

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: Rudolph Berghs Gade 61, ST., 2100 København Ø
Kontantpris: 3.400.000

Sagsnr.: 60AR-000337
Ejerudgift/md.: 2.799,00

Dato: 16.06.2021



Beskrivelse:

CHARMERENDE PERLE I LYNGBYVEJSKVARTERET
Hyggelig drømmelejlighed med direkte udgang til have

Velkommen til det stemningsfulde Lyngbyvejskvarteret, hvor idyllisk nærmiljø sitrer mellem de pittoreske rækkehuse. På den rolige Rudolph Berghs Gade, mødes du af smukke forhaver der ligger side om side, og en venlig og indbydende atmosfære. Hyggen fortsætter ind til denne fine lejlighed, der ligger skønt placeret i stuen i et bedårende rækkehus fra 1922.

Her bliver du charmeret af originale detaljer, som lyse plankegulve, stukkatur og store sprossevinduer. Du har desuden brugsret til både forhaven og baghaven. Lejligheden er smagfuldt istandsat med stærk sans for både funktionalitet, farve og kvalitet.

Fra entréen kommer du ind til en smuk stue med plads til både sofa og en sovealkove. Det er et lyst og behageligt værelse med et stort vindue der vender ud til forhaven. Det åbne køkken med spisestue byder på en social og dejlig stemning. Herfra kan du åbne altandøren op og gå lige ned til den fælles have med en kop kaffe. I lejlighedens chikke badeværelse kan du nyde en stor bruseniche, og stilrene hvide fliser der står i flot kontrast til en støvet rosa vægfarve.

I denne harmoniske lejlighed får du en unik oplevelse af at leve et drømmeliv i hus med have, men alligevel bo tæt på byen. Husejerforeningen Lyngbyvejskvarteret er en tryk lille oase, en egen boble, midt på Ydre Østerbro. Det har et enestående fællesskab der arrangerer alt fra sommerfester til yoga. Kvarteret ligger tæt på blandt andet metro og Fælledparken, men byder også på flere hyggelige lokale forretninger som frisør, café og cykelhandler.

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.

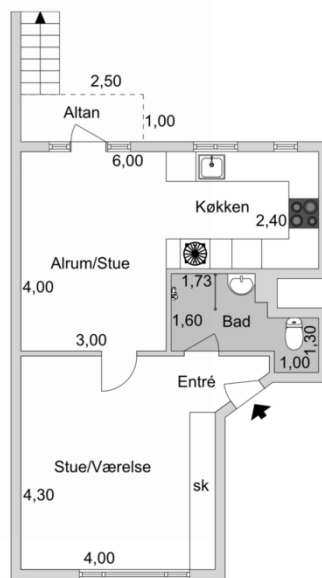
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Anna Reventlow

Adresse: Rudolph Berghs Gade 61, ST., 2100 København Ø
Kontantpris: 3.400.000

Sagsnr.: 60AR-000337
Ejerudgift/md.: 2.799,00

Dato: 16.06.2021



Vejledende tegning uden ansvar.



Adresse: Rudolph Berghs Gade 61, ST., 2100 København Ø
Kontantpris: 3.400.000

Sagsnr.: 60AR-000337
Ejerudgift/md.: 2.799,00

Dato: 16.06.2021

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Ifølge: BBR meddelelse
Kommune: Københavns Kommune
Matr.nr.: 4899 Udenbys Klædebo Kvarter, København
BFE-nr. 154691
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1922

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr.: 2019
Offentlig ejendomsværdi: 1.300.000
Heraf grundværdi: 275.000
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 672.000
Grundskatteloftsværdi: 278.900

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køle-/fryseskab: Andet mærke, Emhætte: Andet mærke, Opvaskemaskine: Andet mærke, Internet: Fiber,
Lejeforhold: Ejer bor i ejendommen, Fredningsstatus: Klasse 4

Abonnementer:
Sælger opsiges sine, køber tegner sine.

Arealer

Tinglyst areal: 0 m²
Heraf boligareal: 49 m²
Heraf andre arealer: m²
BBR-boligareal: 57 m²
Øvrige arealer:

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. Fordeles efter: Tinglyst fordelingstal
Tinglyst fordelingstal: 1/3
Adm. fordelingstal: 1/3
Sikkerhed til ejerforening: 41.000
I form af: Byrde lyst pantstiftende
Forhøjelse af sikkerhed:
I form af:

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Tinglyste servitutter:

- 09.10.1911--973476-01 Dok om elledninger mv, (C/266)
- 11.08.1913--973477-01 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, (F/22 og F/89)
- 05.07.1915--973478-01 Dok om kloakbidrag, (H/7), Om resp se akt, Tillige lyst pantstiftende.
- 27.03.1916--973479-01 Dok om fælles spildevandsafløb mv
- 05.07.1926--973480-01 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, samt brolægningsafg mm
- 20.09.1965--4997-01 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering

Der henvises til side 5 for øvrige servitutter.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Brugsret til Kælderrum.
Fælles have og vaskekælder.

Adresse: Rudolph Berghs Gade 61, ST., 2100 København Ø
Kontantpris: 3.400.000

Sagsnr.: 60AR-000337
Ejerudgift/md.: 2.799,00

Dato: 16.06.2021

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Almindelig Brand. 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.: 0 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: sælger Varm og vand er inkluderet i fællesudgift. Sælgers faktisk forbrug kendes ikke.

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 salgsoptstillingens 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: Ja

Udlejning: Ja

Bevaringsværdig: Klasse 4

Arbejdsdage: Frivillige ved behov

Om nyt boligskattesystem: 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 salgsoptstilling, herunder særligt ejendomsskat og ejendomsværdiskat, har udgangspunkt i den seneste fastsatte vurdering og tilhørende skatteloftsværdier. 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: Rudolph Berghs Gade 61, ST., 2100 København Ø
Kontantpris: 3.400.000

Sagsnr.: 60AR-000337
Ejerudgift/md.: 2.799,00

Dato: 16.06.2021

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>	
Ejendomsværdiskat	6.182,40	Kontantpris:	3.400.000
Ejendomsskat	9.350,00	Tinglysningsafgift af skødet, anslået	22.150
Rottebekæmpelse	51,12	Notering af ejerskifte, anslået	1.500
Fællesudgift ejerforening	18.000,00		
Ejerudgift i alt 1. år:	33.583,52	I alt	kr. 3.423.650

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: Rudolph Berghs Gade 61, ST., 2100 København Ø
Kontantpris: 3.400.000

Sagsnr.: 60AR-000337
Ejerudgift/md.: 2.799,00

Dato: 16.06.2021

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:

Ingen

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/Andet lån	Andet lån	0	1.704.000	1.704.000	DKK	0.0000	0	□	0.0000	0.00			0.00

Øvrige servitutter:

7. 02.09.1976--21835-01 Påtaleret, der tilkommer Arbejdernes Byggefor. vedr servmv
8. 23.01.1995--973481-01 Dok om fjernvarme mv, akt (F-13-l) -
10. 21.02.2011--1002325247 Vedtægter

Offentlige planer m.v.:
Kommuneplan: R19.B.2.25