

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: Overgaden Oven Vandet 22, 1415 København K
Kontantpris: kr. 22.500.000

Sagsnr.: 19990000732
Ejerudgift/md.: kr. 18.577

Dato: 28.5.2024



Beskrivelse:

Kanaludsigt og autentisk charme i fredet byhus på Christianshavn

København viser sig fra sin nok mest historiske og autentiske side, når man drejer ned af den ujævne og brostensbelagte Overgaden Oven Vandet. I nr. 22 ligger et smukt fredet byhus, der med sine i alt 240 boligkvadratmeter, fordelt på stort forhus og et mindre baghus, til fulde indfrier drømmen om at bo og leve på skønne Christianshavn ud til Christianshavns Kanal med privat gårdhave, god plads og masser af charme.

Med kanalen på den ene side, hvor sejlene trafik og kanalrundfartsbåde hver eneste dag minder dig om, at stedet her er helt unikt, går hoveddøren på den anden side op til byhuset. Kældertrappen er placeret ved siden af og fører ned til den udvendige kælder, der byder på god opbevaringsplads og vaskerum med maskiner. Stueetagen rummer entré og gang med trappe videre op i huset og fløjddøre ind til alrum med høje paneler, fritlagte spær og blottelse af de røde brændte mursten fra 1650, hvor ejendommen i sin tid blev opført. I forlængelse ligger et stort køkken i shakerstil.

Fra køkkenet i stueetagen er der adgang til det private brostensbelagte gårdrum, der meget fortjent fik en særlig bemærkning fra fredningsnævnet som et godt bevaret eksempel på et historisk gård -og kulturmiljø. Saneringen af de mange gårde på Christianshavn gennem tiderne gør netop en gårdhave som denne til en sjældenhed.

Indgangen til baghusets tre etager går fra gårdmiljøet. Det fine lille baghus fra 1733 på i alt 62 boligkvadratmeter er indrettet som tre små selvstændige lejligheder hver med bad, toilet og et lille kitchenette. Baghuset skaber oplagte betingelser for gæstebolig eller teenageafdeling.

Tilbage i hovedhuset byder første etage på to stuer i hele husets bredde med hyggelig pejs. De høje paneler og originale synlige spær går igen og fuldendes af fyldningsdøre og udsigten til kanalen gennem de originale vinduer med forsatsrammer.

Beskrivelsen fortsættes på næste side

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: Kristian Lützu

Adresse: Overgaden Oven Vandet 22, 1415 København K
Kontantpris: kr. 22.500.000

Sagsnr.: 19990000732
Ejerudgift/md.: kr. 18.577

Dato: 28.5.2024

Videre op gennem byhuset, der hele vejen igennem fremtræder i sin oprindelige rumfordeling, ligger master bedroom med bad og walk-in ligesom den sidste tredje etage med soveværelse, toilet og hems skaber et helhedsbillede af et byhus, hvor alle etager er gennemførte og istandsat med respekt og forståelse for husets rolle i vores fælles kulturelle arv.

Overgaden Oven Vandet 22 er et fredet byhus på Christianshavn med den bedste beliggenhed lige ud til kanalen. Baghuset er bevaringsværdigt i kategori 4. En perle med privat gårdrum og et baghus med yderligere plads. Bydelen, der bliver ved med at udvikle sig, byder på en skøn blanding af Michelinrestauranter og gadekøkkener og en gennemtænkt byplanlægning, der i dag har skabt en harmonisk sammenhængskraft med resten af byen via cykelbroer. Der er en god grund til, at de fleste Christianshavnerne bliver hængende i denne rummelige ende af det inderste København, hvor der højt til loftet og lokalstemning af allerbedste skuffe.

Der betales ikke grundskyld på ejendommen.

Oplysning om arealer i hhv. forhus og baghus:

Forhuset har et boligareal på 178 m² og et kælderareal på 47 m²

Baghuset har et boligareal på 62 m² og en tagetage på 21 m²

Adresse: Overgaden Oven Vandet 22, 1415 København K
Kontantpris: kr. 22.500.000

Sagsnr.: 19990000732
Ejerudgift/md.: kr. 18.577

Dato: 28.5.2024



Adresse: Overgaden Oven Vandet 22, 1415 København K
Kontantpris: kr. 22.500.000

Sagsnr.: 19990000732
Ejerudgift/md.: kr. 18.577

Dato: 28.5.2024



Adresse: Overgaden Oven Vandet 22, 1415 København K
Kontantpris: kr. 22.500.000

Sagsnr.: 19990000732
Ejerudgift/md.: kr. 18.577

Dato: 28.5.2024



BEMÆRK VENLIGST AT DETTE ER EN VEJLEDENDE PLANTEGNING OG ER DERFOR IKKE MÅLFAST.



Adresse: Overgaden Oven Vandet 22, 1415 København K
Kontantpris: kr. 22.500.000

Sagsnr.: 19990000732
Ejerudgift/md.: kr. 18.577

Dato: 28.5.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Københavns Kommune
Matr.nr.: 191 Christianshavns Kvarter, København
BFE-nr.: 6004455
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1650

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2022
Ejendomsværdi: 25.548.000,00
Grundværdi: 15.759.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 20.438.400,00
Grundlag for grundskyld: 12.607.200,00

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

Tilbehør:

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

type: Køleskab mærke:

type: Fryser mærke:

type: Ovn mærke: SMEG

type: Kogeplade mærke: SMEG

type: Emhætte mærke:

type: Opvaskemaskine mærke: Siemens

type: Vaskemaskine mærke: Miele

type: Tørretumbler mærke: Miele

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør:	195 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	78 m ²
Kælderareal:	47 m ²
Udnyttet tagetage:	58 m ²
Boligareal i alt:	240 m ²
Andre bygninger:	0 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

26.3.1827 Dok om slæbested
18.6.1923 Dok om bolværksskøde til Kbhns havnevæsen
30.5.1945 Dok om bygningsfredning mv
31.1.1946 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
12.6.1946 Dok om udgang fra baghuset til gårdspladsen
15.3.1949 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
25.8.1950 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
13.7.1962 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
15.11.1963 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
17.1.1969 Byplanvedtægt
5.7.1969 Dok om WC i gården mv, Se akt
5.7.1969 Dok om fælles gård, opholdsareal mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt
25.9.1973 Dok om saneringsplan mv
25.9.1973 Dok om ekspropriation af baghus og udhus
9.10.1981 Dok om baghuset ingensinde må anvendes til selvstændig beboelse
22.6.1983 Dok om bevaringspligt mv
16.7.1985 Dok om saneringsplan mv
4.10.1991 Dok om fundering og grundvandssænkning mv
23.1.1995 Dok om fjernvarme mv
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Overgaden Oven Vandet 22, 1415 København K
Kontantpris: kr. 22.500.000

Sagsnr.: 19990000732
Ejerudgift/md.: kr. 18.577

Dato: 28.5.2024

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Nej

insekt: Ja Nej

rørskade: Ja Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 25.000,00

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

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

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, rødt hus

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

Energimærkning: D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering:

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

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. Boligskattereformen 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 salgsopstilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den senest fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indeværende år, når den offentlige vurdering er foretaget.

Boligskattereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk.

Brændeovn

Der findes 1 stk. brændeovn i ejendommen, hvor sælger ikke er bekendt med produktionsåret. [Beskriv om det er sælger eller køber som skal indhente skorstensfejrerklæring]. Såfremt [brændeovnen/pejseindsatsen] er produceret før 1. januar 2003 skal den udskiftes eller nedlægges senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5.

Fredet og bevaringsværdig kategori 4

Forhuset er noteret som fredet og baghuset som bevaringsværdig kategori 4.

Adresse: Overgaden Oven Vandet 22, 1415 København K
Kontantpris: kr. 22.500.000Sagsnr.: 19990000732
Ejerudgift/md.: kr. 18.577

Dato: 28.5.2024

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 204.257,60	Kontantpris/udbetaling	kr.	22.500.000,00
Grundskyld	kr. 0,00	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	30.000,00
Husforsikring	kr. 7.831,00	Tinglysningsafgift skøde	kr.	136.850,00
Rottebekæmpelse	kr. 60,84	I alt	kr.	22.666.850,00
Renovation	kr. 3.393,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske		
Grundejerforening	kr. 6.000,00			
Skorstensfejning	kr. 881,78			
Rengøring fortov	kr. 502,84			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 222.927,06			

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: 1.125.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 128.197 md./ 1.538.362 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 104.016 md./ 1.248.186 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, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 18.3.2024. 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: 1/7 - 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/landingsside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Overgaden Oven Vandet 22, 1415 København K
Kontantpris: kr. 22.500.000Sagsnr.: 19990000732
Ejerudgift/md.: kr. 18.577

Dato: 28.5.2024

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

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl. restgæld	Kontant-værdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragkonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
TOTALKREDIT A/S	Anden lånetype	13.727.000,00	13.727.000,00	9.815.628,62	DKK	1,00	240.167,60	26,75	3,03				