

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: Irlandsvej 94, 2300 København S
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 10-X0002814
Ejerudgift/md.: kr. 4.039

Dato: 30.9.2024



Beskrivelse:

Hyggelig villa med fantastisk have !!

Med en attraktiv placering midt på Amager finder I dette pæne hus med fuld kælder, hvilket giver jer 162 etagemeter at indrette. Stueetagen byder på to værelser, et køkken, et badeværelse og en stor, lys stue med vinduer til alle sider, mens kælderen giver jer to disponible rum og et bryggers. Ejendommen er tilsluttet fjernvarmenettet, og der er gulvvarme på badeværelset. Bag huset er der en hyggelig, lukket have med frugttræer.

Lysindfaldet skaber en helt særlig stemning i den store stue, som bliver samlingspunktet i hjemmet. Vinduerne mod syd, øst og vest sørger nemlig for sollys fra morgen til aften. Stuen er belagt med et massivt sildebensparketgulv, og rummeligheden gør, at I kan placere både spisebordet og sofaen herinde. Køkkenet ligger i forbindelse med gangen.

Soveværelset har en god størrelse til parret, og der er indbygningsskabe i hele rummets bredde til sengetøjet og garderoben. Det andet værelse er mindre, og på etagen er der også et badeværelse. Størrelsen på kælderen giver jer rigeligt med opbevaringsplads, og det er også dernede, I finder vaskerummet.

Haven er sydvendt, hvilket giver fantastiske solforhold, og i den lukkede have er der en fliseterrasse, som er oplagt til grillaftener og afslapning i solen. Haven har en overskuelig græsplæne, flere frugttræer og randbeplantning, der sørger for privatlivet.

Huset ligger i et fint villakvarter midt på Amager med gåafstand til det meste. I kan hurtigt gå til indkøb, skole, børneinstitutioner og offentlig transport. Dermed kan I hurtigt komme til Indre By. Derudover er der overskuelig afstand til Field's, lufthavnen, Islands Brygge, Amager Fælled samt Amagerbrogades spændende butikker, caféer og restauranter.

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: Irlandsvej 94, 2300 København S
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 10-X0002814
Ejerudgift/md.: kr. 4.039

Dato: 30.9.2024



Adresse: Irlandsvej 94, 2300 København S
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 10-X0002814
Ejerudgift/md.: kr. 4.039

Dato: 30.9.2024



Adresse: Irlandsvej 94, 2300 København S
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 10-X0002814
Ejerudgift/md.: kr. 4.039

Dato: 30.9.2024



Adresse: Irlandsvej 94, 2300 København S
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 10-X0002814
Ejerudgift/md.: kr. 4.039

Dato: 30.9.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 1652 Sundbyvester, København
BFE-nr.: 6013038
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig/Privat veje eller Passage/færdselsareal
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1937

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2022
Ejendomsværdi: 4.859.000,00
Grundværdi: 3.864.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.887.200,00
Grundlag for grundskyld: 3.091.200,00

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

Tilbehør:

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

type: Tørretumbler mærke: Elto
type: Vaskemaskine mærke: Gorenje
type: Komfur mærke: Gorenje
type: Køl/frys mærke: Gorenje
type: Opvaskemaskine mærke: Beko

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør: 664 m²
- heraf vej: 188 m²
Hovedbyg.bebyg.areal: 82 m²
Kælderareal: 80 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Bolgareal i alt: 82 m²
Andre bygninger: 0 m²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

30.4.1923 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
1.2.1926 Fjernelsesdeklaration
7.3.1927 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, Resp lån i off midler
19.6.1937 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Resp lån i off midler, Tillige lyst pantstiftende.
1.3.1947 Dok om luftfartshindringer mv
23.11.1953 Dok om vej mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, Om resp se akt
23.1.1995 Dok om fjernvarme/anlæg mv, akt F 13 I -

Bevaringsværdi:

Bygningen har bevaringsværdi 5
Bygninger med bevaringsværdierne 5-6 er jævne, pæne bygninger, hvor utilpassede udskiftninger og ombygninger trækker ned i karakteren.

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: Ja

Navn: G/F Thor
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Ja, med kr. 1.600,00 I form af: Byrde lyst pantstiftende
Forhøjelse af sikkerhed: Nej

Adresse: Irlandsvej 94, 2300 København S
Kontantpris: kr. 5.995.000Sagsnr.: 10-X0002814
Ejerudgift/md.: kr. 4.039

Dato: 30.9.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos afventer police
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☐ Ja ☐ Nejinsekt: ☐ Ja ☐ Nejrørskade: ☐ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 24.600,00

Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret som gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som risiko for brand, risiko for stød

Energimærkning: D

Andre forhold af væsentlig betydning:**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.

Lokalplan/byplanvedtægt:

Adresse: Irlandsvej 94, 2300 København S
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 10-X0002814
Ejerudgift/md.: kr. 4.039

Dato: 30.9.2024

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 19.824,72	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2023	kr. 15.765,12	Indskud til grundejerforening
Grundejerforening	kr. 2.500,00	Tinglysningsafgift skøde
Offentlige afgifter	kr. 63,96	Halv ejerskifteforsikringspræmie
Renovation	kr. 3.319,80	I alt
Husforsikring, ansl.	kr. 7.000,00	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 48.473,60	

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: 300.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 33.318 md./ 399.820 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 27.059 md./ 324.711 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: 30.9.2024. 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: 1/1 - 1/7. **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: Irlandsvej 94, 2300 København S
Kontantpris: kr. 5.995.000Sagsnr.: 10-X0002814
Ejerudgift/md.: kr. 4.039

Dato: 30.9.2024

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:

Pt. ukendt

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.

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.