsterbede.

Flytter I til Haveforeningen Kongelund, får I en skøn hverdag i trygge rammer. Her er sammenholdet noget særligt, og I kommer tilmed til at bo i et velpaceret område nær Field's skole, pasningstilbud og indkøb, der ligger inden for en radius af en kilometer. Amager Fælled og Kalvebod Fælled samt Amager Strandpark kan man cykle til.

Ejendommen er beliggende i forening, hvor der kan søges tilladelse til at opføre et hus til helårsbeboelse.

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 H. Johansen

Adresse: Hf. Kongelund 47, 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 10-X0002850
Ejerudgift/md.: kr. 3.896

Dato: 3.4.2025



Adresse: Hf. Kongelund 47, 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 10-X0002850
Ejerudgift/md.: kr. 3.896

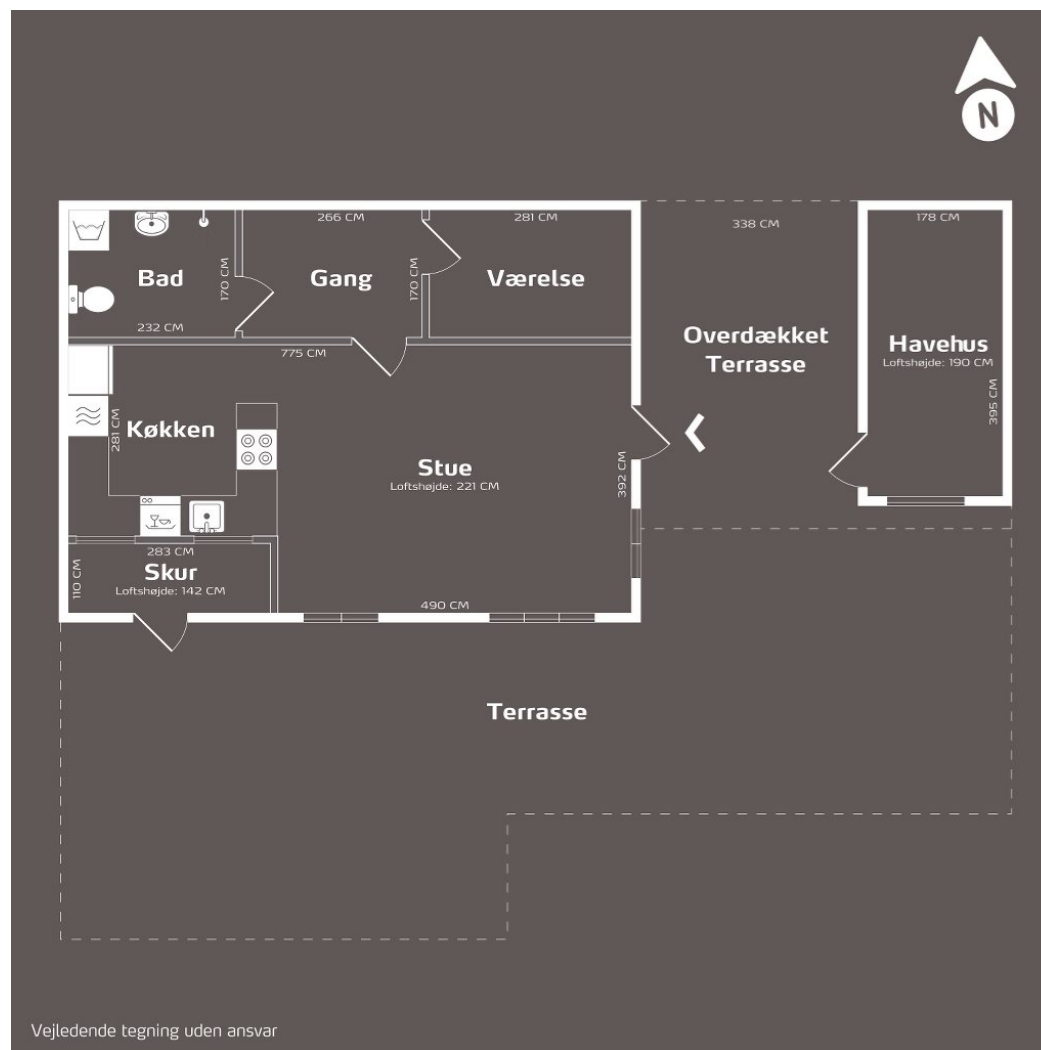
Dato: 3.4.2025



Adresse: Hf. Kongelund 47, 2300 København S
 Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 10-X0002850
 Ejerudgift/md.: kr. 3.896

Dato: 3.4.2025



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Hf. Kongelund 47, 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 10-X0002850
Ejerudgift/md.: kr. 3.896

Dato: 3.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidshus
Må benyttes til: Kolonihavehus
Kommune: København
Matr.nr.: 16 Sundby Overdrev, København
BFE-nr.: 706516
Zonestatus: Byzone
Vand: Blandet vandforsyning
Vej: Offentlig/Privat veje eller Passage/færdselsareal
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation: Ovn til fast og flydende brændsel
Opført/ombygget år: 1940

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2022
Ejendomsværdi: 3.795.000,00
Grundværdi:
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.795.000,00
Grundlag for grundskyld:

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

Arealer*

Grundareal udgør:	378 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	32 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	32 m ²
Andre bygninger:	5 m ²
-heraf Udhus	5 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger: Haveforeningen: PF KONGELUND

Bevaringsværdi:

Ingen fredningsstatus.

PF Kongelund:

Eventuelle byggeplaner skal forelægges bestyrelsen, som herefter kan underskrive fuldmagt, hvis byggeplanerne overholder foreningens reglementer samt lokalplanen. Bestyrelsen skal underskrive en fuldmagt så sælger / køber kan sende ansøgning til kommunen om at haven kan få helårstatus.

Miljø:

Pr. 1. januar 2008 vil samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt blive områdeklassificeret som lettere forurenede, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenede jord. Kommunen kan dog undtage større sammenhængende områder inden for byzoner, som den har viden om, ikke er lettere forurenede, hvilket i så fald skal ske gennem et kommunalt regulativ. Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

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

Oplysninger er bestilt hos sælger

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ☐ Ja ☒ Nej idet evt. undtagelser hertil vil fremgå af senere købsaftales individuelle vilkår.

Adresse: Hf. Kongelund 47, 2300 København S
 Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 10-X0002850
 Ejerudgift/md.: kr. 3.896

Dato: 3.4.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos
 Alka

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☐ Ja ☒ Nej

insekt: ☐ Ja ☒ Nej

rørskade: ☐ Ja ☒ Nej

Forbehold: Se police

Forbrugsafhængige udgifter:

Ejendommens primære varmekilde: Ovn til fast og flydende brændsel

"Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmeforbrug fremgår ikke af salgsoptstillingen"

Aconto vand kr. 80,- pr mdr.

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret som gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som "undersøges nærmere", risiko for stød

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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

Lokalplan/byplanvedtægt:

Lokalplan nr. 509

Adresse: Hf. Kongelund 47, 2300 København S
 Kontantpris: kr. 3.795.000

 Sagsnr.: 10-X0002850
 Ejerudgift/md.: kr. 3.896

Dato: 3.4.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>
Ejendomsværdiskat	kr. 19.354,50	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld	kr. 0,00	½ ejerskifteforsikring ansl.
Husforsikring jf sælgers nuværende	kr. 3.048,36	Gebyr for registrering af overdragelse
Haveleje	kr. 21.010,20	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Helårstillæg	kr. 214,68	Indskud HF
Renovation	kr. 2.914,92	I alt
Komp. ½ århave	kr. 214,68	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 46.757,34	

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: 190.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 21.347 md./ 256.162 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 17.316 md./ 207.791 år v/ 24,50 %

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: 3.4.2025. 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: 1/7 - 1/1. **Forbehold:** Standardf. kan ikke opnås, idet ejerskiftelånet skal reduceres med evt. tinglyst sikkerhed.

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 henvisne til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Hf. Kongelund 47, 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.795.000Sagsnr.: 10-X0002850
Ejerudgift/md.: kr. 3.896

Dato: 3.4.2025

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:

Denne ejendom deltager ikke i vandlånet eller kloaklånet jf. oplysninger fra administrator d. 08.01.2025.

Grundejerforening – fremtidig beskatning af fællesarealer/ejendomme

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Såfremt Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning, kan dette have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem. Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer. Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.