

Salgsopstilling

Adresse: Fiskedamsgade 27, 5. TV., 2100 København Ø
Kontantpris: 3.995.000

Sagsnr.: AR137
Ejerudgift/md.: 4.123

Dato: 14.03.2017



Beskrivelse:

Beliggende på den hyggelige Fiskedamsgade finder man denne rummelige, lyse og smukke hjørnelejlighed.

87 kvm fordelt på en skøn stor stue med fantastisk udsigt ud over Østerbro både mod øst og syd på Fiskedamsgade, samt et lille kig mod Søndre Frihavnens mole. I stuen, som er lejlighedens absolutte unikke spot, finder man en skøn åben pejs. Derudover er lejligheden indrettet med et rummeligt soveværelse med skønne detaljer, et dejligt køkken placeret mod gården samt et velfungerende bad.

Samtlige opholdsrum i lejligheden har gennemgående og meget velholdte lyse ludbehandlede fyrretræsplankegulve, smukke originale loftsstuk, og nyere dannebrogsvinduer. Alt i alt en gennemført stilsikker og klassisk smuk Københavnerlejlighed.

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

Salgsopstilling

Adresse: Fiskedamsgade 27, 5. TV., 2100 København Ø
Kontantpris: 3.995.000

Sagsnr.: AR137
Ejerudgift/md.: 4.123

Dato: 14.03.2017



Vejledende tegning uden ansvar.

Adresse: Fiskedamsgade 27, 5. TV., 2100 København Ø
Kontantpris: 3.995.000

Sagsnr.: AR137
Ejerudgift/md.: 4.123

Dato: 14.03.2017

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Ejerlejlighed, beboelse
Ifølge: BBR-ejermeddelelse
Kommune: København
Matr.nr.: 2829 Udenbys Klædebo Kvarter, København
Ejerl.nr.: 34
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg (tidligere offentligt)
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme (radiatorsystemer el. varmluftanlæg)
Opført/ombygget år: 1900/1989

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr. 2015
Offentlig ejendomsværdi: 2.100.000 kr.
Heraf grundværdi: 149.400 kr.
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.312.500 kr.
Grundskatteloftværdi: 114.000 kr.

Arealer

Tinglyst areal: 80 m²
heraf boligareal: 80 m²
heraf andre arealer. 0 m²
BBR-boligareal: 87 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter: 80/1894
Tinglyst fordelingstal: 80/1894
Adm. fordelingstal: 80/1894
Sikkerhed til ejerforening: 10.000 kr.
I form af: Ejerpantebrev
Forhøjelse af sikkerhed: 20.000 kr.
I form af: Ejerpantebrev

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Loftsrum, cyskelstativer, Tørrerum

Adresse: Fiskedamsgade 27, 5. TV., 2100 København Ø
Kontantpris: 3.995.000

Sagsnr.: AR137
Ejerudgift/md.: 4.123

Dato: 14.03.2017

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Dækningsomfang: Der henvises til policen, hvor forsikringens nøjagtige dækningsomfang er specificeret.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 11.805 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

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

Ejendommens supplerende varmekilde: Bygningen har ingen supplerende varme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug
Der henvises til side 5

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 Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Der foreligger energimærkning af 29.12.2010 med energiklassifikation: D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering:

Pr. 1. januar 2008 vil samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt blive områdeklassificeret som lettere forurenede, jf. § 1 i lov om ændring af lov om forurenede jord. Denne ejendom er derfor også områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurenede, men over et defineret mindstekriterium.

Antenne:

Ved ønske om ændringer af kabel-TV pakken skal beboeren selv henvende sig til kabel TV udbyder (YouSee)

Udlejning:

Tilladt se vedtægter § 27

Husdyr:

Tilladt, mod bestyrelsens godkendelse, se husorden

Elektronisk post:

Det er vedtaget på foreningens ekstra ordinære generalforsamling 2016, at der fremover vil blive udsendt indkaldelser, referater mv. vedrørende ejerforeningen via mail. Hver ejer skal således tilmelde sig foreningens intranet via Administrationshusets hjemmeside.

Adresse: Fiskedamsgade 27, 5. TV., 2100 København Ø
Kontantpris: 3.995.000

Sagsnr.: AR137
Ejerudgift/md.: 4.123

Dato: 14.03.2017

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>	
Ejendomsskat	3.876	Kontantpris/udbetaling	3.995.000
Ejendomsværdiskat	13.125	Tinglysningsafgift af skødet	25.660
Rottebek. 2017	46	Stiftelses-/overtagelsesomkostninger, anslået	4.785
Fællesudgifter	16.305	Ejerskiftegebyr	1.375
Antennebidrag, YOUSEE	2.239	I alt	4.026.820
Fælleslån jf skema	13.884	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.	
Ejerudgift i alt 1 år	49.475		
<u>Ejerpantebreve og afgiftspantebreve:</u>		<u>Gæld udenfor købesummen:</u>	
		Der henvises til side 5	

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejerudgift med brutto/nettoydelse. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger. Derfor skal ejerudgiften lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter.

Udbetaling: 200.000 Brutto ekskl. ejerudgift 18.143 md./ 217.717 år Netto ekskl. ejerudgift 15.288 md./ 183.458 år v/26,60%

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. Da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

Standardfinansiering

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: 14.03.2017

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: 1/8 - 1/2 **Forbehold:** Der henvises til side 5

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.

Adresse: Fiskedamsgade 27, 5. TV., 2100 København Ø
Kontantpris: 3.995.000

Sagsnr.: AR137
Ejerudgift/md.: 4.123

Dato: 14.03.2017

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-dragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Nordea kredit/ CIBOR	Obligationslån	1.579.000	1.579.000	1.592.344	DKK	0,07	12.859	28,75	0,77			Nej	

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan: Nr. 1475 Kommuneplan 2015

Varmeplan: Fjernvarmedeklaration

Kulturstyrelsen: Ejendommen er erklæret bevaringsværdig - bevaringsværdi: 4

Tinglyste servitutter :

Nr. 1 lyst d. 10.05.1897 lbnr. 933330-01 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 1_B-II_355
Nr. 2 lyst d. 29.05.1899 lbnr. 933331-01 Tillægstekst Dok om vej mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt
Nr. 3 lyst d. 30.04.1900 lbnr. 933332-01 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv
Nr. 4 lyst d. 13.08.1900 lbnr. 933333-01 Tillægstekst Dok om belysning af Classensvej, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt
Nr. 5 lyst d. 12.10.1914 lbnr. 933334-01 Tillægstekst Dok om skure mv
Nr. 6 lyst d. 05.12.1921 lbnr. 933335-01 Tillægstekst Dok om forpl til at være medlem af vejlav, (Q/319)
Nr. 7 lyst d. 10.08.1981 lbnr. 15106-01 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening AKT 1_D-II_243
Nr. 8 lyst d. 24.05.1983 lbnr. 10304-01 Tillægstekst Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv Filnavn: 1_G-II_472
Nr. 9 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 933336-01 Tillægstekst Dok om fjernvarme mv, (F-13-I) Filnavn: 1_F-I_13
Nr. 10 lyst d. 16.08.2007 lbnr. 110510-01 Tillægstekst Dok. om at privat vej overgår til off. vej Filnavn: 1_D-II_88

Forbrugsafhængige udgifter

Ejendommen opvarmes med Fjernvarme.

Varme

Udgiften til varme er anslået jf.. a conto opkrævningerne fra administrator. Der opkræves pt. kr. 12.000 i aconto varme pr. år
Sælgers seneste forbrug jf. årsopgørelsen for perioden 01.10.2015 - 30.09.2016 udgør kr. 11.805,14

Vand

Udgift til vand kr. 3.231,25 er beregnet i forhold til lejlighedens fordelingstal ud fra ejerforeningens samlede budgetterede udgift år 2016. Udgift til vand er fratrukket fællesudgift.

EL:

Sælgers seneste årsopgørelse for perioden 09.09.2015 - 24.09.2016 har et årlig forbrug på kr. 3.526,39

Gæld udenfor købesummen:

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Fælleslån, tagrenovering		01.02.2017
Fælleslån, Facaderenovering		

1. Tagrenovering, hæftes der personligt og solidarisk-
2. Facaderenovering, hæftes der personlig og solidarisk, dog begrænset til fordelingstallet 1,5

Standardfinansieringsforbehold:

Standardfinansieringen skal evt. reduceres med sikkerheden til ejerforeningen: kr. 30.000