

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. Det vil formentlig være muligt, ved at bygge i højden, at få udsigt ud over Valby Idrætspark.

Jf. lokalplanen må der opføres en erhvervsbygning på 110% af grundens areal.

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 583 udlagt et areal til etablering af en tunnel under jernbanen, således at der fra Blushøjvej vil være gå- og cykelsti til Valby Idrætspark. Kbh. Kommune oplyser at bredden af sti-tunnel vil være ca. 21 meter.

Grunden er i dag befæstet og der er opsat et hegn som omkranser grunden. Ved evt. besigtigelse bedes man bemærke, at der også opsat hegn inde på selve grunden. Således at man ikke kommer til at tro at grunden er mindre end den reelt er.

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: | 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. |
| 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 selvstændigt 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:**

Lokalplan 583 er gældende.

Området må anvendes til blandet erhverv: Lettere industri-, værksted, håndværks-, lager-, engros- og transportvirksomhed med dertil hørende administration og lignende samt til serviceerhverv, liberale erhverv, restauranter, erhvervs- og fritidsundervisning samt andre virksomheder, der kan indpasses området.

Bebyggelsesprocent: 110

Bygningshøjde: max. 20 meter.

Ved bebyggelse vil der være krav om bil- og cykelparkering.
Ved bebyggelse vil der være krav om plantning af træer.

Lokalplanen har udlagt et areal af nærværende grund til kommende cykel- og gangsti/tunnel til Valby Idrætspark. Dette areal må ikke bebygges. Men jf. Lokalplan 583 § stk. 1. "Hvis del af en matrikel afskrives som led i kommunens overtagelse som offentlig vej, plads eller park, kan der beregnes bebyggelsesprocent af det afskrevne grundareal".

Jf. korrespondance med Københavns Kommune oplyses det, at bredden af tunnelprojekt incl. areal til træer og skråning er ca. 21 meter.

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.

Denne deklARATION er ved en fejl blevet slettet, men bliver genindført i tingbogen.

09.10.2019

Deklaration om byggeretteligt skel.

El, vand og varme

El:

Ingen forsyning.

Vand:

Ingen forsyning.

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
GRETHE KØBKE

Varme:
Ingen forsyning.

Kloak:
Ingen tilslutning.
Der forefindes kloakdæksler på grunden, men sælger har intet kendskab til disse, herunder deres tilstand, eventuel udgifter i den forbindelse er sælger uvedkommende.

Udgifter til etablering/evt. omlægning af el, vand, kloak og varme m.m. er sælger uvedkommende.

Jordforurening:

Matriklen er ikke kortlagt som forurenede eller muligt forurenede. Sagsbehandling igang. Regionen har dog oplysninger om matriklen, som ikke er behandlet færdigt. Det kan betyde, at matriklen bliver kortlagt som forurenede/muligt forurenede i henhold til Jordforureningsloven.

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.

Olietank:

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.

Sælger er uden ansvar for om der er olietanke eller ej på det solgte areal, herunder om der måtte være forurening fra disse.

Lejeforhold:

Ingen. De container som fremgår af foto bliver fjernet af sælger.

Moms:

Ejendommen er momspligtig.

Særlige vilkår:

I forbindelse med salget af nærværende ejendom vil der blive tinglyst en servitut som formentlig vil blive formuleret således:

"Ejendommen overtages alene til brug for opførelse af en erhvervsejendom 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.

Prisen fastsættes til gennemsnittet af den markedspris, som 2

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
GRETHE KØBKE

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”.

Ejendomsskat.

Ejendommen er under udstykning og er i dag ikke pålagt ejendomsskatter m.m.

Køber må forvente at ejendommen fremover bliver pålagt ejendomsskatter m.m.

Københavns Kommunes ejendomsskatter udgør pt.:

Grundskyldspromille på 34/1.000.

Dækningsafgift udgør: 9,8/1.000.

Rottebekæmpelsesgebyr 0,026350/1.000

Økonomi:

Udgifter

| | |
|------------------------|------------|
| Betegnelse | |
| Grundskyld 2020 | ,00 |
| Dækningsafgift 2020 | ,00 |
| Rottebekæmpelse 2020 | ,00 |
| Forsikring, anslået | ,00 |
| Udgifter i alt: | ,00 |

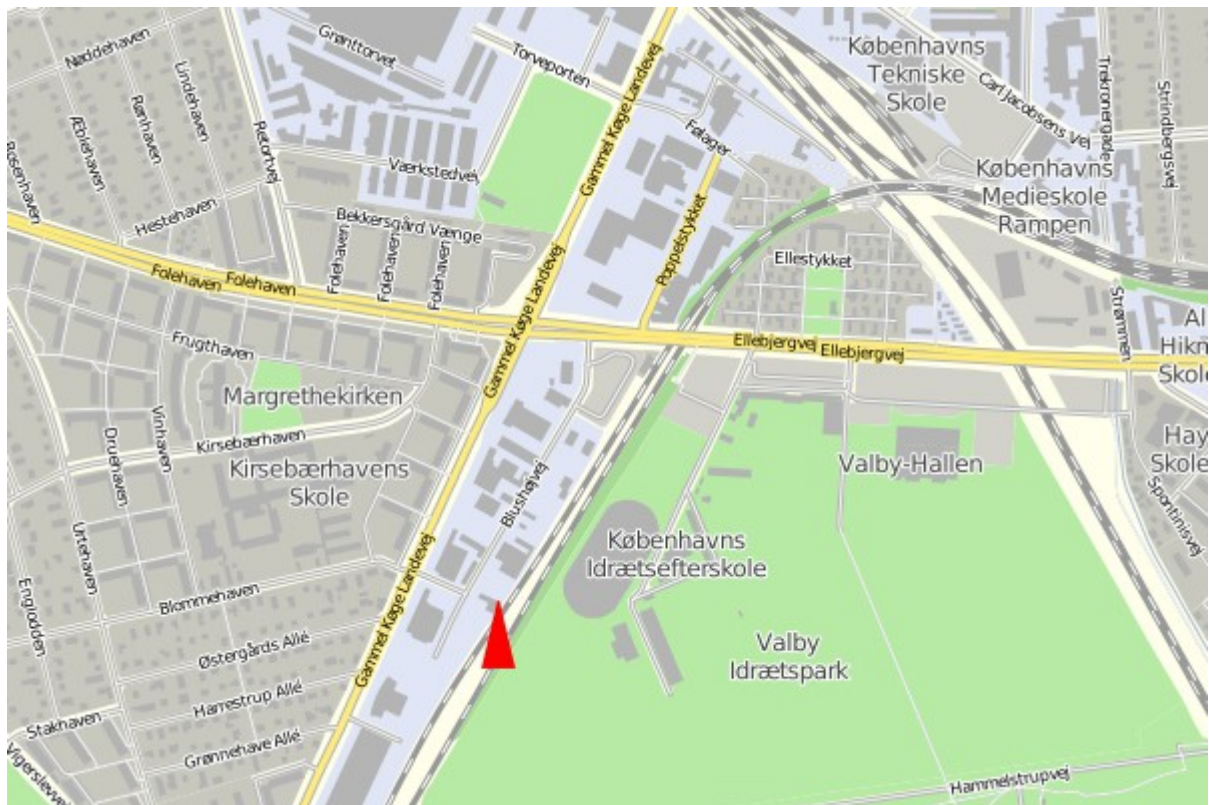
Købesum

Kontant købesum 5.500.000,00

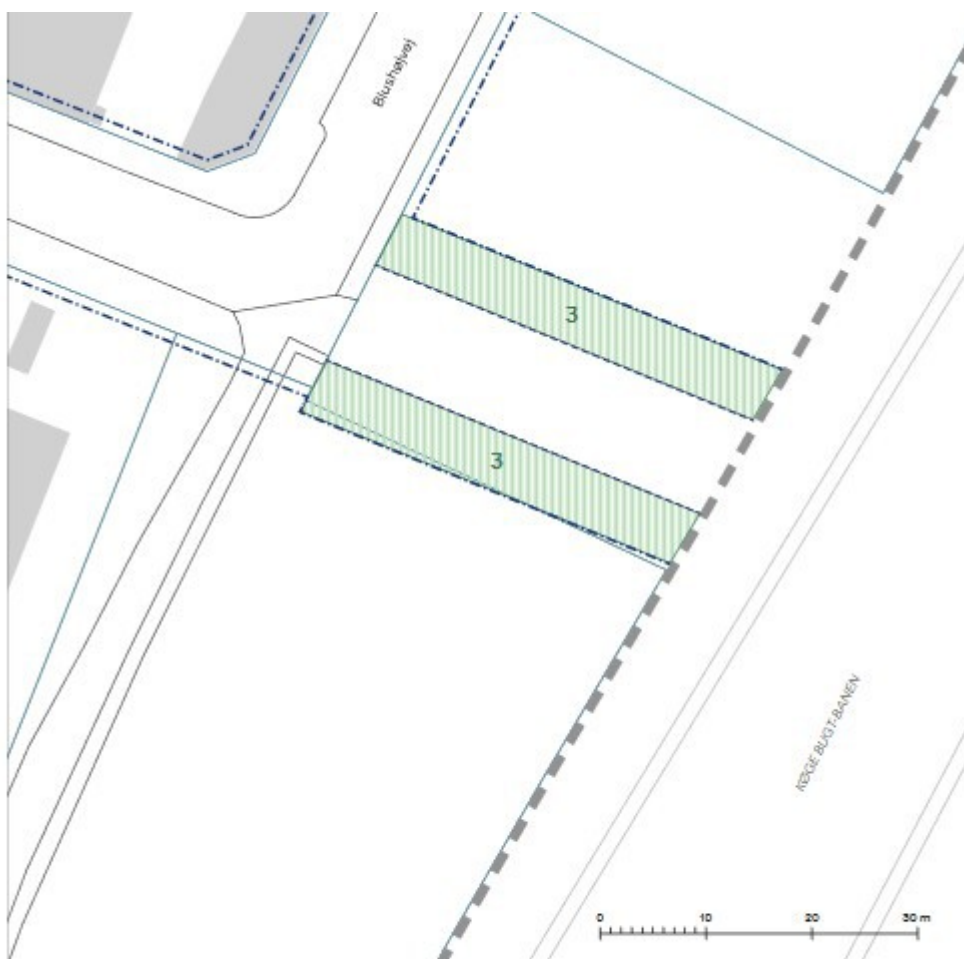
Kapitalbehov:

| | |
|----------------------|---------------------|
| Kontant købesum | 5.500.000,00 |
| Moms | 1.375.000,00 |
| Tinglysningsgebyr | 1.750,00 |
| Tinglysningsafgift | 33.000,00 |
| Kapitalbehov: | 6.909.750,00 |

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET GRETHE KØBKE



EJENDOMSMÆGLERFIRMAET GRETHE KØBKE



- | | | | |
|-------|--|-------|----------------------|
| ----- | Vejudvidelseslinje (sti) | ----- | Områdefælgrensning |
| ----- | Grænse for byggefelt | ----- | Matrikelskel |
| X | Område, hvor der skal plantes min. antal træer | ----- | Eksisterende bygning |

EJENDOMSMÆGLERFIRMAET
GRETHE KØBKE

