



CAMILLA THOUBER

EJENDOMSMÆGLER CAMILLA THOUBER APS AMALIEGADE 6, DK-1256 KØBENHAVN K
(+45) 2222 4455 CT@CAMILLATHOUBER.DK WWW.CAMILLATHOUBER.DK

Salgsopstilling

Adresse: Rosbæksvej 14, 2100 København Ø
Kontantpris: 37.250.000

Sagsnr.: CT19001
Ejerudgift/md.: 9.354

Dato: 20.12.2019



Beskrivelse:

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: Camilla Thouber



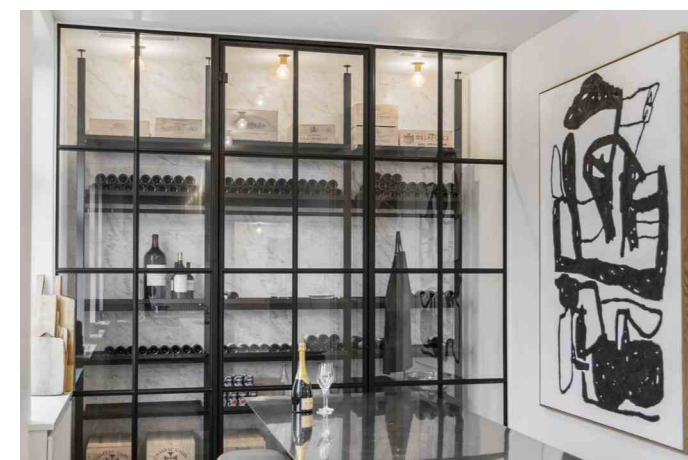
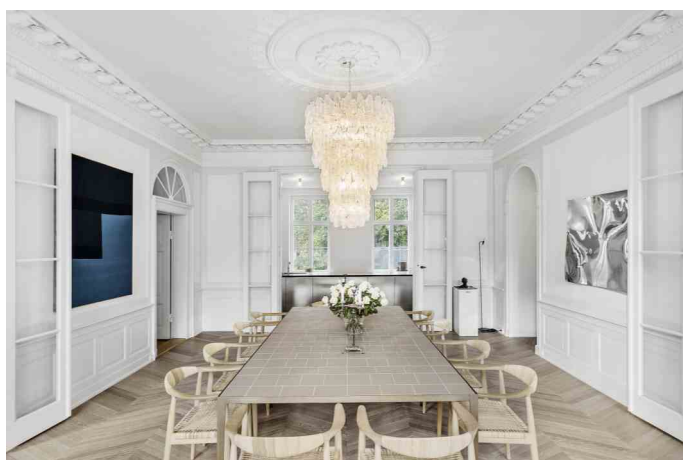
CAMILLA THOUBER

EJENDOMSMÆGLER CAMILLA THOUBER APS AMALIEGADE 6, DK-1256 KØBENHAVN K
(+45) 2222 4455 CT@CAMILLATHOUBER.DK WWW.CAMILLATHOUBER.DK

Adresse: Rosbæksvej 14, 2100 København Ø
Kontantpris: 37.250.000

Sagsnr.: CT19001
Ejerudgift/md.: 9.354

Dato: 20.12.2019





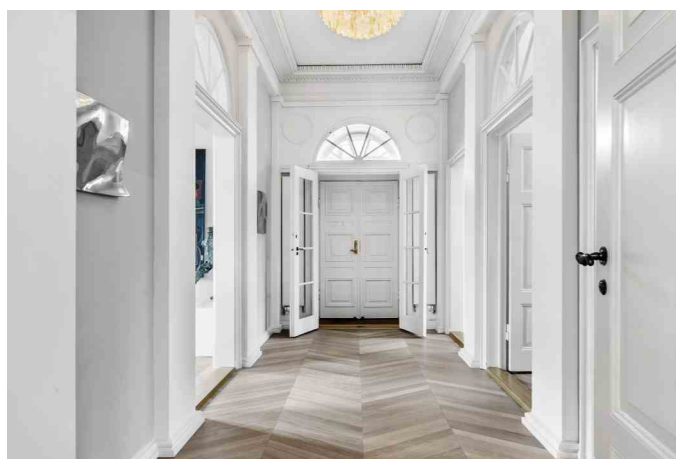
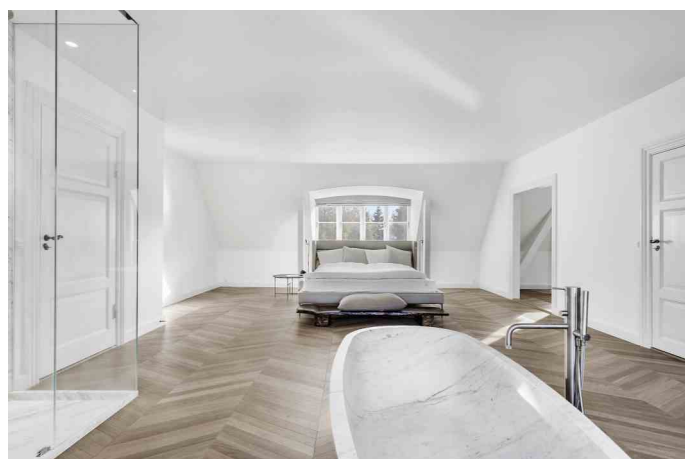
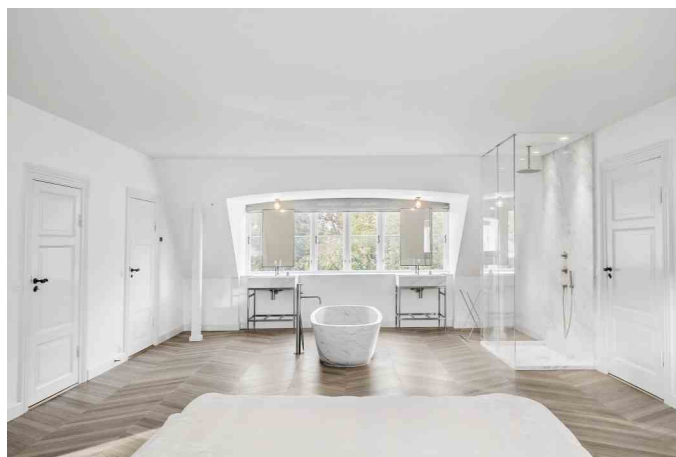
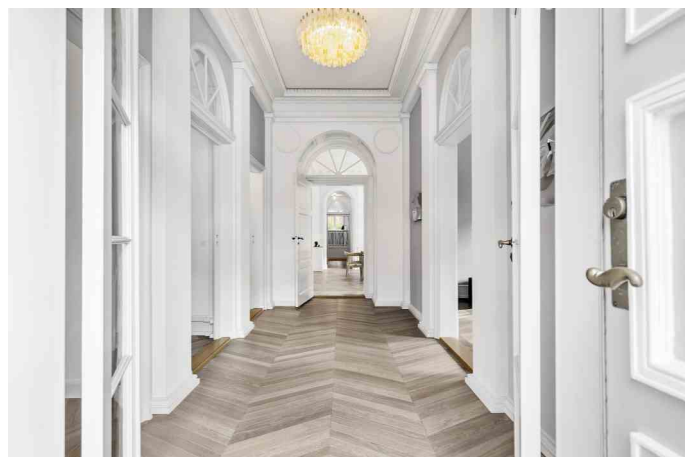
CAMILLA THOUBER

EJENDOMSMÆGLER CAMILLA THOUBER APS AMALIEGADE 6, DK-1256 KØBENHAVN K
(+45) 2222 4455 CT@CAMILLATHOUBER.DK WWW.CAMILLATHOUBER.DK

Adresse: Rosbæksvej 14, 2100 København Ø
Kontantpris: 37.250.000

Sagsnr.: CT19001
Ejerudgift/md.: 9.354

Dato: 20.12.2019





CAMILLA THOUBER

EJENDOMSMÆGLER CAMILLA THOUBER APS AMALIEGADE 6, DK-1256 KØBENHAVN K
(+45) 2222 4455 CT@CAMILLATHOUBER.DK WWW.CAMILLATHOUBER.DK

Adresse: Rosbæksvej 14, 2100 København Ø
Kontantpris: 37.250.000

Sagsnr.: CT19001
Ejerudgift/md.: 9.354

Dato: 20.12.2019





CAMILLA THOUBER

EJENDOMSMÆGLER CAMILLA THOUBER APS AMALIEGADE 6, DK-1256 KØBENHAVN K
(+45) 2222 4455 CT@CAMILLATHOUBER.DK WWW.CAMILLATHOUBER.DK

Adresse: Rosbæksvej 14, 2100 København Ø
Kontantpris: 37.250.000

Sagsnr.: CT19001
Ejerudgift/md.: 9.354

Dato: 20.12.2019

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse og erhverv.
Ifølge: BBR-ejermeddelelse.
Kommune: København
Matr.nr.: 4677 Udenbys Klædebo Kvarter, København
BFE-nr.:
Zonestatus: Byzone.
Vand: Alment vandforsyningsanlæg.
Vej: Offentlig vej.
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg.
Varmeinstallation: Fjernvarme.
Opført/ombygget år: 1923/1987

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr. 2018
Offentlig ejendomsværdi: 7.150.000 kr.
Heraf grundværdi: 2.017.200 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.754.780 kr.
Grundskatteloftværdi:

Arealer

Grundareal udgør: 1.362 m²
Grundareal ifølge: Tingbogsattest.
Hovedbyg. bebyg. areal: 271 m²
Kælderareal: 271 m²
Udnyttet tagetage: 148 m²
Boligareal i alt: 214 m²
Andre bygninger: 242 m²
- heraf Garage 37 m²
- heraf Erhverv 205 m²

Bygningsareal ifølge BBR-ejermeddelelse.
- af dato: 02.12.2019

Grundejerforeningsforhold

Sikkerhed til grf.: Ingen

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplan nr. 251 - Ryvangskvarteret.

Servitut nr. 1 - Dok. om pavillon.
Servitut nr. 2 - Dok. om bebyggelse, benyttelse m.v.
Servitut nr. 3 - Dok. om forsynings-/afløbsledninger m.v.
Servitut nr. 4 - Dok. om bebyggelsesgrad og vilkår herfor m.v.
Servitut nr. 5 - Dok. om bebyggelse, benyttelse m.v.
Servitut nr. 6 - Dok. om byggetilladelse og vilkår herfor m.v.
Servitut nr. 7 - Dok. om byggetilladelse og vilkår herfor m.v.
Servitut nr. 8 - Dok. om fjernvarme m.v.
Servitut nr. 9 - Lokalplan nr. 251.

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen.

Ejendommen er bevaringsværdi i kategori 4, jf. udskrift fra Kulturarvstyrelsen.

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

Tilbehør:

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

Gaggenau køleskab, La Cornue gaskomfur med 2 ovne, Miele opvaskemaskine, Miele vaskemaskine, Miele tørretumbler, Boffi emhætte, Siemens opvaskemaskine, Siemens ovn, Siemens fryser og Siemens emhætte.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



CAMILLA THOUBER

EJENDOMSMÆGLER CAMILLA THOUBER APS AMALIEGADE 6, DK-1256 KØBENHAVN K
(+45) 2222 4455 CT@CAMILLATHOUBER.DK WWW.CAMILLATHOUBER.DK

Adresse: Rosbæksvej 14, 2100 København Ø
Kontantpris: 37.250.000

Sagsnr.: CT19001
Ejerudgift/md.: 9.354

Dato: 20.12.2019

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Jf. forsikringspolice.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Køber gøres opmærksom på, at der i 2018 indtræder ny ejendomsvurderingslov, der betyder, at den offentlige ejendomsværdig og grundværdi, der offentliggøres i 2020, vil blive beregnet ud fra ændrede principper. oplysningerne i denne salgsopstilling, herunder særligt ejendomsskat og ejendomsværdiskat, har udgangspunkt i den seneste fastsatte vurdering og tilhørende skatteloftsværdier. Disse forhold kan have indflydelse på købers fremtidige skattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 55.364 Forbrug: 72,08 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2017/2018
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme.
Ejendommens supplerende varmekilde: 2 brændeovne.
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Der er en grundejerforening i området, hvor medlemskab er frivilligt og koster p.t. 1.600 kr. om året i kontingent (800 kr. for ren beboelse og yderligere 800 kr., når ejendommen også anvendes til erhverv.)

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 K2.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret K2.

Energimærkning: Der foreligger energimærkning af 12.06.2014 med energiklassifikation: D.



CAMILLA THOUBER

EJENDOMSMÆGLER CAMILLA THOUBER APS AMALIEGADE 6, DK-1256 KØBENHAVN K
(+45) 2222 4455 CT@CAMILLATHOUBER.DK WWW.CAMILLATHOUBER.DK

Adresse: Rosbæksvej 14, 2100 København Ø
Kontantpris: 37.250.000

Sagsnr.: CT19001
Ejerudgift/md.: 9.354

Dato: 20.12.2019

Ejerudgift 1. år:	Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsskat	68.585	Kontantpris/udbetaling	37.250.000
Ejendomsværdiskat	27.548	Tinglysningsafgift af skødet	225.160
Renovation	3.675	I alt	37.475.160
Skorstensfejning	773		
Skadedyrsbekæmpelse	356		
Husforsikring	11.314		
Ejerudgift i alt 1 år	112.251		

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: 1.865.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 151.379 md./ 1.816.548 år Netto **ekskl.** ejerudgift 133.591 md./ 1.603.091 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. 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: 20.12.2019

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 tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 1/2 - 1/8

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>



CAMILLA THOUBER

EJENDOMSMÆGLER CAMILLA THOUBER APS AMALIEGADE 6, DK-1256 KØBENHAVN K
(+45) 2222 4455 CT@CAMILLATHOUBER.DK WWW.CAMILLATHOUBER.DK

Adresse: Rosbæksvej 14, 2100 København Ø
Kontantpris: 37.250.000

Sagsnr.: CT19001
Ejerudgift/md.: 9.354

Dato: 20.12.2019

Ejerpantebreve og afgiftspantebreve:

Gæld udenfor købesummen:

Ingen.

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

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