

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillingens indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Willemoesgade 36, 5. th., 2100 København Ø
Kontantpris: 5.250.000

Sagsnr.: 60AR-000258
Ejerudgift/md.: 4.094,00

Dato: 11.11.2020



Beskrivelse:

HIMMELSK ØSTERBROLEJLIGHED MED ALTAN
Tre-værelses loftslejlighed i hjertet af Østerbro

Nyd den klassiske Østerbroidyl når du drejer ind på en charmerende stikvej på den attraktive Willemoesgade. I en smuk og herskabelig ejendom fra 1908, venter den mest vidunderlige loftslejlighed.

Så snart du træder indenfor mødes du af en omfavnende atmosfære og en stærk fornemmelse af at du er kommet hjem. De 97 kvm byder på en unik stue med smukt ovenlys, to nydelige soveværelser, et moderne køkken med spiseplads og altan, samt et stort badeværelse med vaskemaskine.

Lejligheden har bedårende detaljer, som klassisk sildebensparket, brændeovn, hyggeligt skråtag og franske døre. Hjemmet oser af personlighed og det er svært at modstå dens charme.

Velkommen til en sjælden bolig i hjertet af det fashionable Østerbro, tæt på Søerne, designbutikkerne og det hyggelige byliv, hvor du finder de bedste restauranter og caféer. Hvis du vil rundt i København, kan du hoppe på Metroen ved både Triangeln og Østerport Station.

Velkommen indenfor!

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: Anna Reventlow

Anna Reventlow

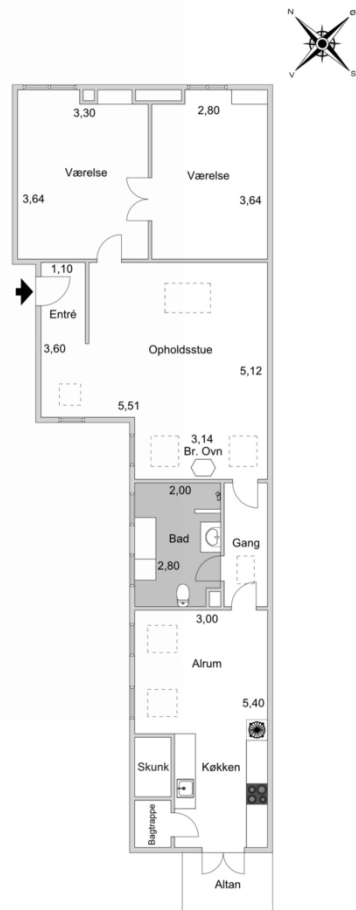
EJENDOMSFORMIDLING

+45 31 55 40 01 / ar@annareventlow.dk / www.annareventlow.dk

Adresse: Willemoesgade 36, 5. th., 2100 København Ø
Kontantpris: 5.250.000

Sagsnr.: 60AR-000258
Ejerudgift/md.: 4.094,00

Dato: 11.11.2020



Adresse: Willemoesgade 36, 5. th., 2100 København Ø
Kontantpris: 5.250.000

Sagsnr.: 60AR-000258
Ejerudgift/md.: 4.094,00

Dato: 11.11.2020

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Ifølge: BBR meddelelse
Kommune: Københavns Kommune
Matr.nr.: 1795 Udenbys Klædebo Kvarter, København
BFE-nr. 141361
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg (tidligere offentlig)
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme (radiatorsystemer el. varmluftanlæg)
Opført/ombygget år: 1908

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr.: 2019
Offentlig ejendomsværdi: 2.300.000
Heraf grundværdi: 147.600
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.470.000
Grundskatteloftsværdi: 127.000

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
HPFI/HFI anlæg: HFI, HPFI/HFI anlæg: HPFI, Komfur: Siemens, Køle-/fryseskab: Gorenje, Emhætte: Siemens,
Opvaskemaskine: Andet mærke, Kombinations vaskemaskine og tørretumbler: Electrolux, Bevaringsværdig
klasse 3, Lejeforhold: Ikke udlejet, Antenne: Fællesantenne

Abonnementer:
Sælger opsiges sine, køber tegner sine.

Arealer

Tinglyst areal: 0 m²
Heraf boligareal: 84 m²
Heraf andre arealer: m²
BBR-boligareal: 97 m²
Øvrige arealer:

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. Fordeles efter: Administrativt
fordelingstal
Tinglyst fordelingstal: 275/10000
Adm. fordelingstal: 27,5/967
Sikkerhed til ejerforening: 43.000
I form af: Vedtægter lyst pantstiftende
Forhøjelse af sikkerhed:
I form af:

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Tinglyste servitutter:

- 23.05.2017-1008703797 Servitut med lovbestemt prioritet Oasen.xml
- 01.02.1886-916457-01 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, (V/222)
- 20.08.1906-916458-01 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, (Y/289)
- 27.08.1906-916459-01 Dok om vej mv, færdselsret mv
- 26.11.1906-916460-01 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- 11.05.1943-970-01 Dok om tilladelse til at opføre en bageriskorsten mv

Der henvises til side 5 for øvrige servitutter.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Kælderrum.
Gård.

Adresse: Willemoesgade 36, 5. th., 2100 København Ø
Kontantpris: 5.250.000

Sagsnr.: 60AR-000258
Ejerudgift/md.: 4.094,00

Dato: 11.11.2020

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Købstædernes / Willis.

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja insekt: Ja rørskade: Ja

Forbehold: Forsikringen på ejendommen er tegnet via ejerforeningen og betales via fællesudgifterne. For mere information henvises til police vedhæftet ejendommens dokumenter, hvilke kan hentes hos ejendomsmægler.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 10.200 Forbrug: kendes ikke
Udgiften er beregnet i år: 2019

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme (radiatorsystemer el. varmluftanlæg)

Ejendommens supplerende varmekilde: Bygningen har ingen supplerende varme

Oplysningerne stammer fra: administrator Varme og vand opkræves aconto sammen med fællesudgifterne, per kvartal. 2.550 aconto varme og 675 kr vand.

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 med energiklassifikation: D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Da 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.

Husdyr: Ja, jf. vedtægternes § 20. Må ikke være til gene for ejendommens beboer.

Udlejning: Ja, jf. vedtægternes § 18. Med bestyrelsens godkendelse.

Bevaringsværdig: Klasse 3

Arbejdsdage: Nej

Manglende servitutter: Det har ikke været muligt at fremskaffe servitut 2 fra 1886 samt servitut 9 fra 1992.

Fælleslån: Der påhviler ejerforeningens medlemmer fællesgæld. Total restgæld p. d. 31.12.2019 var 87.464 kr. ifølge ejendommens administrator. Denne lejlighed har ikke del i fælleslånet men ejerlejlighedsejerne hæfter personligt og pro rata for fælleslånet såfremt ejer med del i lånet misligholder.

Ejerforeningens hjemmeside: <https://willemoesgade32-36.probo.dk/>

Om ny vurderingslov og beskatningsaftale: Køber gøres opmærksom på, at det er vedtaget, at der skal træde nyt boligskattesystem i kraft pr. 1. januar 2020. Det forventes dog, at ikrafttrædelsestidspunktet udskydes til 1. januar 2024. Det nye boligskattesystem betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi, herunder skattelefter, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf kendes endnu ikke. Oplysningerne i denne salgsoptilling, herunder særligt ejendomsskat og ejendomsværdiskat, har udgangspunkt i den seneste fastsatte vurdering og tilhørende skatteeftersyn. Det nye boligskattesystem kan have indflydelse på købers fremtidige skattebetalinger, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom.

Bevaringsværdig: Køber er gjort bekendt med, at ejendommen er registreret som bevaringsværdig. Ejendommen er registreret som bevaringsværdig i kategori 3 ud fra en værdiskala fra 1 til 9, hvor 1 er den højeste og 9 den laveste.

Bevaringsværdien er en sammenfattende vurdering af bygningen, hvor den arkitektoniske og kulturhistoriske værdi indgår. Bygninger med bevaringsværdi 1-4 er optaget i kommuneplanen som bevaringsværdig. For nærmere information henviser vi til www.kulturarv.dk. Køber opfordres til at søge egen rådgivning om konsekvenserne af bygningens bevaringsværdi.

Adresse: Willemoesgade 36, 5. th., 2100 København Ø
Kontantpris: 5.250.000

Sagsnr.: 60AR-000258
Ejerudgift/md.: 4.094,00

Dato: 11.11.2020

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>	
Ejendomsværdiskat	14.700,00	Kontantpris:	5.250.000
Ejendomsskat	4.318,00	Tinglysningsafgift af skødet, anslået	33.250
Fællesudgift ejerforening	24.472,00	Notering af ejerskifte, anslået	1.500
Internet, fælles	1.340,00		
Kabel TV, fælles	2.100,00	I alt	kr. 5.284.750
Ekstraordinær indb. opsparing	2.132,88		
Rottebekæmpelse	64,91		
Ejerudgift i alt 1. år:	49.127,79	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.	

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>

Adresse: Willemoesgade 36, 5. th., 2100 København Ø
Kontantpris: 5.250.000

Sagsnr.: 60AR-000258
Ejerudgift/md.: 4.094,00

Dato: 11.11.2020

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:

Fælleslån:

Total restgæld. 87.464 kr pr. d. 31.12.2019 iflg. ejendommens administrator.

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	Garantistillelse	Kontant regulering
Realkredit Danmark/Re nte tilpasning slån	Rentetilpas ningslån	3.313.000	3.298.364	3.327.390	DKK	0.4052	47.684	103,00	0.7565	0.00			0.00
Realkredit Danmark/Re nte tilpasning slån	Rentetilpas ningslån	258.000	255.581	257.907	DKK	-0.2628	4.801	67,00	0.2700	0.00			0.00

Øvrige servitutter:

7. 28.08.1953-3018-01 Dok om vandforsyning mv
8. 27.01.1958-7226-01 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
9. 13.07.1992-49731-01 Dok om brændeovn, tagvindue mv
10. 23.01.1995-916461-01 Dok om fjernvarme/anlæg mv, (F-13-I) AKT 1_F-I_13
11. 25.10.1995-424746-01-S0001 Vedtægter lyst pantstiftende
12. 14.08.1996-94712-01 Vedtægter for Ejerforeningen Akt 1_D-II_68 Se tinglyste Tillæg tinglyst bl.a. under 14.11.2014-1005827157, 19.06.2019-1010850998
13. 11.07.2001-86619-01 Tillæg til vedtægter Akt 1_D-II_68
14. 19.08.2002-112782-01 Servitut om etablering af fælles gårdanlæg
15. 10.08.2006-134631-01 Vedtægter for E/F, tillæg

16. 04.10.2007-135984-01 Dok i h.t. lov om offentlig veje § 23 stk 1, 2.pkt Akt: G 307
17. 18.05.2009-46502-01 Lejekontrakt om mobilsuganlæg m.m.
18. 14.11.2014-1005827157 Tillæg til vedtægter tinglyst under 14.08.1996-94712-01 Tillæg til Vedtægter for E/F Willemoesgade 32 - 36, CVR.nr. 44822628, tinglyst med dato/løbenr.: 14.08.1996-94712-01 med tillæg tinglyst med dato/løbenr.: 11.07.2001-86619-01
22. 19.06.2019-1010850998 Tillæg til vedtægter tinglyst under 14.08.1996-94712-01 Tillæg til Vedtægter for E/F Willemoesgade 32 - 36, CVR.nr. 44822628, tingl. m/data/løbenr.: 14.08.1996-94712-01 og senere Offentlige planer m.v.:
Kommuneplan: R19.B.2.4