

## Salgsopstilling

Adresse: Rundholtsvej 9, 1. tv., 2300 København S  
Kontantpris: 4.495.000

Sagsnr.: 5107021  
Ejerudgift/md.: 4.982

Dato: 06.05.2019



### Beskrivelse:

Med Længehuset er vi stolte af at præsentere jer for dette gennemførte byggeri Havnevigen, hvor natur og kultur fusioneres i et skønt og attraktivt nærmiljø, hvis lige ikke findes i København.

### 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:

Adresse: Rundholtsvej 9, 1. tv., 2300 København S  
Kontantpris: 4.495.000

Sagsnr.: 5107021  
Ejerudgift/md.: 4.982

Dato: 06.05.2019

Hverdagsluksus med walk-in-closet og unikke omgivelser på Islands Brygge

Med Længehuset er vi stolte af at præsentere jer for dette gennemførte byggeri Havneviggen, hvor natur og kultur fusioneres i et skønt og attraktivt nærmiljø, hvis lige ikke findes i København.

Rummelige treværelses lejlighed i Længehuset beliggende ved forskydningen midt på ejendommen, så der er blevet plads til et ekstra vindue ved køkkenet, som bidrager til hjemmets i forvejen gennemtænkte lysindfald. Med beliggenhed på første sal får I en fin udsigt fra stuen over området og ned mod vandet i havneløbet, mens der ligeledes ikke er naboejendomme så tæt på, at privatlivet inden døre kompromitteres. I vil glæde jer over at bo i et hjem, hvor der er tænkt over detaljerne for at bidrage til den størst mulige komfort: Åbne rumforløb, let regulérbar gulvvarme, slidstærke materialer i en pæn finish og energivenlige hvidevarer fra Siemens. Køkkenet og stuen smelter sammen med et stort gangareal ved entréen, hvor der er plads til garderober eller måske en lille hjemmearbejdsplads. Fra gangen er der forbindelse til hjemmets flotte flisebadeværelse med vaskesøjle og til de to soveværelser. Det ene åbner med et lækkert walk-in-closet og fortsætter derefter til soveafdelingen.

Private og fælles områder

Fra stuen kan I åbne til den store, vestvendte altan, der er en naturlig forlængelse af opholdsområdet. Herude er der plads til, at I kan nyde sommeraftenernes måltider, mens de skønne fællesområder er oplagt at tage i brug, hvis vennerne kigger forbi til en grillaften. Det er også på fællesområderne lige ved Længehuset eller på stranden ved vigen, at I kan møde jeres mange naboer, og nye venskaber kan opstå over legeaftaler eller vinaftener.

Nærmiljøet

Med få minutters gang til stranden i Havneviggen, til havneløbet og til Amager Fælled er dette hjørne af Islands Brygge i særklasse naturskønt. Det er uden sammenligning et nærmiljø, hvor I kan lade batterierne op i det fri, nyde naturen og lade skuldrene falde ned på plads efter en lang arbejdsdag. Samtidig får I blot få kilometer til Indre By. Selv den praktiske afdeling er der taget hånd om med pasningstilbud og indkøb lige ved hånden, mens beliggenheden tilmed er pendlervenlig med få minutter til Amagermotorvejen. Det bliver kort sagt ikke meget bedre end her.

Adresse: Rundholtsvej 9, 1. tv., 2300 København S  
Kontantpris: 4.495.000

Sagsnr.: 5107021  
Ejerudgift/md.: 4.982

Dato: 06.05.2019



Adresse: Rundholtsvej 9, 1. tv., 2300 København S  
Kontantpris: 4.495.000

Sagsnr.: 5107021  
Ejerudgift/md.: 4.982

Dato: 06.05.2019



Adresse: Rundholtsvej 9, 1. tv., 2300 København S  
 Kontantpris: 4.495.000

Sagsnr.: 5107021  
 Ejerudgift/md.: 4.982

Dato: 06.05.2019

#### Ejendomsdata:

##### **Ejendommen**

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Ifølge:	Lokalplan
Kommune:	København
Matr.nr.:	120 Eksercerpladsen, København
BFE-nr.:	
Ejerl.nr.:	21
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Offentlig
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	2019

##### **Arealer**

Tinglyst areal:	87 m <sup>2</sup>
heraf boligareal:	87 m <sup>2</sup>
heraf andre arealer:	0 m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	99 m <sup>2</sup>

##### **Ejerforeningsforhold**

Fællesudg. fordeles efter:	
Tinglyst fordelingstal:	87/2899
Adm. fordelingstal:	87/2899

##### **Vurdering og ejendomsværdiskat**

Offentlig vurdering pr.	2017
Offentlig ejendomsværdi:	4.895.000 kr.
Heraf grundværdi:	309.107 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.425.500 kr.
Grundskatteloftværdi:	309.107 kr.

#### Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
 Jf. designprogram

#### Aflevering og indflytning:

Forventet færdiggørelse og aflevering af byggeriet:

Forventet tidspunkt for mulig indflytning:

#### **Bemærk oplysninger i salgsoptillingen er forventet/anslået, da der er tale om projektsalg**

Køber gøres særligt opmærksom på, at de i salgsoptillingen givne oplysninger vedrørende arealer, vurderinger, ejendomsværdiskat, forbrugsafhængige forhold, ejerudgift m.v., er anført som forventet/anslået. Det betyder, at disse oplysninger senere kan vise sig at afvige fra det oplyste i både opadgående og nedadgående retning. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, medmindre dette fremgår af købsaftalen. Køber opfordres til at søge rådgivning herom af egen rådgiver.

#### Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

#### Brugsret og fællesfaciliteter



Adresse: Rundholtsvej 9, 1. tv., 2300 København S  
Kontantpris: 4.495.000

Sagsnr.: 5107021  
Ejerudgift/md.: 4.982

Dato: 06.05.2019

#### Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Ejendommen er forsikret via Ejerforeningen Længehuset og præmien er en del af fællesudgifterne.

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 6.534

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Den årlige varmeudgift er anslået, da der er tale om projektsalg.

Ejendommen er endnu ikke opført, hvorfor udgift til varme er anslået, og kan variere alt afhængig af husstandens størrelse. Der tages forbehold herfor.

#### 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: Handlen er ikke omfattet af reglerne om tilstandsrapport m.v. (Huseftersynsordningen), da ejendommen fortsat er under opførelse/ikke færdigmeldt, jf. forbrugerbeskyttelsesloven.

Energimærkning: Sælger har pligt til at udlevere energimærkning til køber senest samtidigt med ibrugtagning/færdigmelding af ejendommen.

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

Projektudbyders oplysninger vedrørende evt. fejl og mangler:  
Hæftelse:

Forsikring:

Garantistillelse:

Ejerlejligheden er ikke selvstændigt vurderet og skatteansat, hvorfor ejendomsskatter og ejendomsværdibeskatningen i salgsoptillingen er beregnet på baggrund af en skønnet grundværdi og offentlig ejendomsværdi. Køber er gjort bekendt med, at den endelige ejendomsskat og ejendomsværdiskat som følge heraf kan afvige fra det, som fremgår af salgsoptillingen. Beløbene er uden ansvar for sælger og ejendomsmægler

Adresse: Rundholtsvej 9, 1. tv., 2300 København S  
 Kontantpris: 4.495.000

Sagsnr.: 5107021  
 Ejerudgift/md.: 4.982

Dato: 06.05.2019

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>	
Ejendomsskat	10.510	Kontantpris/udbetaling	225.000
Ejendomsværdiskat	24.255	Tinglysningsafgift af skødet	28.660
Fællesudgifter EF Længehuset incl. bidrag GAS	25.017	I alt	254.534

Ejerudgift i alt 1 år 59.782

Ejerpantebreve og afgiftspantebreve: Gæld udenfor købesummen:  
 Ingen

#### Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejerudgift med brutto/nettoydelse. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger. Derfor skal ejerudgiften lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter.

Udbetaling: 225.000 Brutto ekskl. ejerudgift 19.082 md./ 228.985 år Netto ekskl. ejerudgift 16.563 md./ 198.755 år v/24,60%

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. Da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

#### **Standardfinansiering**

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, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.05.2019

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: 1/8 - 1/2

**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>

---

Adresse: Rundholtsvej 9, 1. tv., 2300 København S  
Kontantpris: 4.495.000

Sagsnr.: 5107021  
Ejerudgift/md.: 4.982

Dato: 06.05.2019

---

**Tilstandsrapport og andre byggeteknisk rapporter:**

Der udarbejdes ikke Tilstandsrapport

**Elinstallationsrapport:**

Der udarbejdes ikke Elinstallationsrapport

**Energimærkning:**

Der vil blive udarbejdet Energimærke, når ejendommen er færdigopført