

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: Reykjaviksgade 1, 2. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 66-X0000193
Ejerudgift/md.: kr. 6.538

Dato: 22.4.2025



Beskrivelse:

3 værelses med elegant stuk, udsigt til vandet og central beliggenhed på Islands Brygge!

Det er i et yderst dejligt område ved Bryggens promenade, at I nu kan flytte ind i denne spændende lejlighed, der befinder sig på anden sal i en velholdt ejendom. Her kan I både nyde godt af en utrolig fantastisk udsigt til vandet såvel som skønne rum med højt til loftet og herskabelige elementer som blandt andet stuk. Boligen inkluderer et køkken, en stue, to værelser og et badeværelse, og så er det muligt at sætte en altan op ud mod gården.

Allerede fra første skridt indenfor fornemmer I, at der her er tale om et lyst og indbydende hjem, der gennemstrømmes af behagelige lysindfald og den gode loftshøjde medgiver en rummelig atmosfære. Køkkenet er flot og funktionelt, og i stuen vil I blive imponeret af de smukke detaljer i loftet og den fantastiske udsigt til vandet.

Foruden opholdsrummene venter jer to værelser, der begge er i en fornuftig størrelse, og særligt det ene er yderst rummeligt, så det dermed kan arrangeres, præcis som I ønsker det. I forbindelse med det største værelse ligger badeværelset, der har separat bruserum.

I kan, hvis I ønsker det, få etableret jeres egen private altan, der kan vende mod gården. I har ligeledes brugsret til at benytte det hyggelige gårdområde, hvor I kan opholde jer ved de opstillede bordebænkesæt, eller medbringe et tæppe og slappe af på græsarealet.

Beliggenheden er helt perfekt for jer, der ønsker nærheden til bylivet og samtidig ønsker fine omgivelser til gåturen. Der er blot få skridt til Havnebadet og Islands Brygge Park, som naturligt bliver de foretrukne opholdssteder de lune dage. Der er ligeledes let tilgang til et bredt udvalg af spisesteder og hyggelige caféer, ligesom der også er nemt til flere indkøbsmuligheder. Endelig har I både bus og metro indenfor en radius af 800 meter.

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.

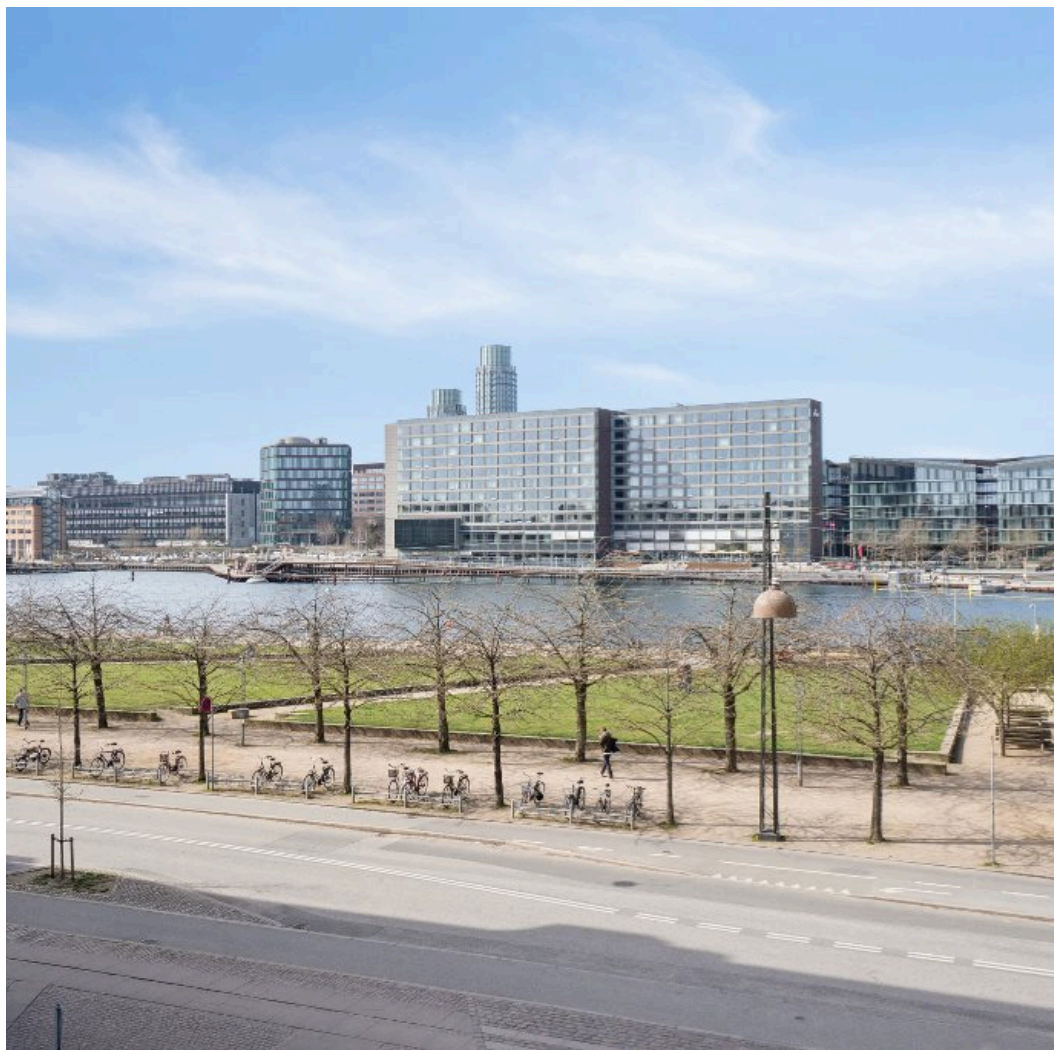
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kim H. Johansen

Adresse: Reykjaviksgade 1, 2. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 66-X0000193
Ejerudgift/md.: kr. 6.538

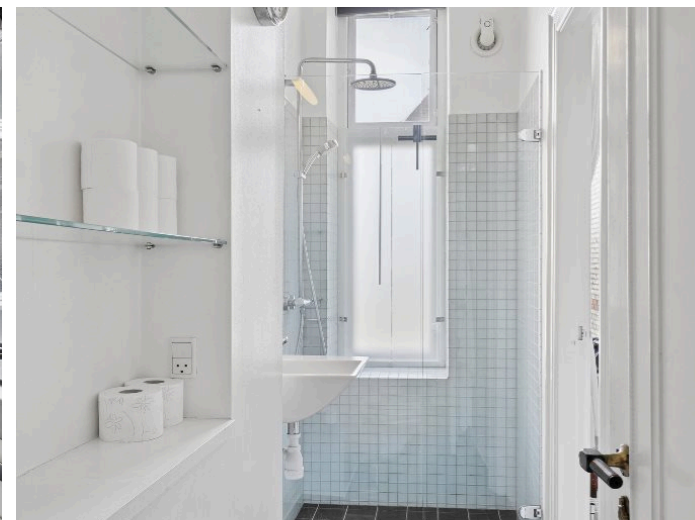
Dato: 22.4.2025



Adresse: Reykjaviksgade 1, 2. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 66-X0000193
Ejerudgift/md.: kr. 6.538

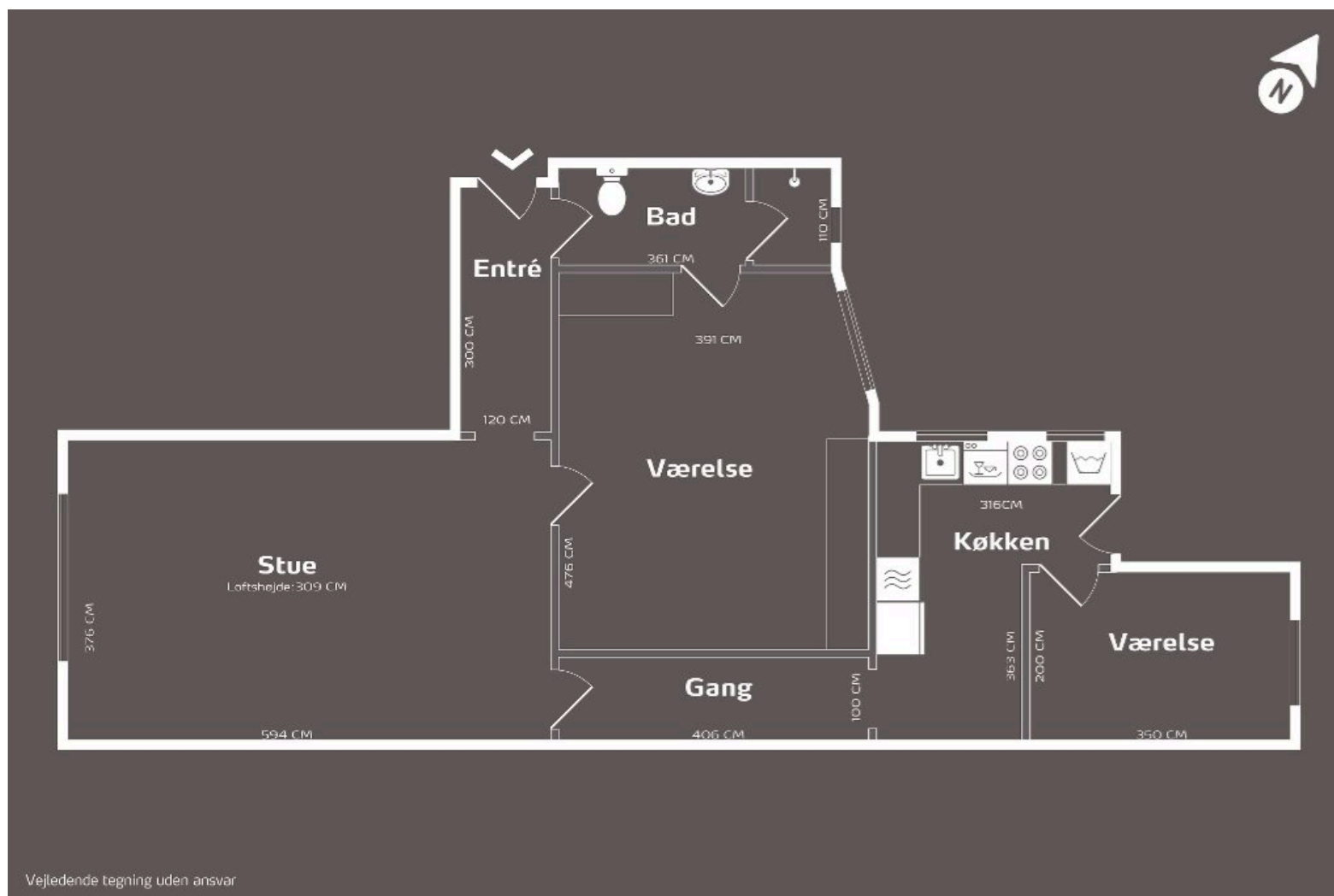
Dato: 22.4.2025



Adresse: Reykjaviksgade 1, 2. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 66-X0000193
Ejerudgift/md.: kr. 6.538

Dato: 22.4.2025



Adresse: Reykjaviksgade 1, 2. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 66-X0000193
Ejerudgift/md.: kr. 6.538

Dato: 22.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 77 Amagerbros Kvarter, København
BFE-nr.: 102295
Ejerl.nr. 15
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig/Privat veje eller Passage/færdselsareal
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1907

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 7.219.000,00
Grundværdi: 4.570.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 5.775.200,00
Grundlag for grundskyld: 3.656.000,00

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

Tilbehør:

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

type: Komfur mærke: Siemens
type: Køle/fryseskab mærke: Siemens
type: Ovn mærke: Siemens
type: Opvaskemaskine mærke: Siemens

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal: 86 m²
Heraf tinglyst boligareal: 99 m²
BBR-boligareal: 99 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal: 108/7751
Adm. fordelingstal:
Sikkerhed til e/f: 10.000,00
I form af: Tinglyst skøde

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

24.7.1905 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
8.1.1906 Dok om vej mv, samt kloaker, gas mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, Resp lån i off midler
29.10.1906 Dok om fælles brandmur/gavl mv -
29.10.1906 Dok om bebyggelse, benyttelse mv -
3.12.1906 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
4.1.1915 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, Om resp se akt
11.3.1918 Dok om adgang til 2 trapper
24.2.1945 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv KORREKTE AKT 1_B-III_400
Fortsættes på side 5
Bevaringsværdi:
Bygningen har bevaringsværdi 3
Bygningerne med værdierne 2-4 er de bygninger, som i kraft af deres arkitektur, kulturhistorie og håndværksmæssige udførelse er fremtrædende eksempler inden for deres slags.

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.

Planer:

Der henvises til vedtagne kommuneplaner, lokalplaner, regionsplaner mv.
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Reykjaviksgade 1, 2. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 66-X0000193
Ejerudgift/md.: kr. 6.538

Dato: 22.4.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Se police

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 10.059,37

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Der opkræves aconto varme kr. 2.150,- pr kv

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: C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Udlejning: Udlejning er udelukkende tilladt, forudsat lejligheden ikke bebos af flere personer end der er værelser i lejligheden.

Husdyr: Husdyrhold i mindre omfang er tilladt, jf. husordenen.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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

Info:

sælger er ved at arealoverføre til deres anden lejlighed fra denne.
Denne bolig bliver således 100m2.

EF - Uddrag fra referat ord. generalforsamling 2024:

Orientering om fremtidig større vedligeholdelse. Bestyrelsen har fået undersøgt tagets tilstand, og tilstanden er desværre værre end først antaget. Det anbefales at enkelte områder skiftes så hurtigt som muligt, for at undgå større skader. Bestyrelsen kommer derfor til at arbejde på en samlet projektplan inkl. finansieringsplan, der forventes at blive fremlagt til næste års GF med henblik på opstart allerede ultimo 2025.

Indkaldelse til generalforsamling 2025

Der afholdes generalforsamling d.30.04.25 hvor det forventes, at der bliver besluttet, at ejerudgifterne stiger med 10% pr. d.01.06.25

Tagrenovering

... Fortsættes på side 5

Adresse: Reykjaviksgade 1, 2. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 66-X0000193
Ejerudgift/md.: kr. 6.538

Dato: 22.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Offentlig afgift 2025	kr. 143,16	Kontantpris/udbetaling
Ejendomsværdiskat	kr. 29.453,52	Ejerskiftegebyr til adm,
Grundskyld 2025	kr. 18.645,60	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Fællesudgifter	kr. 28.695,16	I alt
Netværks bidrag	kr. 240,00	
Administrationsbidrag	kr. 1.280,00	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 78.457,44	

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: 325.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 35.818 md./ 429.821 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 29.155 md./ 349.866 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: 22.4.2025. 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 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 henviser til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Reykjaviksgade 1, 2. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 66-X0000193
Ejerudgift/md.: kr. 6.538

Dato: 22.4.2025

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:

EF - Uddrag fra referat ord. generalforsamling 2024:
Orientering om fremtidig større vedligeholdelse. Bestyrelsen har fået undersøgt tagets tilstand, og tilstanden er desværre værre end først antaget. Det anbefales at enkelte områder skiftes så hurtigt som muligt, for at undgå større skader. Bestyrelsen kommer derfor til at arbejde på en samlet projektplan inkl. finansieringsplan, der forventes at blive fremlagt til næste års GF med henblik på opstart allerede ultimo 2025.

Servitutter - Fortsat fra side 3.

21.7.1950 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv KORREKTE AKT 1_B-III_400
14.5.1973 Dok om transformerstation/anlæg mv, Ikke til hinder for prioritering KORREKTE AKT 1_B-III_400
6.12.1977 Dok om vandforsyning mv, Ikke til hinder for prioritering
24.2.1983 Dok om fælles gård, opholdsareal mv
3.12.1992 Vedtægter: Vedtægter for ejerforening, Resp lån i off midler -
23.1.1995 Dok om fjernvarme/anlæg mv, (F 13I) 1_F-I_13
22.5.2017 Deklaration om tagterrasse

Brugsret og fællesfaciliteter

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

Det forventes jf. vedligeholdelsesplan at fælleslån for nærværende ejendom vil betyde en stigning på ca.kr.1.818 pr. mnd. for nærværende ejendom.