

Salgsopstilling

Formulærens 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: Østbanegade 3, 1. tv., 2100 København Ø
Kontantpris: 17.500.000

Sagsnr.: 60AR-000261
Ejerudgift/md.: 8.452,00

Dato: 19.10.2020



Beskrivelse:

EKSKLUSIV HERSKABSLEJLIGHED I ØSTERBROS AMBASSADEKVARTER
246 kvm liebhaverlejlighed i ejendom med elevator og fælles tagterrace.

Velkommen til den elegante adresse, Østbanegade 3, hvor en nydelig og velholdt palæejendom fra 1901 venter. En repræsentativ hovedindgang med elevator leder dig op til en raffineret drømmelejlighed med altan. Dette seks-værelses hjem på 246 kvm, er totalt nyistandsat og charmerer med en ekstraordinær elegance og en parisisk atmosfære.

Hver eneste centimeter er smagfuldt renoveret med en stærk sans for kvalitet og med respekt for ejendommens oprindelige stil. Her har de herskabelige detaljer virkelige fået lov til at tage plads og blomstre. De æstetisk tiltalende og højloftede rum, imponerer med nøje udvalgte vægfarver fra File Under Pop, der står i harmonisk kontrast til det smukke sildebensparketgulv. Nyd desuden dekorative paneler, fantasifuld stuk, skræddersyede snedkermøbler, samt nye stilfulde fyldningsdøre og vinduer.

Hjemmets seks værelser byder på hver sin unikke charme. Den rummelige entré leder ind til en imponerende spiseetue, samt en voluminøs stue med snedkerkøkken og spiseplads. Herfra går du videre ind til en sublim stue, med et halvcirkelformet vinduesparti med udgang til den runde altan.

Via en klassisk fordelingsgang når du et betagende badeværelse med håndlavede fliser og smagfuld indretning fra Lemérand, samt et feminint påklædningsværelse med snedker tøjskabe og vaskemaskine / tørretumbler. Gangen leder også ind til hjemmets tre smukke soveværelser.

Sidst, men ikke mindst, tager elevatoren dig op til ejendommens luksuriøse tagterrace som imponerer med en exceptionel udsigt over Østerbros hustage. Her bor du midt i det eksklusive Ambassadekvarter, hvor du kan promenerer til dine yndlings designbutikker på Østerbrogade, løbe en tur ved Østre Anlæg eller springe på Metroen ved 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

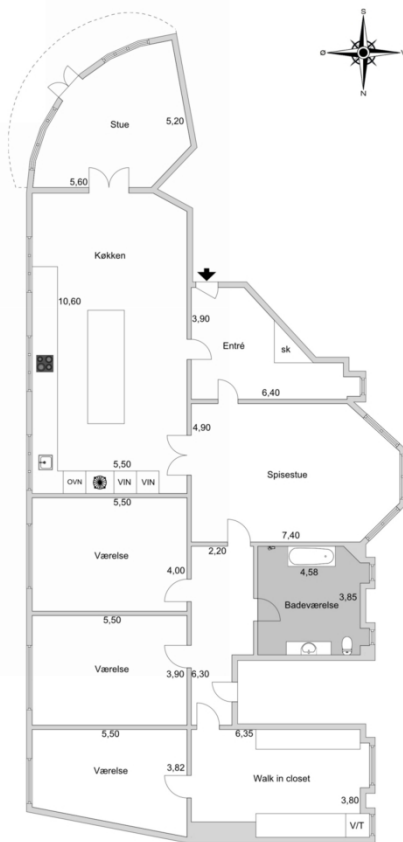
EJENDOMSFORMIDLING

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

Adresse: Østbanegade 3, 1. tv., 2100 København Ø
Kontantpris: 17.500.000

Sagsnr.: 60AR-000261
Ejerudgift/md.: 8.452,00

Dato: 19.10.2020



Vejledende tegning uden ansvar.



Adresse: Østbanegade 3, 1. tv., 2100 København Ø

Sagsnr.: 60AR-000261

Dato: 19.10.2020

Kontantpris: 17.500.000

Ejerudgift/md.: 8.452,00

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
 Må benyttes til: Helårsbeboelse
 Ifølge: BBR meddelelse
 Kommune: Københavns Kommune
 Matr.nr.: 817 Østervold Kvarter, København
 BFE-nr.: 101742
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Alment vandforsyningsanlæg (tidligere offentligt)
 Vej: Offentlig
 Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
 Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme (radiatorsystemer el. varmluftanlæg)
 Opført/ombygget år: 1901 / 1977

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr.: 2019
 Offentlig ejendomsværdi: 5.500.000
 Heraf grundværdi: 388.500
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 3.450.000
 Grundskatteloftsværdi: 367.600

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
 Antenne: Fælles fra Yousee, HPFI/HFI anlæg: HPFI, HPFI/HFI anlæg: HFI, Lejeforhold: Ikke udlejet,
 Nedsænkede lofter: Alle steder med spotlights. Bad, gang og walk in., Køleskab: Gaggenau, Køle-/fryseskab:
 Gaggenau, Fryser: Gaggenau, Komfur: Gaggenau, Emhætte: Gaggenau, Vaskemaskine: Miele, Tørretumbler:
 Miele, Vinkøleskab: Gaggenau, Kombi dampovn: Gaggenau

Abonnementer:

Sælger opsiges sine, køber tegner sine.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Tinglyste servitutter:

- 27.03.1899-9560-01 Dok om bebyggelse, benyttelse mv SE AKT: 1_L-IV_348
- 07.10.1901-910653-01 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- 07.10.1901-910654-01 Dok om fælles brandmur/gavl mv
- 24.02.1913-817-01 Dok om bebyggelse, benyttelse mv SE AKT: 1_L-IV_348
- 14.03.1942-8738-01 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv SE AKT: 1_L-IV_348
- 27.07.1944-2835-01 Dok om bebyggelse, benyttelse mv SE AKT: 1_L-IV_348

Der henvises til side 5 for øvrige servitutter.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Fælles gård og tagterrasse.
 Loftsrum.

Adresse: Østbanegade 3, 1. tv., 2100 København Ø
Kontantpris: 17.500.000

Sagsnr.: 60AR-000261
Ejerudgift/md.: 8.452,00

Dato: 19.10.2020

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på:Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Købstædernes. 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.: 18.000 Forbrug: kende ikke
Udgiften er beregnet i år: 2020

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme (radiatorsystemer el. varmluftanlæg)
Ejendommens supplerende varmekilde: Bygningen har ingen supplerende varme
Oplysningerne stammer fra: administrator Varmen opkræves aconto sammen med fællesudgifterne, med 4.500 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 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. husorden.

Udlejning: Ja, jf. vedtægterne § 18.

Arbejdsdage: Evt. arbejdsdage annonceres i opgangen.

Fælles tagterrasse: Der findes en fælles tagterrasse i ejendommen.

Bevaringsværdig: Klasse 2

Generelt om boligskat: 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 skatteletter, 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 skatteloftsværdier. Det nye boligskattesystem kan have indflydelse på købers fremtidige skattebetalinger, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom.

Adresse: Østbanegade 3, 1. tv., 2100 København Ø
Kontantpris: 17.500.000

Sagsnr.: 60AR-000261
Ejerudgift/md.: 8.452,00

Dato: 19.10.2020

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>	
Ejendomsværdiskat	42.700,00	Kontantpris:	17.500.000
Ejendomsskat	12.498,00	Tinglysningsafgift af skødet, anslået	106.750
Rottebekæmpelse	155,21	Notering af ejerskifte, anslået	1.500
Fællesudgift ejerforening	40.000,00		
Yousee fuldpakke	6.070,00		
Ejerudgift i alt 1. år:	101.423,21	I alt	kr. 17.608.250
		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: Østbanegade 3, 1. tv., 2100 København Ø
Kontantpris: 17.500.000

Sagsnr.: 60AR-000261
Ejerudgift/md.: 8.452,00

Dato: 19.10.2020

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:

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
Totalkredit/Obligationslån	Obligationslån	10.430.000	10.430.000	10.108.756	DKK	0.5000	162.958	29,50	0.7833	0.00			0.00

Øvrige servitutter:

7. 27.07.1944-2838-01 Dok om carport/garage mv SE AKT: 1_L-IV_348
8. 18.02.1971-2320-01 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv SE AKT: 1_L-IV_348
9. 03.09.1971-11984-01 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv SE AKT: 1_L-IV_348
10. 23.01.1995-910655-01 Dok om fjernvarme mv, (F13 I) SE AKT: 1_F-I_13
11. 21.08.2008-88250-01-S0001 Anmærkning anm hæftelser Tillægstekst Vedtægter for ejerforening Tillige lyst pantstiftende

13. 15.01.2018-1009488348 Tillæg til vedtægter Tillæg til vedtægter tinglyst 21.08.2008-88250-01-S0001
Tillæg til vedtægter lyst første gang 21.08.2008-88250-01-S0001
Offentlige planer m.v.:
Lokalplan: Østerport metrostationsplads
Kommuneplan: R19.B.1.34