

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
GRETHE KØBKE



Blushøjvej (15), 2450 København SV.

Beliggenhed:

Grunden er beliggende i erhvervsområde ved Gammel Køge Landevej og Ellebjergvej. Ejendommen har jernbane som nabo og på den anden side af jernbanen ligger Valby Idrætspark. Et område som er i stærk udvikling bl.a. med baggrund i Ny Ellebjerg Station.

Ejendommen/Grunden:

Regulær og plan grund på 1.609 m².

Grunden er under udstykning og udgør i dag den sydlige del af ejendommen Ellebjergvej 135, 2450 København SV. Matr.nr. 2333a Valby, København.

På en del af nærværende grund har Kommunen jf. lokalplan 515 udlagt et areal til etablering af en tunnel under jernbanen, således at der fra Blushøjvej vil være gå- og cykelsti til Valby Idrætspark.

Grunden er i dag befæstet og der er ved at blive opsat et hegn som omkranser grunden. Jf. Kommuneplanen må der opføres en erhvervsbygning på 110% af grundens areal.

LYNGBYVEJ 317 · 1. SAL · 2820 GENTOFTE · TLF.: 21 86 07 00

UAFHÆNGIG EJENDOMSMÆGLER · WWW.KOBKE.DK · KOBKE@KOBKE.DK · V/NIELS J. KØBKE

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
GRETHE KØBKE

Adresse:	Del af Blushøjvej (15), 2450 København SV.
Matr.nr.:	Del af matr.nr. 2333a Valby, København. Køber er gjort bekendt med at de indhentede oplysninger er på hele matriklen. Der kan derfor være oplysninger/tilladelser/begrænsninger som kun gælder for en anden del af grunden end der er gældende for den her udbudte del af grunden.
Ejendomskategori:	Grund.
Opført:	Ejendommen er ikke bebygget, dog er der opsat hegn på en del af grunden. DSB får opsat hegn på resten af matriklen.
Grundareal:	Ejendommen er ikke udstykket endnu, men forventes at udgøre et areal på 1.609 m ² .
Vurdering:	Da ejendommen er under udstykning, er den ikke selv vurderet. En køber må forvente at ejendommen udtages til omvurdering og som følge heraf pålægges ejendomsskatter, dækningsafgift m.m.
Forsikringer:	Ingen. DSB har en samlet forsikring for alle sine ejendomme. Forsikringen kan ikke overtages.
Energimærke:	Der er ikke udarbejdet energimærke, da der ikke er bygninger på grunden.
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej.
Kloak:	Ingen.
Ejendomsskatter m.m.	Ejendommen pålægges ikke ejendomsskatter i dag. Køber må forvente at ved salg bliver ejendommen pålagt ejendomsskatter m.m.

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
GRETHE KØBKE

**Lokalplan/Kommune
plan:**

Kommuneplan 2015 er gældende (se side 487) og lokalplan 515 som dækker et mindre areal af grunden.

Jf. Kommuneplanen er området udlagt til blandet erhverv og med en byggesprocent på 110 (se ejendomsdatarapport side 12).

Den del af grunden der er omfattet af lokalplan 515 giver kommunen en ret til at benytte denne del af grunden til at etablere en fremtidig tunnel under jernbanen til fodgænger- og cykeltrafik. Der er pt. ingen afklaring på hvornår dette finder sted.

Blandet erhverv er jf. kommunens hjemmeside:

"Lettere industri-, værksteds, håndværks-, lager-, engros- og transportvirksomhed med dertil hørende administration og lignende samt til serviceerhverv, såsom administration, liberale erhverv, restauranter, erhvervs- og fritidsundervisning samt andre virksomheder som kan indpasses i området.

Endvidere kan der tillades virksomheder af offentlig/almekarakter.... og andre sociale, uddannelsesmæssige og kulturelle funktioner, der er forenelige med anvendelsen til blandet erhverv. Butikker tillades i overensstemmelse med "bestemmelser om detailhandel" i de generelle bestemmelser."

Hele beskrivelsen kan bestilles hos ejendomsmægleren.

Bevaringsværdi:

Ingen.

Tinglyste servitutter:

28.09.2017

Foreløbig notering af ekspropriation i anledning af anlæg af Metro til Sydhavnen...

17.05.2017

Deklaration om jernbane.

El, vand og varme

El:

Ingen forsyning.

Vand:

Ingen forsyning.

Varme:

Ingen forsyning.

Kloak:

Ingen tilslutning.

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
GRETHE KØBKE

	<p>Udgifter til etablering/evt. omlægning af el, vand, kloak og varme m.m. er sælger uvedkommende.</p>
Jordforurening:	<p>Matriklen er ikke kortlagt som forurenede eller muligt forurenede. Regionen har dog oplysninger, som endnu ikke er sagsbehandlet færdigt. Regionen vil på et senere tidspunkt indhente oplysninger til brug for vurdering af, om matriklen evt. skal kortlægges som forurenede/muligt forurenede i henhold til Jordforureningsloven.</p> <p>Dog er det sædvane at ejendomme som er beliggende i byzone, er områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.</p>
Olietank:	<p>Jf. BBR og ejendomsdatarapport er der anført, at der er nedgravet olietanke på nærværende areal, men ved gennemgang af ejendommens journal hos Københavns Kommune er der en mulighed for at olietankene er placeret et andet sted.</p> <p>Sælger er uden ansvar for om der er olietanke eller ej på det solgte areal, herunder om der måtte være forurening fra disse.</p>
Lejeforhold:	<p>Ingen.</p>
Moms:	<p>Ejendommen er momspligtig.</p>
Særlige vilkår:	<p>I forbindelse med salget af nærværende ejendom vil der blive tinglyst en servitut som formentlig vil blive formuleret således:</p> <p>”Ejendommen overtages alene til brug for opførelse af en erhvervs ejendom og med en maksimal bebyggelse på 1.770 etagemeter, hvilket respekteres af køber og efterfølgende ejere. Såfremt ejendommen anvendes helt eller delvist til andet formål og/eller videresælges helt eller delvist inden for 30 år efter overtagelsesdagen skal købesummen reguleres og tillægskøbesum skal betales til sælger.</p> <p>Prisen fastsættes til gennemsnittet af den markedspris, som 2 uvildige ejendomsmæglere – hvert part udpeger én – ansætter. Udgiften til mæglervurderingerne deles ligeligt mellem parterne. Deklaration herom tinglyses på ejendommens blad i tingbogen med DSB EU som påtaleberettiget og pantstiftende for DKK 10.000”.</p>
Ejendomsskat.	<p>Ejendommen er under udstykning og er i dag ikke pålagt</p>

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
GRETHE KØBKE

ejendomsskatter m.m.
Køber må forvente at ejendommen fremover bliver pålagt
ejendomsskatter m.m.
Københavns Kommune har pt. en grundskyldspromille på
34/1000.

Økonomi:

Udgifter	Betegnelse	
	Grundskyld 2018	,00
	Dækningsafgift 2018	,00
	Rottebekæmpelse 2018	,00
	Forsikring, anslået	,00
	Udgifter i alt:	,00
Købesum	Kontant købesum	5.500.000,00
Kapitalbehov:	Kontant købesum	5.500.000,00
	Moms	1.375.000,00
	Depositum	-19.602,19
	Tinglysningsgebyr	1.660,00
	Tinglysningsafgift	33.000,00
	Kapitalbehov:	6.890.057,81

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET GRETHE KØBKE

