

Salgsopstilling

Adresse: Hovmålvej 85, 2300 København S
Kontantpris: 6.195.000Sagsnr.: KT-0016-9683
Ejerudgift/md.: 4.985

Dato: 19.04.2024



Beskrivelse:

Beliggende i rolige omgivelser på en ugeneret vej tæt på Amager Fælled med smukke naturområder, finder I en herligt beliggende villa på Hovmålvej 85.

Ikke nok med beliggenheden, dækkes I også godt ind med en rummelig bolig, der med sine velplacerede kvadratmeter og mulighedsrige planløsning kan danne skønne rammer for jeres nye hverdag.

I bydes indenfor i entréen, hvor I med god plads kan hænge overtøjet, inden I bevæger jer ind i villaen. Stueplan tæller et køkken, badeværelse, et stort disponibelt rum med vaskefaciliteter og fornem plads til øvrig opbevaring samt 5 gode værelser, som i dag udlejes. Kommer I som børnefamilien eller det moderne par, der ønsker mere plads i hverdagen, kan køkkenet åbnes op og laves til villaens samlingspunkt i form af et stort køkkenalrum. Dette er ligeledes muligt med stuen, som kan konverteres til en stor stue med udestue og direkte adgang til haven.

Når sommeren banker på, kan I træde direkte ud på den overdækkede vestvendte terrasse fra stuen, hvor skønne solskinstimer kan nydes med udsigt til den store og gamle private have med frugt-espalier og flotte træer.

På 1.sal venter jer yderligere 4 gode værelser, hvoraf 2 af dem har eget walk-in samt endnu et stort badeværelse, der som resten af villaen byder på fornem opbevaringsplads. Desuden er der carport og haveskur, hvor værktøj og udendørs møbler kan opbevares hen over vinteren.

Udover sine mange muligheder, der henvender sig bredt, placerer I jer også helt perfekt. Jeres nye nærområde byder på mange institutioner i Ørestadsområdet, kort tur til lufthavnen og motorvej samt togstation og metro. I får dermed kort transporttid til Københavns centrum og dets mange muligheder, og samtidig en stor dejlig villa på en privat og stille vej.

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.

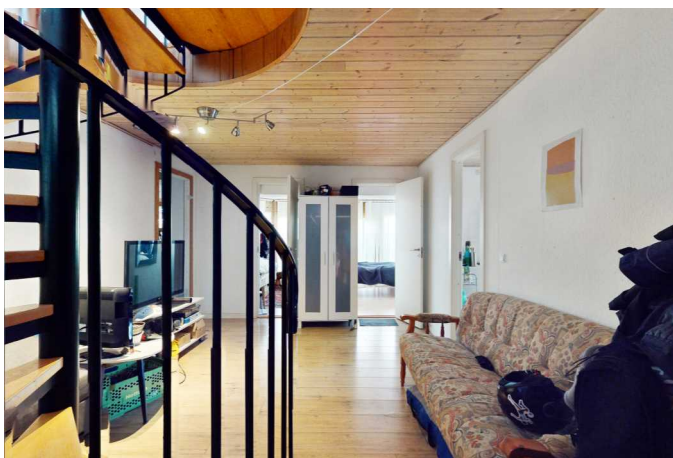
Ansvarlig ejendomsmægler: Kirstine Norre Toulæv

Adresse: Hovmålvej 85, 2300 København S
Kontantpris: 6.195.000Sagsnr.: KT-0016-9683
Ejerudgift/md.: 4.985

Dato: 19.04.2024



Køkken



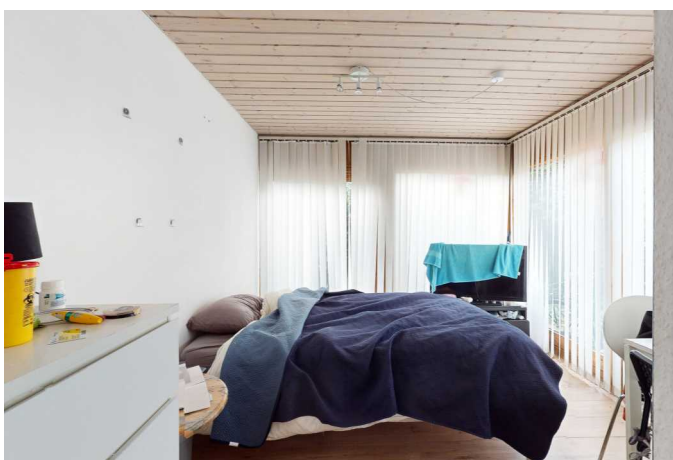
Stue



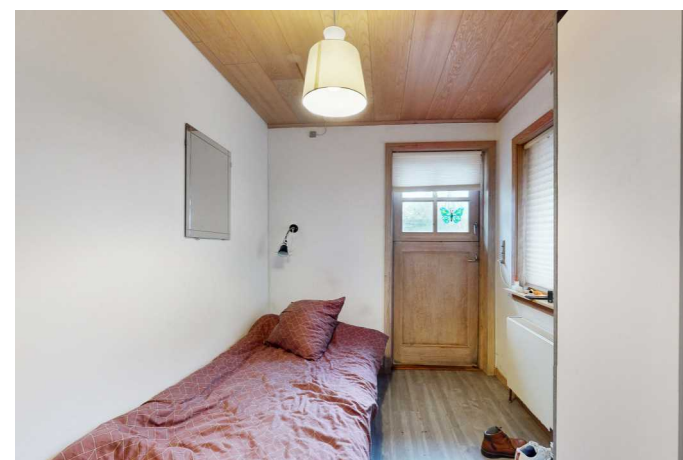
Spisestue



Badeværelse



Soveværelse



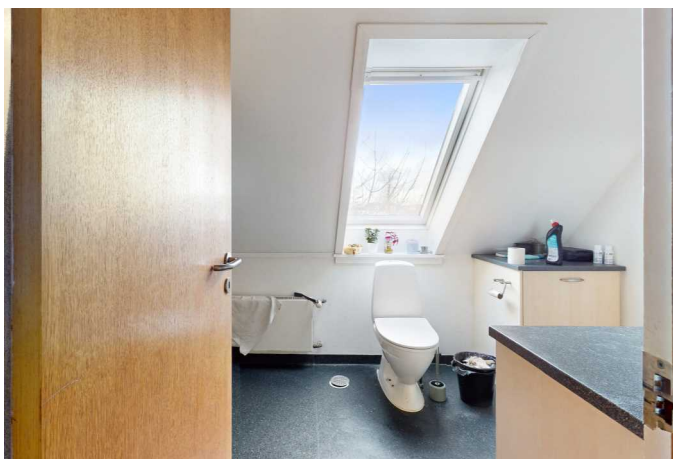
Værelse

Adresse: Hovmålvej 85, 2300 København S
Kontantpris: 6.195.000Sagsnr.: KT-0016-9683
Ejerudgift/md.: 4.985

Dato: 19.04.2024



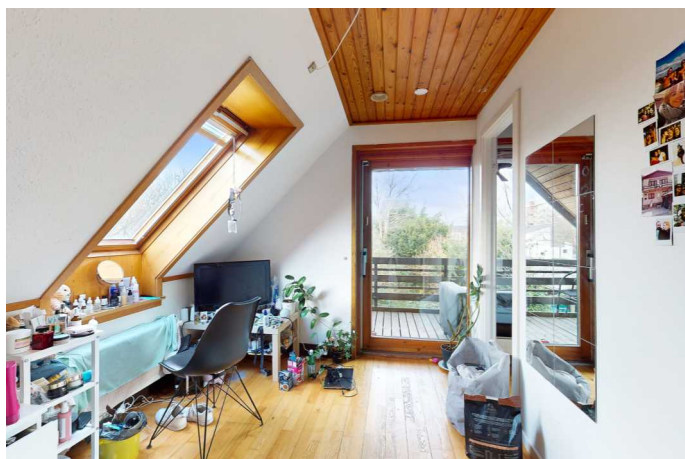
Værelse



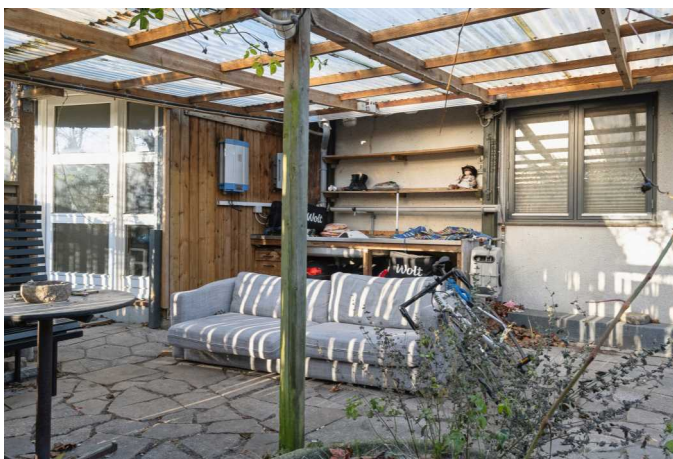
Badeværelse



Værelse



Værelse



Overdækket terrasse



Carport

Adresse: Hovmålvej 85, 2300 København S
Kontantpris: 6.195.000Sagsnr.: KT-0016-9683
Ejerudgift/md.: 4.985

Dato: 19.04.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Hovmålvej 85, 2300 København S
Kontantpris: 6.195.000

Sagsnr.: KT-0016-9683
Ejerudgift/md.: 4.985

Dato: 19.04.2024

Ejendomsdata:
Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Ifølge: BBR meddelelse
Kommune: København
Matr.nr.: 794 Sundby Overdrev, København
BFE-nr.: 6011426
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Fælles/privat
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1944/1983

Arealer*

Grundareal udgør: 652 m²
- heraf vej 59 m²
Grundareal ifølge: Tingbogsattest
Hovedbyg. bebyg. areal: 119 m²
Kælderareal: 0 m²
Udnyttet tagetage: 68 m²
Boligareal i alt: 162 m²
Andre bygninger: 35 m²
- heraf Carport 35 m²

Bygningsareal ifølge Oplyst af teknisk
forvaltning
- af dato: 13.12.2023

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
Ejendomsværdi: 6.558.000 kr.
Grundværdi: 4.396.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 5.246.400 kr.
Grundlag for grundskyld: 3.516.800 kr.

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

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforeningen Fælledbo
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Ja, kr. 1.600
I form af: Anden hæftelse
Forhøjelse af sikkerhed: Nej

Tinglyste servitutter:

Nr. 1 lyst d. 17.07.1916 lbnr. 954084-01 Tillægstekst Dok om grøft mv Filnavn: 1_T-III_590
Nr. 2 lyst d. 08.06.1933 lbnr. 2330-01 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 1_D-III_633
Nr. 3 lyst d. 13.08.1934 lbnr. 5786-01 Tillægstekst Dok om vej mv Filnavn: 1_Q-III_443
Nr. 4 lyst d. 22.10.1940 lbnr. 4297-01-S0001 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Resp lån i off midler Filnavn: 1_D-III_633
Nr. 5 lyst d. 11.12.1943 lbnr. 6610-01-S0001 Tillægstekst Dok om gadeanlæg mv, Resp lån i off midler, Tillige lyst pantstiftende.
Nr. 6 lyst d. 07.01.1944 lbnr. 7317-01 Tillægstekst Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
Nr. 7 lyst d. 01.03.1947 lbnr. 11061-01 Tillægstekst Dok om luftfartshindringer mv Forprioritet Filnavn: 1_P-III_578
Nr. 8 lyst d. 04.04.1974 lbnr. 4767-01 Tillægstekst Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
Nr. 9 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 954085-01 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, akt F-13-I

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på www.tinglysning.dk.

Kommuneplan:

Københavns Kommuneplan 2019 Verdensby med ansvar
R19.B.10.57

Bevaringsværdig ejendom:

Køber gøres opmærksom på, at ejendommen har en bevaringsværdi på 6.

Adresse: Hovmålvej 85, 2300 København S
Kontantpris: 6.195.000Sagsnr.: KT-0016-9683
Ejerudgift/md.: 4.985

Dato: 19.04.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos GF Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tillknytning til omsætning af fast ejendom:

Ja, idet Ejendomsmægler modtager provision ved tegning af forsikringer hos Dansk Boligforsikring/Willis/ETU/Frida samt ved bestilling af rapporter via forsikringsselskab

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 14.601 Forbrug: 21,63 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2019
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ovne til fast eller flydende brændsel
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Sælgers faktiske varmemeforbrug udgjorde i 2022 kr. 25.313,73

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationrapport er under udarbejdelse og dokumentet skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke B.

Adresse: Hovmålvej 85, 2300 København S
Kontantpris: 6.195.000

Sagsnr.: KT-0016-9683
Ejerudgift/md.: 4.985

Dato: 19.04.2024

Ejerudgift 1. år:

Grundskyld
Husforsikring
Ejendomsværdiskat
Renovation
Rottebekæmpelse
Grundejerforening

Pr. år
17.936
5.961
26.757
8.308
58
800

Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling 6.195.000
Tinglysningsafgift af skødet 39.050
Omkostninger til ½ ejerskifteforsikring, ANSLÅET 8.000
I alt 6.242.050
Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år

59.820

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: 310.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 35.268 md./ 423.221 år Netto **ekskl.** ejerudgift 28.660 md./ 343.925 år v/24,40%
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, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 19.04.2024

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: 1/8 - 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/landingsside>

Adresse: Hovmålvej 85, 2300 København S
Kontantpris: 6.195.000

Sagsnr.: KT-0016-9683
Ejerudgift/md.: 4.985

Dato: 19.04.2024

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: Ingen
--	--

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering

Tilbehør:
Ovn: Siemens
Kogeplade
Emhætte
Køleskab
Fryser
Opvaskemaskine
Vaskemaskine
Tørretumbler

Andre forhold af væsentlig betydning:
Skabe på plantegning:
Køber gøres særligt opmærksom på, at plantegningen er vejledende. Det kan ikke garanteres at eventuelle ind tegnede skabe på plantegningen medfølger i handlen. Kontakt Estaldo for yderligere information herom.

Brændeovn:
Køber gøres særligt opmærksom på at det pr. 01.08.2021 er blevet et lovkrav at brændeovne fra før 2003 skal udskiftes ved ejerskifte. Dog er antikke brændeovne undtaget. Udskiftning og omkostninger hertil er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Om boligskat:
Der er igangsat en boligskattereform, som forventes at træde i kraft i 2024. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat. Boligskatte reformen betyder, at den offentlige ejendomsværdi og

grundværdi samt beskatningsgrundlagene for ejendomsværdiskat og ejendomsskat, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke, idet denne ejendom endnu ikke har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper. Oplysningerne i denne salgsoptilling, herunder boligskatte n i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatte rne for indeværende år, når den offentlige vurdering er foretaget. Boligskatte reformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskatte betaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til [www.vurderingsportalen.dk](#)

Områdeklassificering af forurening - byzone:
Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone, som udgangspunkt blevet områdeklassificeret som lettere foruren et, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om foruren et jord. Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere foruren et. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindste kriterium men under kriterierne for kortlægning som foruren et.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.

Estaldo

Hobrovej 42D, 9000 Aalborg • 71 96 08 08 • info@estaldo.com
CVR 4041 5807



Adresse: Hovmålvej 85, 2300 København S
Kontantpris: 6.195.000

Sagsnr.: KT-0016-9683
Ejerudgift/md.: 4.985

Dato: 19.04.2024
