

ØSTERBROGADE 198, 3. TH.





## Salgsopstilling

Adresse: Østerbrogade 198, 3. th., 2100 København Ø  
Kontantpris: 4.000.000

Sagsnr.: CT19002  
Ejerudgift/md.: 5.157

Dato: 23.01.2020

### Beskrivelse:

Håndværkertilbud på Østerbro.

### 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: Østerbrogade 198, 3. th., 2100 København Ø  
Kontantpris: 4.000.000

Sagsnr.: CT19002  
Ejerudgift/md.: 5.157

Dato: 23.01.2020

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

Ejendomsstype: Ejerlejlighed  
Må benyttes til: Beboelse.  
Ifølge: BBR-ejermeddelelse.  
Kommune: København  
Matr.nr.: 5628 Udenbys Klædebo Kvarter, København  
BFE-nr.:  
Ejerl.nr.: 117  
Zonestatus: Byzone.  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg.  
Vej: Offentlig vej.  
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg.  
Varmeinstallation: Fjernvarme.  
Opført/ombygget år: 1938

#### **Vurdering og ejendomsværdiskat**

Offentlig vurdering pr. 2018  
Offentlig ejendomsværdi: 2.250.000 kr.  
Heraf grundværdi: 234.400 kr.  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.627.500 kr.  
Grundskatteloftværdi:

#### **Arealer**

Tinglyst areal: 0 m<sup>2</sup>  
heraf boligareal: 0 m<sup>2</sup>  
heraf andre arealer: 0 m<sup>2</sup>  
BBR-boligareal: 115 m<sup>2</sup>

#### **Ejerforeningsforhold**

Fællesudg. fordeles efter: Administrativt  
Tinglyst fordelingstal: 105/16126  
Adm. fordelingstal: 105/15566  
Sikkerhed til e/f: 18.000 kr.  
I form af: Vedtægter lyst pantstiftende  
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

### Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Lokalplan:** Nr. 161.

#### **Tinglyste servitutter:**

Servitut 1 - lyst 09.05.1932 - Dok. om udlæg af areal m.v.  
Servitut 2 - lyst 09.07.1937 - Dok. om bebyggelse, benyttelse mv. færdselsret mv. transformestation/anlæg m.v.  
Servitut 3 - lyst 27.01.1938 - Dok. om tørrerum.  
Servitut 4 - lyst 27.01.1938 - Dok. om bebyggelse, benyttelse m.v.  
Servitut 5 - lyst 02.08.1938 - Dok. om anlæg, afvanding, vedligeholdelse og renholdelse af nærmebetegnede arealer.  
Servitut 6 - lyst 02.08.1938 - Dok. om bebyggelse, benyttelse m.v., indeholder økonomiske forpligtelser.  
Servitut 7 - lyst 23.03.1943 - Dok. om ejendommens navn.  
Servitut 8 - lyst 27.07.1973 - Vedtægter for ejerforeningen.  
Servitut 9 - lyst 13.05.1981 - Vedtægter for ejerforeningen - tillæg.  
Servitut 10 - lyst 07.11.1990 - Lokalplan.  
Servitut 11 - lyst 23.01.1995 - Dok. om fjernvarme/anlæg m.v.  
Servitut 12 - lyst 09.11.2004 - Tillæg til vedtægter for ejerforeningen.  
Servitut 15 - lyst 02.02.2017 - Opklassificering til off. vej.

### Tilbehør:

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

Siemens køleskab, Siemens ovn, Bosch vaskemaskine og AEG tørretumbler.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

### Brugsret og fællesfaciliteter

Der er brugsret til kælderrum samt brugsret til fælles vaskeri mod betaling.

Endvidere er der mulighed for leje af ekstra kælder-/loftsrum.



## CAMILLA THOUBER

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

Adresse: Østerbrogade 198, 3. th., 2100 København Ø  
Kontantpris: 4.000.000

Sagsnr.: CT19002  
Ejerudgift/md.: 5.157

Dato: 23.01.2020

### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos ALKA Forsikring.

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej

Forbehold: Jf. forsikringspolice.

### Andre forhold af væsentlig betydning:

#### **Standardfinansiering:**

Standardfinansieringen i nærværende salgsoptilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforeningen.

#### **Forurening:**

Ejerlejligheden er beliggende i byzone med områdeklassificeret som lettere foruren.

#### **Bevaringsværdig ejendom:**

Køber er gjort bekendt med, at bygningen er registreret med bevaringsværdi: 3

#### **Om boligbeskatning:**

Køber gøres opmærksom på, at der i 2018 træder en ny ejendomsvurderingslov i kraft, der betyder at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi, der offentliggøres i 2019 vil blive beregnet ud fra ændrede principper. Oplysningerne i denne salgsoptilling, 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.

#### **Ejerskifte:**

Køber er pålagt at betale et gebyr til ejerforeningen på kr. 2.562,50,- inkl. moms for notering af ejerskifte.

### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 9.761 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2017/2018

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme.

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen.

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Sælger betaler a conto varme kr. 790,00 pr. måned.

### 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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

### Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationsrapport.

Energimærkning: Der foreligger energimærkning af 12.01.2018 med energiklassifikation: C.



## CAMILLA THOUBER

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

Adresse: Østerbrogade 198, 3. th., 2100 København Ø  
Kontantpris: 4.000.000

Sagsnr.: CT19002  
Ejerudgift/md.: 5.157

Dato: 23.01.2020

Ejerudgift 1. år:	Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsskat	7.827	Kontantpris/udbetaling	4.000.000
Ejendomsværdiskat	16.275	Tinglysningsafgift af skødet	25.660
Ejerforening	35.468	Ejerskiftegebyr til administrator, anslået	3.000
Antenne/internet	2.256	I alt	4.028.660
Rottebekæmpelse, anslået	60		
Ejerudgift i alt 1 år	61.885		

### 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: 200.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 16.200 md./ 194.404 år Netto **ekskl.** ejerudgift 14.335 md./ 172.025 år v/24,00%  
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: 07.01.2020

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: 1/2 - 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/landingside>



## CAMILLA THOUBER

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

Adresse: Østerbrogade 198, 3. th., 2100 København Ø  
Kontantpris: 4.000.000

Sagsnr.: CT19002  
Ejerudgift/md.: 5.157

Dato: 23.01.2020

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



# CAMILLA THOUBER

Ejendomsmægler, MDE