

Salgsopstilling

Formularens 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: Østerbrogade 151, 1. tv., 2100 København Ø
Kontantpris: 6.995.000

Sagsnr.: 60000014
Ejerudgift/md.: 4.498

Dato: 20.4.2023



Beskrivelse:

HERSKABELIGHED VED SVANEMØLLEN
Imponerende lejlighed med majestætisk loftshøjde og to altaner

Østerbrogade 151 er en del af Øresunds Palæ, en smuk og karakteristisk Art Nouveau bygning fra 1907, der pryder Svanemøllekvarteret lige ved Svanemøllen Station. Her mødes Østerbros urbane liv med havluft og strandliv, du får det bedste fra to verdener uden at skulle gå på kompromis. Når du træder ind i ejendommen, kan du straks mærke den herskabelige stemning. Det originale terrazzogulv, de blyndfattede vinduer med farverige blomster og entreens volumen i sig selv, vidner om en ganske særlig ejendom i ægte Palæ-stil.

Inde i lejligheden bliver du blæst bagover af den imponerende loftshøjde på 3,47 meter. De 120 kvm emmer af stil og herskabelighed og er for nylig blevet istandsat med æstetisk sans for lejlighedens originale detaljer. Den velindrettede entre med plads til både jakker og sko giver adgang til et rummeligt badeværelse med vindue mod gården og lejlighedens store stue.

Fra entreen bliver du suget ind i opholdsstuen, der imponerer med sin størrelse, sit flotte lysindfald fra altandøren og ikke mindst Art Nouveau-stykket som inviterer dig til at kigge opad mod det høje loft. Fra stuen er der desuden adgang til en lille original altan ud mod Østerbrogade.

Opholdsstuen ligger som den midterste af tre stuer en-suite, hvor de to øvrige bliver anvendt som soveværelser. På højre side fører en elegant skydedør dig ind i mastersoveværelset, som er en fryd for øjet med sin smukke karnap med afrundede vinduer og kig ned til Svanemøllen Station. På venstre side finder du et elegant hjemmekontor og gæsteværelse, der lige såvel kan indrettes til et børneværelse.

Lejlighedens fantastiske køkken/alrum blev skabt i 2020 hvor en væg og et gasrør blev fjernet for at give plads til et stort spisebord. Herfra er der direkte udgang til altanen mod gården, hvor solen kan nydes i eftermiddagstimerne.

Svanemøllekvarteret har en central beliggenhed tæt på stranden, S-toget og Metroen. Kvarteret som også kaldes komponistkvarteret, føles som en lille by mellem Indre Østerbro og Hellerup, et sted man hurtigt kan føle sig hjemme.

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

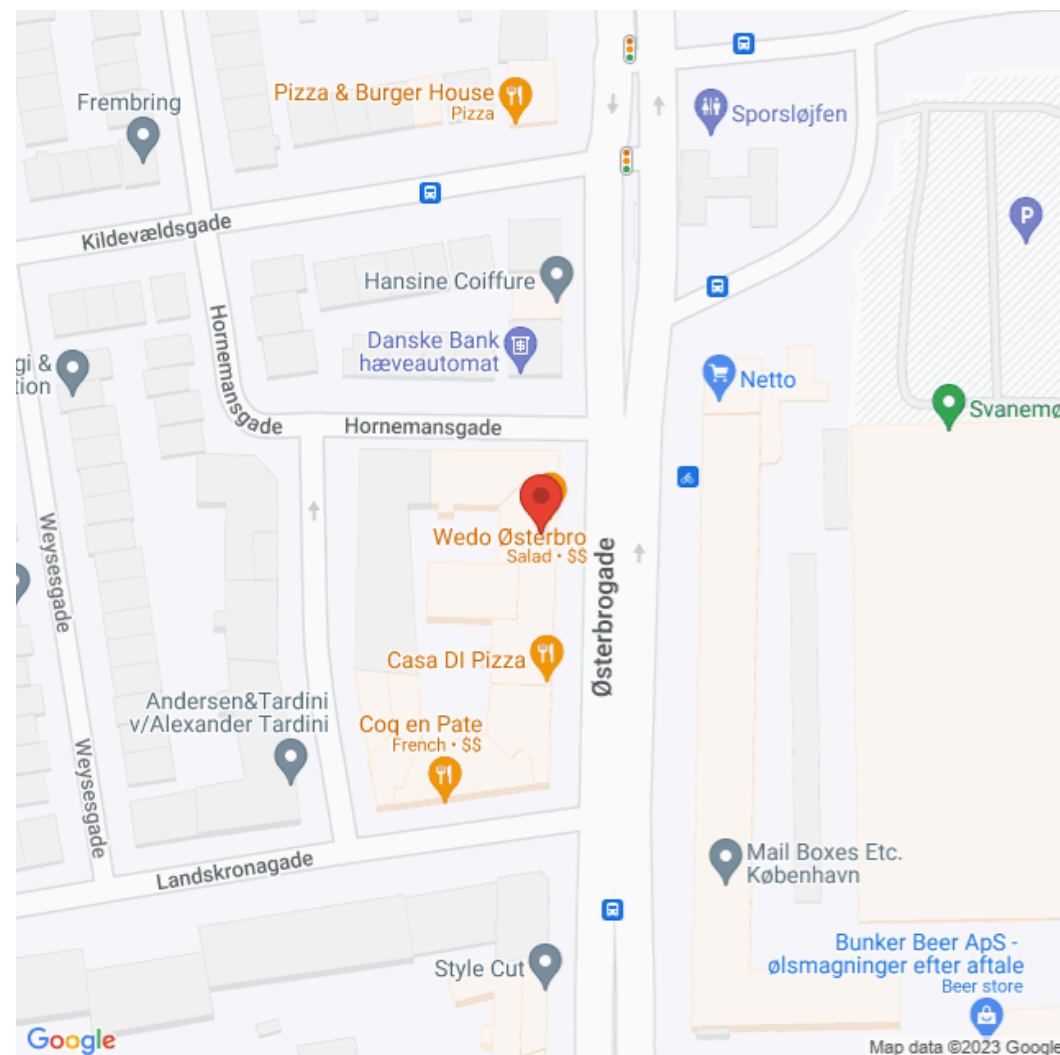
Adresse: Østerbrogade 151, 1. tv., 2100 København Ø
Kontantpris: 6.995.000

Sagsnr.: 60000014
Ejerudgift/md.: 4.498

Dato: 20.4.2023



Vejledende tegning uden ansvar.



Adresse: Østerbrogade 151, 1. tv., 2100 København Ø
Kontantpris: 6.995.000

Sagsnr.: 60000014
Ejerudgift/md.: 4.498

Dato: 20.4.2023

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Ifølge: BBR-meddelelse
Kommune: Københavns Kommune
Matr.nr.: 3965 Udenbys Klædebo Kvarter, København
BFE-nr.: 146291
Ejerl.nr. 4
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år:

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr.: 2022
Offentlig ejendomsværdi: 2.500.000,00
Heraf grundværdi: 133.200,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.575.000,00
Grundlag for ejendomsskat: 133.200,00

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer

Tinglyst areal: 107 m²
Heraf tinglyst boligareal: 107 m²
BBR-boligareal: 120 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal: 42/1014
Adm. fordelingstal:
Sikkerhed til e/f: 50.000,00
I form af: Andet

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

11.11.1895 Dok om hegn, hegnsmur mv
9.12.1895 Dok om vej mv
17.7.1905 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, (X/137)
30.4.1906 Dok om spildevand mm, Resp lån i off midler
17.9.1906 Dok om fælles brandmur/gavl mv, skure mv
5.11.1906 Dok om vaskerum
25.3.1907 Dok om skure mv
29.6.1934 Dok om laboratorierum i kælderen 1_B-II_616
3.3.1975 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_B-II_616
15.2.1978 Vedtægter: Vedtægter for ejerforening 1_B-II_616
12.4.1978 Vedtægter: Vedtægter for ejerforening, tillæg 1_B-II_616
25.1.1982 Vedtægter: Vedtægter for ejerforening, tillæg 1_B-II_616 - korrekte årstal 1983
7.11.1990 Lokalplan
26.7.1994 Dok om fælles gård, opholdsareal mv
23.1.1995 Dok om fjernvarme mv, (F-13-I)
19.10.1995 Vedtægter for Gårdlauget Øresunds Palæ m.fl.
5.9.2019 Vedtægter: Tillæg til vedtægt for Ejerforeningen Østerbrogade 151 / Hornemansgade 1
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Adresse: Østerbrogade 151, 1. tv., 2100 København Ø
Kontantpris: 6.995.000

Sagsnr.: 60000014
Ejerudgift/md.: 4.498

Dato: 20.4.2023

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Nej

insekt: Ja Nej

rørskade: Ja Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 15.960,00

Ejendommens primære varmekilde:

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Sælger betaler aconto varme 1.330 kr. pr. md., hvilket svarer til 15.960 kr. pr. år. Sælgers årsforbrug i 2022 var 7.118,52 kr.

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: C

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.

Om boligskat

Der er igangsat en boligskattereform, som forventes at træde i kraft i 2024. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat.

Boligskattereformen betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi samt beskatningsgrundlagene for ejendomsværdiskat og ejendomsskat, vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke, idet denne ejendom endnu ikke har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper.

Oplysningerne i denne salgsopstilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indeværende, tidligere og senere år, når den offentlige vurdering er foretaget.

Boligskattereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk.

Bevaringsværdig bygning

Køber er gjort bekendt med, at bygningen er registreret som bevaringsværdig kategori 3, 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.

Adresse: Østerbrogade 151, 1. tv., 2100 København Ø
Kontantpris: 6.995.000

Sagsnr.: 600000014
Ejerudgift/md.: 4.498

Dato: 20.4.2023

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:	
Ejendomsværdiskat	14.490,00	Kontantpris/udbetaling	6.995.000,00
Ejendomsskat 2023	4.528,80	Notering af ejerskifte ejerforening anslået	2.000,00
Fællesudgifter	34.896,00	Tinglysningsafgift skøde	43.850,00
Rottebekæmpelse	60,88	I alt	7.040.850,00
Ejerudgift i alt 1. år:	53.975,68	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske	

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

Der gøres opmærksom på at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering

Udbetaling: Brutto **ekskl.** ejerudgift: md./ år. Netto **ekskl.** ejerudgift: md./ år v/ %

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

Forudsætninger for standardfinansieringen

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: . 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: .

Forbehold:

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: Østerbrogade 151, 1. tv., 2100 København Ø
Kontantpris: 6.995.000

Sagsnr.: 60000014
Ejerudgift/md.: 4.498

Dato: 20.4.2023

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 fradragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Jyske Realkredit A/S	Kontantlån				DKK	-0,31			0		Nej	Nej	