

Salgsopstilling

Formulærens 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: Islands Brygge 30B, 11. 10., 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 66-X000089
Ejerudgift/md.: kr. 3.489

Dato: 30.3.2025



Beskrivelse:

Smuk udsigtslejlighed i den historiske Wennberg Silo

På Islands Brygge står Wennberg Siloen som et ikon ud til vandet i Sydhavnen, hvor det nye, moderne beboelsesområde møder den gamle industri. Her får I en smuk toværelses ejerlejlighed med et åbent køkken-alrum, et soveværelse, et pænt badeværelse med separat bruseniche og plads til vaskesøjle samt to store, solrige terrasser med byens bedste udsigt over vand, by og natur så langt øjet rækker. Den perfekte bolig til singlen eller parret, der ønsker at bo i et af Københavns mest eftertragtede kvarterer.

I ankommer i entréen, hvor overtøjet kan gemmes væk i et praktisk garderobeskab. Herfra drages I mod det åbne alrum, hvor den gode loftshøjde i kombination med et generøst lysindfald fra de brede vinduespartier skaber en luftig og indbydende atmosfære i både spiseafdelingen og sofahjørnet. Køkkenet er elegant med integrerede hvidevarer bag hvide, grebsfrie elementer.

Dobbeltsengen placeres i det østvendte værelse, og boligen afrundes af det stilrene badeværelse, hvor I får plads til en vaskesøjle i indhakked ved den murede bruseniche.

Solens stråler og den fantastiske udsigt over vandet og byen nydes fra morgen til aften på jeres to terrasser. På den fælles tagterrasse kan I hygge jer med naboerne, og bilisten parkerer bilen på beboernes parkeringsplads.

Med adresse i Islands Brygges nye og trendy bydel er I kun få minutters gang fra Havnebadet og alle de hyggelige caféer og små specialbutikker i den gamle del af Bryggen. Shopping på Fisketorvet nås nemt via Bryggebroen, og hverdagen glider nemt med alsidige indkøbsmuligheder og både busser, vandbus og Islands Brygge Metro i nærheden. Naturoplevelserne er heller ikke langt væk med lange gåture på Amager Fælled og langs Voldene.

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.

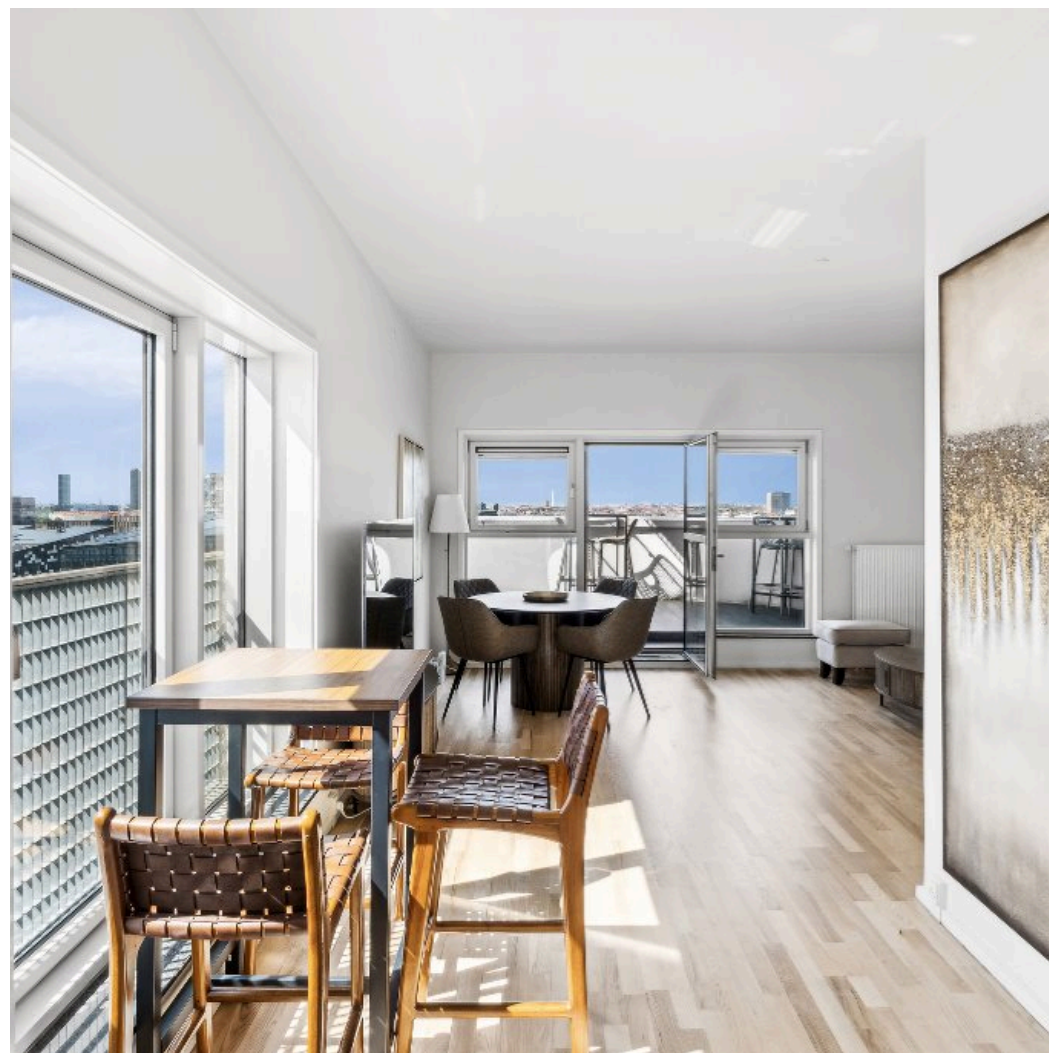
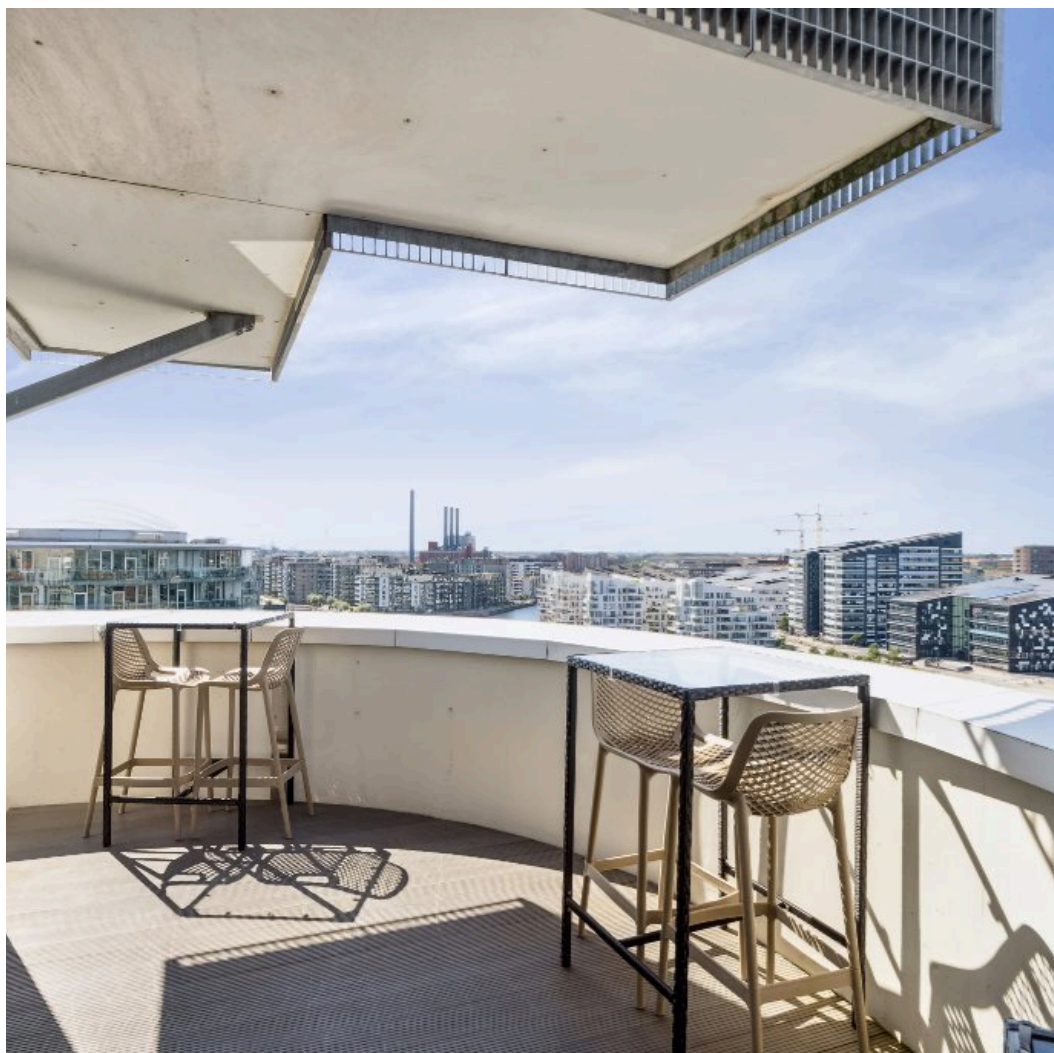
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kim H. Johansen

Adresse: Islands Brygge 30B, 11. 10., 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 66-X000089
Ejerudgift/md.: kr. 3.489

Dato: 30.3.2025



Adresse: Islands Brygge 30B, 11. 10., 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 66-X000089
Ejerudgift/md.: kr. 3.489

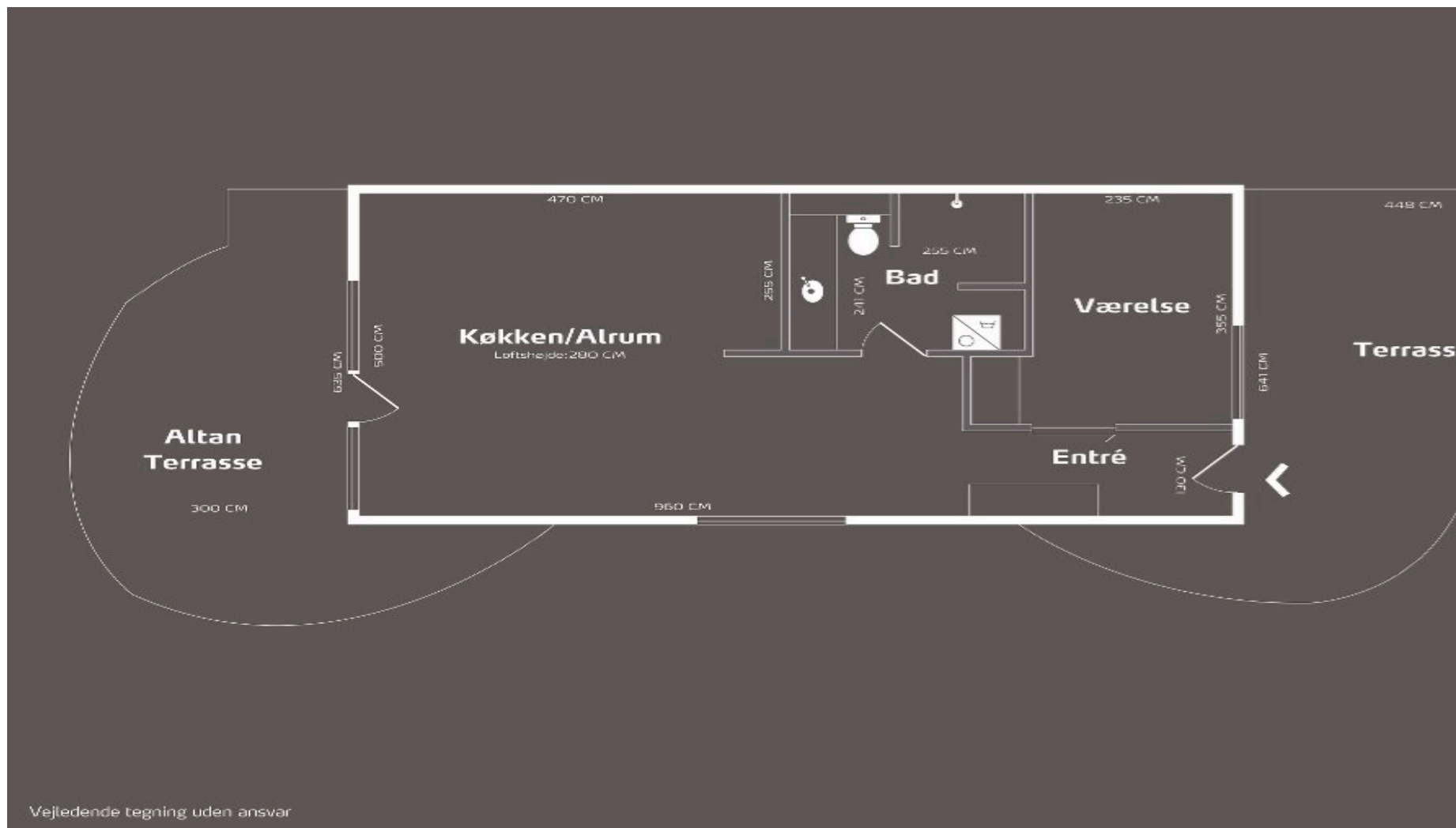
Dato: 30.3.2025



Adresse: Islands Brygge 30B, 11. 10., 2300 København S
 Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 66-X000089
 Ejerudgift/md.: kr. 3.489

Dato: 30.3.2025



Adresse: Islands Brygge 30B, 11. 10., 2300 København S
 Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 66-X0000089
 Ejerudgift/md.: kr. 3.489

Dato: 30.3.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
 Må benyttes til: Beboelse
 Kommune: København
 Matr.nr.: 565 Amagerbros Kvarter, København
 BFE-nr.: 101980
 Ejerl.nr. 119
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Alment vandforsyningsanlæg
 Vej: Privat veje eller Passage/færdselsareal
 Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
 Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
 Opført/ombygget år: 1961 / 2004

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2022
 Ejendomsværdi: 3.924.000,00
 Grundværdi: 2.688.000,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 3.139.200,00
 Grundlag for grundskyld: 2.150.400,00

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

Tilbehør:

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

Oplysninger er bestilt hos sælger.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal: 56 m²
 Heraf tinglyst boligareal: 56 m²
 BBR-boligareal: 69 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
 Tinglyst fordelingstal: 56/12455
 Adm. fordelingstal: 56,0000/12.455,0000
 Sikkerhed til e/f: 40.000,00
 I form af: Vedtægter lyst pantstiftende

Forhøjelse af sikkerhed:
 I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

1.3.1947 Dok om luftfartshindringer mv
 23.1.1995 Dok om fjernvarme/anlæg mv (F-13-I) 1_F-I_13
 8.2.2000 Dok om Bolværk mv. -
 8.2.2000 Dok om benyttelse af kajanlæg mv. -
 23.2.2000 Lokalplan nr. 303
 7.11.2000 Dok om vejudlæg og ophævelse af vejudlæg
 21.12.2000 Dok om Grundejerforeningen Havnestad
 20.12.2001 Dekl. ang. forsyningsledning
 30.9.2003 Lejekontrakt om skraldsuganlæg. Uopsiglig i 20 år. Tillige lyst i andre ejendomme.
 30.9.2003 Dekl. ang. skraldsuganlæg i Havnestaden. Tillige lyst i andre ejendomme.
 11.11.2005 Dok om placering af kloakledning m.v.
 22.1.2013 Vedtægter: Registreringsafgift kr. 85.200,00 Tinglysningsafgift kr. 1.400,00
 Tinglysningsafgift kr. 1.400,00 I alt kr. 88.000,00 Ejerlav: Amagerbros Kvarter, København Matr.nr.: 565 Ejerl.nr.

Bevaringsværdi:

Ingen fredningsstatus

Miljø:

Pr. 1. januar 2008 vil samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt blive områdeklassificeret som lettere forurenet, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenet 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

Adresse: Islands Brygge 30B, 11. 10., 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.995.000Sagsnr.: 66-X000089
Ejerudgift/md.: kr. 3.489

Dato: 30.3.2025

Forsikringsforhold:Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Tryk
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:Svamp: Ja Nejinsekt: Ja Nejrørskade: Ja Nej

Forbehold: Se police

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 6.600,00

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Anslået, da sælgers seneste års faktiske udgift ikke er repræsentativ

Der opkræves aconto varme kr. 550,- pr. mdr samt aconto vand kr. 200,- 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 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: A2010

Andre forhold af væsentlig betydning:

Udlejning: Det er tilladt at udleje boligen jf. vedtægternes bestemmelser.

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.

Adresse: Islands Brygge 30B, 11. 10., 2300 København S
 Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 66-X000089
 Ejerudgift/md.: kr. 3.489

Dato: 30.3.2025

| <u>Ejerudgift 1. år:</u> | <u>Pr. år:</u> | <u>Kontantbehov ved køb:</u> | | |
|--------------------------|----------------|---|-----|--------------|
| Ejendomsværdiskat | kr. 16.009,92 | Kontantpris/udbetaling | kr. | 6.995.000,00 |
| Grundskyld 2024 | kr. 10.967,04 | Ejerskiftegebyr til adm, | kr. | 2.000,00 |
| Fællesudgifter | kr. 14.837,40 | Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde | kr. | 43.850,00 |
| Offentlig afgift | kr. 53,82 | I alt | kr. | 7.040.850,00 |
| Ejerudgift i alt 1. år: | kr. 41.868,18 | | | |

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: 350.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 38.424 md./ 461.090 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 31.276 md./ 375.312 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: 30.3.2025. 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:**

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>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Islands Brygge 30B, 11. 10., 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 66-X000089
Ejerudgift/md.: kr. 3.489

Dato: 30.3.2025

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:

Der påhviler ikke ejerforeningens medlemmer fællesgæld jf. adm.besvar af d. 17.06.2024.

Servitutter - Fortsat fra side 3.

Brugsret og fællesfaciliteter