

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: Classensgade 17B, 3. th., 2100 København Ø
Kontantpris: 10.250.000

Sagsnr.: 60AR-000365
Ejerudgift/md.: 7.027,00

Dato: 18.10.2021



Beskrivelse:

HØJLOFTET HERSKABSLEJLIGHED PÅ INDRE ØSTERBRO
Smukt istandsat fire-værelses drømmebolig med altan

I HJERTET AF ØSTERBRO, et stenkast fra Søerne, venter denne højloftede og elegante herskabslejlighed. Lejligheden ligger i den klassiske ejendom Classensgård, der charmerer med sit pittoreske gårdmiljø og hyggelige placering tilbagetrukket fra Classensgade. Første indtryk af denne ejendom fra 1909 er en velholdt og smuk opgang med vinduer med ornamenteret glas.

Vel inde mødes du af et moderniseret hjem på 145 kvm, hvor du får lige så meget herskabelig elegance, som kvalitetsbevidst funktionalitet. Lejlighedens originale detaljer og den imponerende loftshøjde, skaber en personlig og luftig atmosfære.

Hjemmets fire værelser byder på hver sin unikke charme. Den rummelige entré leder dig naturligt ind til en elegant og lys spisestue med udgang til en overdækket altan. I spisestuen kan I nyde kontrasten mellem det klassiske og det moderne. Her har man nemlig åbnet op til et socialt og moderne køkken, centralt placeret i hjertet af lejligheden.

Via den smukke dobbeltdør i spisestuen går du videre ind til en hyggelig opholdsstue med plads til hele familien. Udover de smukke stuer, findes her et nydeligt mastersoveværelse der vender ud til det rolige gårdmiljø, et fint kontor/mindre soveværelse, samt et dejligt badeværelse med badekar og vaskemaskine.

Velkommen til en særdeles smuk bolig midt i det fashionable indre Østerbro, tæt på en gåtur rundt Søerne, designbutikkerne og det hyggelige Østerbroliv. Her har du også glæde af transportmulighederne ved Trianglen, Østerports Station og Metro.

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.

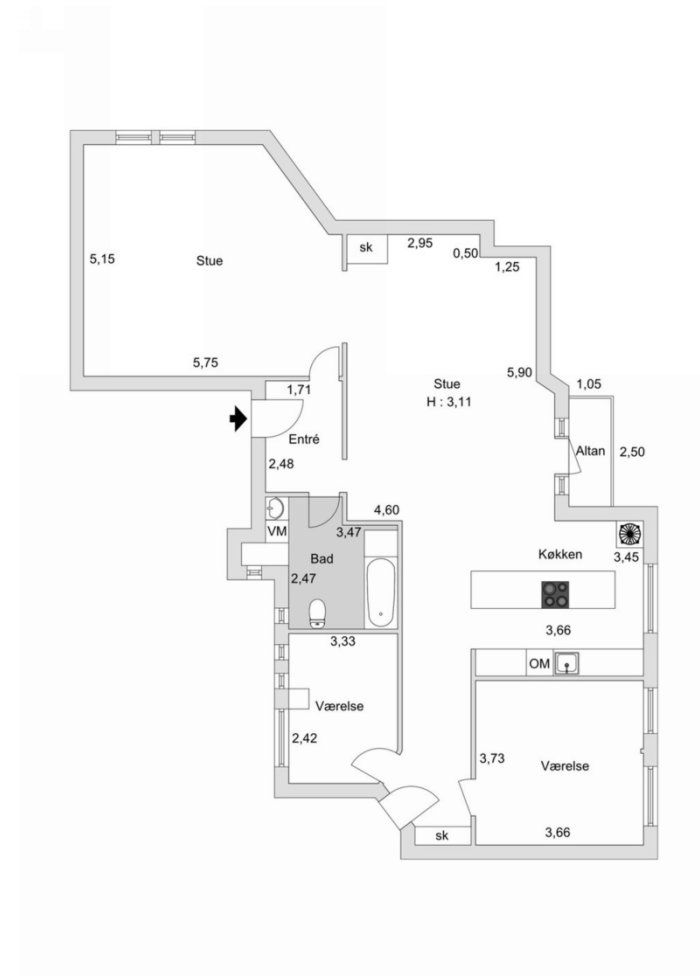
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Anna Reventlow

Adresse: Classensgade 17B, 3. th., 2100 København Ø
Kontantpris: 10.250.000

Sagsnr.: 60AR-000365
Ejerudgift/md.: 7.027,00

Dato: 18.10.2021



Adresse: Classensgade 17B, 3. th., 2100 København Ø
Kontantpris: 10.250.000

Sagsnr.: 60AR-000365
Ejerudgift/md.: 7.027,00

Dato: 18.10.2021

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Ifølge: BBR meddelelse
Kommune: Københavns Kommune
Matr.nr.: 4255 Udenbys Klædebo Kvarter, København
BFE-nr. 148618
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1909

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr.: 2021
Offentlig ejendomsværdi: 3.400.000
Heraf grundværdi: 268.400
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.995.000
Grundskatteloftsværdi: 241.500

Arealer

Tinglyst areal: 0 m²
Heraf boligareal: 131 m²
Heraf andre arealer: m²
BBR-boligareal: 145 m²
Øvrige arealer:

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. Fordeles efter: Administrativt fordelingstal
Tinglyst fordelingstal: 8/330
Adm. fordelingstal: 8/317
Sikkerhed til ejerforening: 59.400
I form af: 2 st. Ejerpantebrev
Forhøjelse af sikkerhed: 0
I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Tinglyste servitutter:

- 08.01.1872--960210-01 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, hegn, hegnsmur mv, (C/393) .
- 06.01.1908--960211-01 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, (Æ/178) 1_G-II_76
- 06.01.1908--960212-01 Dok om loftsrum og ateliers, (Æ/179) 1_E-II_284
- 05.04.1909--960213-01 Dok om skure mv, (Ø/357) 1_E-II_284
- 19.04.1909--960214-01 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, (Ø/364) 1_E-II_284
- 19.04.1909--960215-01 Dok om hegn, hegnsmur mv, (Ø/364) 1_E-II_284

Der henvises til side 5 for øvrige servitutter.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køle-/fryseskab: Siemens, Vaskemaskine: Samsung, Tørretumbler: Samsung, Komfur: Siemens,
Opvaskemaskine: Siemens, Antenne: Kabel TV fra YouSee. Individuelt abonnement., Fredningsstatus: Klasse 3, HPFI/HFI anlæg: HPFI, Lejeforhold: Ejer bor i ejendommen

Abonnementer:
Sælger opsiges sine, køber tegner sine.

Brugsret og fællesfaciliteter

Loftsrum samt kælderrum.
Grøn gård.

Adresse: Classensgade 17B, 3. th., 2100 København Ø
Kontantpris: 10.250.000

Sagsnr.: 60AR-000365
Ejerudgift/md.: 7.027,00

Dato: 18.10.2021

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på:Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Tryg
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 detaljer henvises til police vedhæftet ejendommens dokumenter, hvilke kan hentes hos ejendomsmægler.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 12.600 Forbrug: kendes ikke
Udgiften er beregnet i år: 2020

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: (UDFASES) Bygningen har ingen supplerende varme
Oplysningerne stammer fra: Administrator Varme opkræves aconto sammen med fællesudgifterne med 3.150 kr. per kvartal.

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstillationsrapport

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: Med bestyrelsens skriftlige tilladelse jf. vedtægter § 7

Udlejning: Med bestyrelsens skriftlige tilladelse jf. vedtægter § 7

Bevaringsværdig: Klasse 3

Arbejdsdage: Ved opslag på ejendommen.

Fælleslån: Lejligheden har del i to fælleslån, et for klimaskærm og et for tag. Restgælden for det to lån udgør pr. 31.10.2021 kr. 66.751,39 samt kr. 279.068,76. Ydelsen på fælleslånet andrager p.t. kr. 13.980,00 og kr. 13.203,00 årligt. Beløbene opkræves kvartalsvis forud. Se administratorbesvarelsen for yderligere vilkår samt indfrielsesgebyr.

Boligbeskatning: Det forventes, at der ultimo 2021 påbegyndes udsendelse af nye ejendomsvurderinger for ejerboliger og pr. 1. januar 2024 træder et nyt boligskattesystem i kraft. Dette nye ejendomsvurderings- og boligskattesystem betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi, herunder beskatningsgrundlag, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke. Oplysningerne i denne salgsopstilling, herunder særligt ejendomsskat og ejendomsværdiskat, har udgangspunkt i den seneste fastsatte vurdering og tilhørende skatteeftersynsværdier. Det nye boligskattesystem kan have indflydelse på købers fremtidige skattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk.

Adresse: Classensgade 17B, 3. th., 2100 København Ø
Kontantpris: 10.250.000

Sagsnr.: 60AR-000365
Ejerudgift/md.: 7.027,00

Dato: 18.10.2021

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>	
Ejendomsværdiskat	18.354,00	Kontantpris:	10.250.000
Ejendomsskat	8.211,00	Tinglysningsafgift af skødet, anslået	63.250
Rottebekæmpelse	133,69	Notering af ejerskifte, anslået	4.630
Fællesudgift ejerforening	30.432,00	Gebyr tinglysning administrator debitorskifte og evt. forhøjelse/nedlysning	1.500
Fælleslån tag	13.204,00		
Fælleslån klimaskærm	13.980,00		
Ejerudgift i alt 1. år:	84.314,69	I alt	kr. 10.319.380

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: Classensgade 17B, 3. th., 2100 København Ø
Kontantpris: 10.250.000

Sagsnr.: 60AR-000365
Ejerudgift/md.: 7.027,00

Dato: 18.10.2021

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:

Del i to fælleslån på henholdsvis kr. 66.751,39 og 279.068,76.

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 fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garantistillelse	Kontant regulering
--------------	-----------------	----------	---------------	---------------	------------------	--------------------	---------------	--------------	-----	---------------------	-----------------------------	------------------	--------------------

Øvrige servitutter:

- 09.08.1909--960216-01 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, (A/111) 1_E-II_284
- 24.01.1921--960217-01 Dok om fri og uhindret adgang til 2 trapper mv, (P/219 X/23) .
- 09.10.1950--4122-01 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_E-II_284
- 25.04.1969--4317-01 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_E-II_284
- 23.01.1995--960218-01 Dok om fjernvarme mv, (F13I) 1_F-I_13
- 16.01.2002--7443-01 Deklaration vedr. brugsret til fællesareal for ejerne af ejl. 26 1_E-II_284

- 19.08.2002--112782-01 Servitut om etablering af fælles gårdanlæg
 - 30.06.2009--62537-01 Vedtægter for ejerlejlighedsforeningen Classensgade 17
 - 16.11.2015--1006880053 Tillæg til vedtægter
 - 18.02.2020--1011642024 Brugsret til tørreløft
- Offentlige planer m.v.:
Kommuneplan: R19.B.2.4