

Salgsopstilling

Adresse: Faksegade 3, ST. th., 2100 København Ø
Kontantpris: 6.350.000

Sagsnr.: 60AR-000257
Ejerudgift/md.: 4.471,00

Dato: 08.09.2020



Beskrivelse:

HERSKABELIG OG UNIK ØSTERBROLEJLIGHED
Elegant fire-værelses drømmebolig på indre Østerbro

I en flot ejendom fra 1903, på en af Indre Østerbros mest attraktive adresser, venter denne unikke perle af en lejlighed. Ejendommens klassiske indgang byder på original elegance og en indbydende charme der fortsætter lige ind i lejligheden som befinder sig på stueplan.

Døren åbner op til 123 herlige kvadratmeter, hvor højloftede stuer med raffineret stuk, møder moderne hverdags bekvemmeligheder. Lejlighedens smukke herskabelige træk, er blevet smagfuldt vedligeholdt og samtidig fremhævet med nutidige farver og materialer.

Den perfekte planløsning fordeler sig over to smukke stuer en-suite, et lyst køkken med spiseplads, samt to soveværelser, hvor den ene har direkte indgang til et chikt badeværelse. Fra badeværelset er der desuden udgang til et stort walk-in closet.

Denne fashionable lejlighed ligger i hjertet af Østerbro, mellem livlige Nordre Frihavnsgade og hyggelige Rosenvængets Allé. Her bor du midt i en urban og hyggelig oase tæt på Søerne, designbutikker, lokale bagere og vinbarer. Hvis du vil rundt i København, kan du hoppe på Metroen ved Trianglen 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

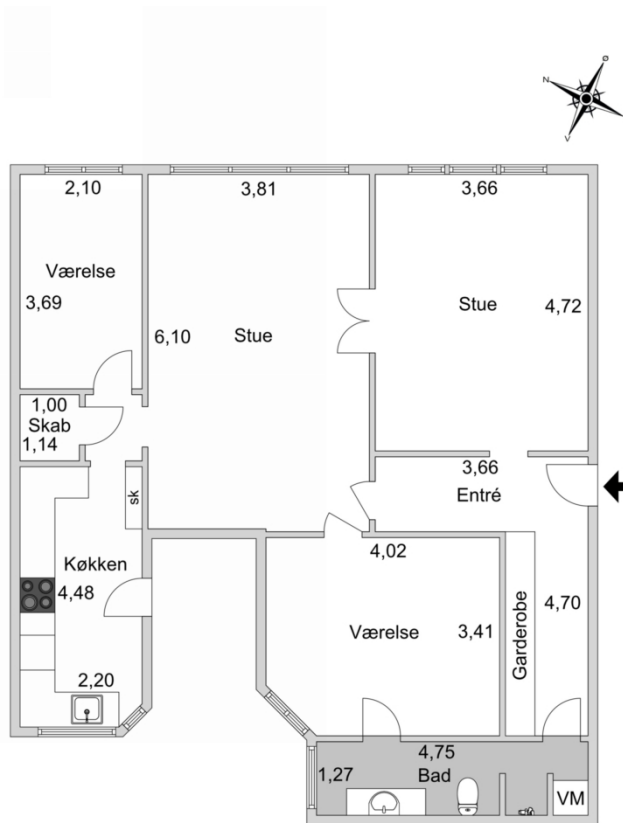
EJENDOMSFORMIDLING

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

Adresse: Faksegade 3, ST. th., 2100 København Ø
Kontantpris: 6.350.000

Sagsnr.: 60AR-000257
Ejerudgift/md.: 4.471,00

Dato: 08.09.2020



Vejledende tegning uden ansvar.



Adresse: Faksegade 3, ST. th., 2100 København Ø
Kontantpris: 6.350.000

Sagsnr.: 60AR-000257
Ejerudgift/md.: 4.471,00

Dato: 08.09.2020

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Ifølge: BBR meddelelse
Kommune: Københavns Kommune
Matr.nr.: 3351 Udenbys Klædebo Kvarter, København
BFE-nr.: 145195
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg (tidligere offentligt)
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme (radiatorsystemer el. varmluftanlæg)
Opført/ombygget år: 1903

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr.: 2019
Offentlig ejendomsværdi: 2.650.000
Heraf grundværdi: 209.200
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.732.500
Grundskatteloftsværdi: 177.800

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
HPFI/HFI anlæg: HPFI, Lejeforhold: Ikke udlejet, Køle-/fryseskab: Siemens, Vaskemaskine: ASKO Vølund,
Komfur: Smeg, Emhætte: Siemens, Opvaskemaskine: Andet mærke, Lejeforhold: Ikke udlejet

Abonnementer:
Sælger opsiges sine, køber tegner sine

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Tinglyste servitutter:

- 23.05.1859-941545-01 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, (A/13)
- 05.01.1874-941546-01 Dok om hegn, hegnsmur mv, (G98)
- 20.12.1876-941547-01 Dok om udlæg af areal til gade, (K299)
- 18.08.1879-941548-01 Dok om at flytte et plankeværk, (M320)
- 21.10.1901-941549-01 Dok om hegn, hegnsmur mv, (O340)
- 12.05.1902-941550-01 Dok om fælles brandmur/gavl mv, (R283)

Der henvises til side 5 for øvrige servitutter.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Gård
Vaskekælder

Adresse: Faksegade 3, ST. th., 2100 København Ø
Kontantpris: 6.350.000

Sagsnr.: 60AR-000257
Ejerudgift/md.: 4.471,00

Dato: 08.09.2020

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos købstæderne.
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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 14.904 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 Acconto varme opkræves med 1.241,67 kr månedligt sammen med fællesudgifter.

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

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 pkt. 6

Udlejning: Ja, med bestyrelsens godkendelse jf. husorden pkt. 2.4.

Arbejdsdage: Kan forekomme, der henvises til opslag på ejendommen.

Bevaringsværdig: Klasse 3

Projekt ejerforeningen: Der arbejdes på et vedligeholdelsesprojekt af foreningens tag og facade jf. referat fra ekstraordinær generalforsamling 27. januar 2020.

Vedligeholdelse: Der henvises til vedtægternes § 18.

Boligbeskatning: Køber gøres opmærksom på, at der i 2018 er trådt en ny ejendomsvurderingslov i kraft, der betyder at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi, der offentliggøres i 2020 vil blive beregnet ud fra ændrede principper. Oplysningerne i denne salgsopstilling, herunder særligt ejendomsskat og ejendomsværdiskat, har udgangspunkt i den seneste fastsatte vurdering og tilhørende skatteloftsværdier. Disse forhold kan have indflydelse på købers fremtidige skattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom.

Ejerforeningens hjemmeside: Ejerforeningen har en hjemmeside med meget detaljeret information. Der opfordres til at gennemgå dokumenterne og webadressen og logind kan hentes hos ejendomsmægler.

Adresse: Faksegade 3, ST. th., 2100 København Ø
Kontantpris: 6.350.000

Sagsnr.: 60AR-000257
Ejerudgift/md.: 4.471,00

Dato: 08.09.2020

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>	
Ejendomsværdiskat	17.325,00	Kontantpris:	6.350.000
Ejendomsskat	6.045,00	Tinglysningsafgift af skødet, anslået	39.550
Rottebekæmpelse	74,78	Notering af ejerskifte, anslået	1.500
Fællesudgifter	27.828,00		
Fælleslån gård	2.376,00		
Ejerudgift i alt 1. år:	53.648,78	I alt	kr. 6.391.050
		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: Faksegade 3, ST. th., 2100 København Ø
Kontantpris: 6.350.000

Sagsnr.: 60AR-000257
Ejerudgift/md.: 4.471,00

Dato: 08.09.2020

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 gård, saldo 31.12.2019 Kr. 26.153,34

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
Nordea/Rentetilpasningslån	Rentetilpasningslån	2.295.121	2.273.114	2.296.528	DKK	-0.2819	134.869	79,00	-0.0418	0.00			0.00
Nordea/Obligationsslån	Obligationsslån	193.664	193.664	193.663	DKK	3.5000	14.062	22,75	4.1498	0.00			0.00
Nordea/Variabel forrentet obligationslån uden	Variabel forrentet obligationslån uden	415.000	415.000	416.370	DKK	-0.2000	1.868	26,75	-0.0375	0.00			0.00

Øvrige servitutter:

7. 12.05.1902-941551-01 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, (R283)
8. 12.05.1902-941552-01 Dok om nogle basde og klosetrum, (R283)
9. 12.05.1902-941553-01 Dok om vaskerum, (R284)
10. 10.11.1902-941554-01 Dok om kælderrum, (S184)
11. 29.11.1906-941555-01 Dok om færdselsret mv
12. 04.10.1909-941556-01 Dok om adgang til gårdlatrinerne
13. 06.12.1909-941557-01 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
14. 30.05.1910-941558-01 Dok om skure mv
15. 04.03.1912-941559-01 Dok om at vaskerum
16. 16.08.1929-2632-01 Dok om skure mv AKT 1_E-II_50
17. 01.09.1947-3820-01 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv AKT 1_E-II_50
18. 29.06.1949-1867-01 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv AKT 1_E-II_50
19. 13.01.1953-2945-01 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv AKT 1_E-II_50 - korrekte løbenr. 5749
20. 08.02.1963-9321-01 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv AKT 1_E-II_50

21. 28.05.1965-1739-01 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv AKT 1_E-II_50
22. 27.05.1971-9917-01 Dok om transformerstation/anlæg mv, Ikke til hinder for prioritering AKT 1_E-II_50 - korrekte dato 23.07.1971
23. 06.11.1972-18214-01 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv AKT 1_E-II_50
24. 03.06.1977-895-01 Dok om kld lokaler fremtidig er til brug for ejeren af ejerl 29mv AKT 1_E-II_50
25. 23.01.1995-941560-01 Dok om fjernvarme mv, (F-13-l)
26. 29.10.2002-150389-01 Vedtægter for ejerforeningen Rosenoden AKT 1_E-II_50 OBS påtaleberettigede panthavere
27. 12.10.2005-174665-01 Tillæg til vedtægter for E/F Rosenoden AKT 1_E-II_50
28. 26.04.2006-63647-01 Byrde. Tillæg til dokument om elforsyning/transformer anlæg nu: Københavns Energi Holding A/S. AKT. P-625 l.afd. Påtaleberettiget er DONG Energy, cvr.nr. 20214414. Tillægstekst OBS - Lyst under dato/løbenummer 26.04.2006-63647-01, 26.04.2006-63647-01-S0001 o
33. 05.11.2018-1010252873 Tillæg til vedtægter lyst første gang 29.10.2002-150389-01 og dernæst 12.10.2005-174665-01

Offentlige planer m.v.:

Kommuneplan: R19.B.2.4