

Salgsopstilling

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

Adresse: Trondhjemsgade 5, st., 2100 København Ø
Kontantpris: 14.750.000

Sagsnr.: 600000035
Ejerudgift/md.: kr. 11.801

Dato: 3.5.2024



Beskrivelse:

SOFISTIKERET HERSKABSLEJLIGHED I ØSTERBROS AMBASSADEKVARTER

Velkommen til den eftertragtede adresse Trondhjemsgade 5, hvor en Østerbroejendom fra 1907 venter. I ejendommens smukke og velplejede indgang, mødes du af en behagelig stemning der sitrer af klassisk elegance.

Indenfor er den herskabelige sjæl bevaret på en yderst smagfuld måde. Denne 188 kvm store lejlighed blev totalrenoveret i 2018, med en stærk sans for kvalitet og tidstypisk æstetik. Alle værelser har elegant sildebensparket i eg, og der har været besøg af både en glarmester og en gørtler, for at bevare og forstærke de originale detaljer på vinduer og dørhåndtag.

Her findes desuden et skræddersyet drømmekøkken fra Kvänum, garderobe og en seng lavet af en snedker, ekstravagante tapeter, og ny indfræset el. Det er en femværelses mezzaninlejlighed, som er højt placeret uden indkig. Alle rum imponerer med en sublim loftshøjde og smukke originale detaljer.

Hjemmets hjerte er en stor og lys spisestue, hvorfra der er kig til både køkkenet og den nydelige opholdsstue. Udover stuerne har hjemmet tre vidunderlige soveværelser, et badeværelse, et gæstetoilet, samt en indbydende entré med høje vægpaneler. Lejlighedens planløsning er ligeså uforudsigelig, som den er genial. Den tilføjer personlighed og en nærmest Parisisk charme.

Placeringen midt i Østerbros fashionable og rolige Ambassadekvarter, giver dig muligheden for at promenerer til dine yndlingsbutikker på Østerbrogade, løbe en tur ved Østre Anlæg eller springe på Metroen eller toget ved Østerport station.

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.

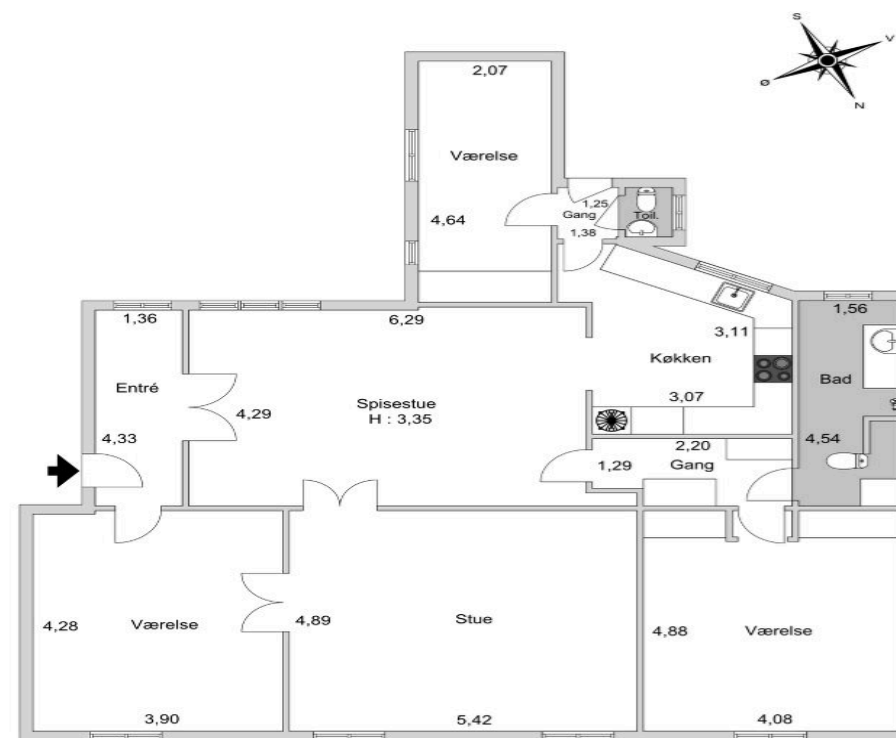
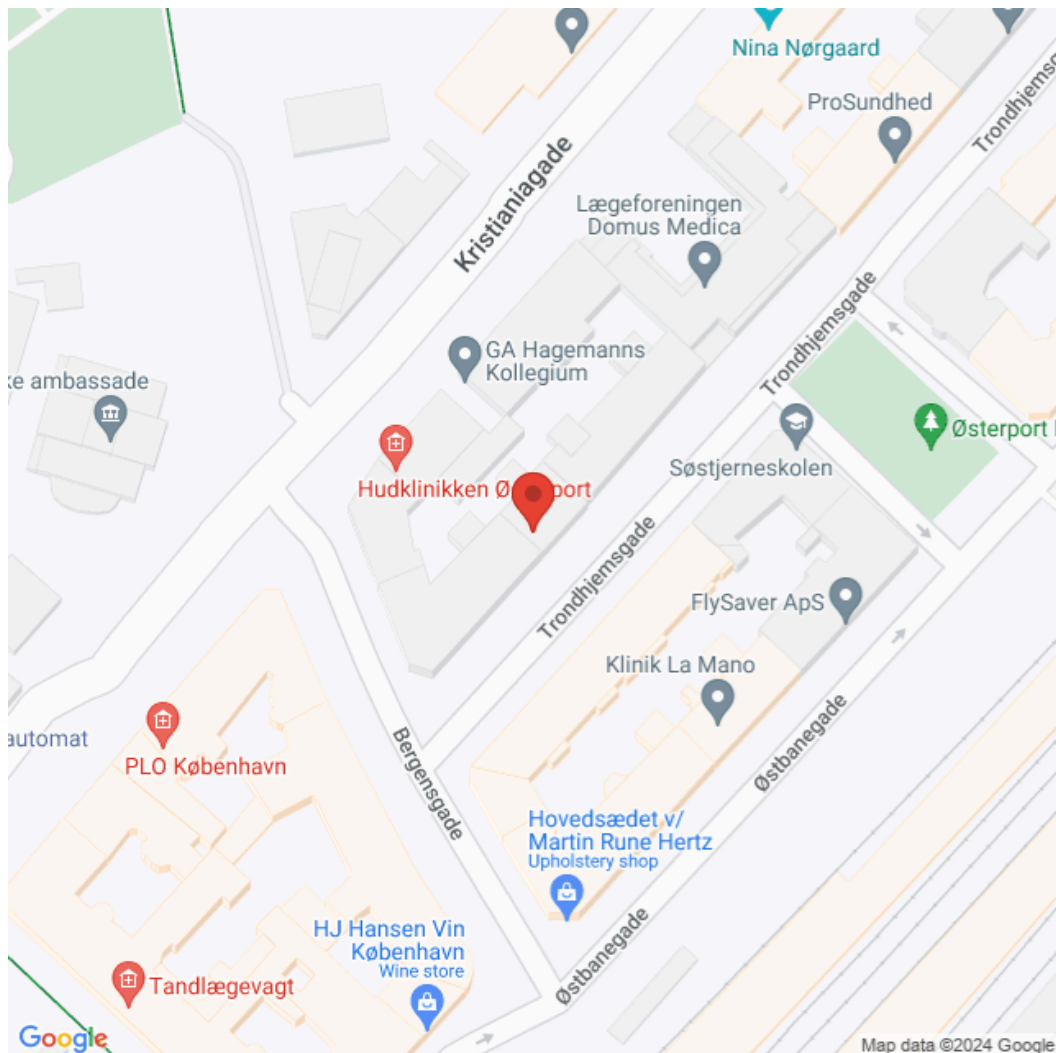
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Anna Reventlow

Adresse: Trondhjemsgade 5, st., 2100 København Ø
Kontantpris: 14.750.000

Sagsnr.: 600000035
Ejerudgift/md.: kr. 11.801

Dato: 3.5.2024



Vejledende tegning uden ansvar.

Adresse: Trondhjemsgade 5, st., 2100 København Ø
Kontantpris: 14.750.000

Sagsnr.: 600000035
Ejerudgift/md.: kr. 11.801

Dato: 3.5.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Ifølge: BBR-meddelelse
Kommune: København
Matr.nr.: 846 Østervold Kvarter, København
BFE-nr.: 102167
Ejerl.nr. 12
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsrensning
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1907

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2022
Ejendomsværdi: 12.157.000,00
Grundværdi: 7.227.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 9.725.600,00
Grundlag for grundskyld: 5.781.600,00

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Tilbehør:

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

type: Køle-Fryseskab mærke: Miele
type: Gaskomfur mærke: ILVE
type: Emfang mærke:
type: Opvaskemaskine mærke: Miele
type: Vaskemaskine mærke: Miele
type: Tørretumbler mærke:

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal: 170 m²
Heraf tinglyst boligareal: 170 m²
BBR-boligareal: 188 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal: 18/304
Adm. fordelingstal:
Sikkerhed til e/f: 45.000,00
I form af: Andet

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

4.12.1905 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
23.9.1907 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
12.4.1915 Dok om strygerum
12.4.1915 Dok om et w.c. i tagetagen
14.2.1927 Dok om rengøring af klosetrum i tagetagen
25.10.1971 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
11.11.1982 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_A-IV_341
3.9.1984 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Ikke til hinder for prioritering
23.1.1995 Dok om fjernvarme/anlæg mv, akt F-13-I
27.5.1999 Dok om brugsret for ejeren af lejl. 1 til lokale på 9 m². Lyst på ejl. 1-18
26.6.2008 anm hæftelser Vedtægter for ejerforening Tillige lyst pantsstiftende i ejl 1-8,
10-18 13.10.2008: nu tillige lyst pantst. i ejl 9
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Adresse: Trondhjemsgade 5, st., 2100 København Ø
Kontantpris: 14.750.000

Sagsnr.: 600000035
Ejerudgift/md.: kr. 11.801

Dato: 3.5.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lockton
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Nej

insekt: Ja Nej

rørskade: Ja Nej

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.: 12.199,53

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Sælger betaler aconto varme pr. kvartal 4.590 kr., hvilket svarer til 18.360 kr. pr. år.

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 elinstallationsrapport.

Energimærkning: D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Byzone jordforurening

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.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024.

Bevaringsværdig bygning

Køber er gjort bekendt med, at bygningen er registreret som bevaringsværdig kategori 2, jf. Kulturstyrelsens register, FBB. At en ejendom er bevaringsværdig kan medføre, at der gælder særlige regler for bygningens ydre, herunder fx i hvilket omfang der kan ske ombygning, hvilke tilbygninger der må laves, hvilke vinduer og døre man må sætte i, hvilket tag man må lægge på osv. Der kan desuden gælde særlige regler for fældning/flytning af træer og buske, der omgiver huset.

Husdyr: Ja, må ikke være til gene for andre beboere

Udlejning: Ja, med bestyrelsens samtykke - tidsbegrænsning på 2 år.

Sænkede lofter: Nej

Fælleslån: Ja

Arbejdsdage:

Adresse: Trondhjemsgade 5, st., 2100 København Ø
Kontantpris: 14.750.000

Sagsnr.: 600000035
Ejerudgift/md.: kr. 11.801

Dato: 3.5.2024

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:	
Ejendomsværdiskat	54.278,40	Kontantpris/udbetaling	14.750.000,00
Grundskyld 2024	29.486,00	Notering af ejerskifte ejerforening anslået	1.250,00
Fællesudgifter	47.406,00	Tinglysningsafgift skøde	90.350,00
Rottebekæmpelse	100,00	I alt	14.841.600,00
Fælleslån ejerforening	10.344,52	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske	
Ejerudgift i alt 1. år:	141.614,92		

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>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Trondhjemsgade 5, st., 2100 København Ø
Kontantpris: 14.750.000

Sagsnr.: 600000035
Ejerudgift/md.: kr. 11.801

Dato: 3.5.2024

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:

Ja, fælleslån. Den samlede fællesgæld i 2023 udgjorde ca., kr. 890.200,31 og sælgers restgæld udgør ca., kr. 90.882,88 kr.

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 fradragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
TOTALKREDIT A/S	Anden lånetype	4.624.633,52	4.624.633,52	4.624.633,52	DKK	5,00	323.427,53	29,25	8.5			Nej	