

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: Eskildsgade 64, 2., 1657 København V
Kontantpris: 6.100.000

Sagsnr.: 600000010
Ejerudgift/md.: 3.360

Dato: 24.2.2023



Beskrivelse:

STEMNINGSFULD VESTERBROLEJLIGHED MED ALTAN
Drømmelejlighed på 95kvm tæt på Kødbyen

Velkommen til det kreative Vesterbro og denne hyggelige lejlighed på Eskildsgade. To skridt fra Halmtorvet, ligger en ejendom fra 1890, hvor hver lejlighed har sin egen etage. På anden sal venter et lyst og behageligt hjem på 95 kvm.

Ejendommens facade er klassisk, men skinnet bedrager, for når du åbner døren til lejligheden, bliver du overrasket af en anderledes, men genial planløsning. Her mødes du af et charmerende hjem hvor sjælfulde originale detaljer deler plads med en stilren og urban penthouse-stil.

To lejligheder er blevet slået sammen til en stor, hvor kernen er et moderne køkken, samt badeværelse, der fungerer som en rumdeler mellem spisestue, opholdsstue og entre. Udover stuerne og køkkenet, findes her to dejlige soveværelser og en solrig altan der vender ud til baggården.

Det er med andre ord en ultimativ by-lejlighed på den mest trendy beliggenhed. Du vil få Vesterbros hippe og levende byliv lige udenfor døren. Det er her hvor nye trender skabes og hvor inspirationen får lov til at blomstre. Omkring Sønder Boulevard og Kødbyen, findes et pulserende kultur- og restaurantmiljø, samtidigt med at det emmer af lokal stemning og hygge. Det er desuden bare en kort gåtur fra Hovedbanegården, hvor du kan fange enten metroen eller toget.

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

Segnerøddalsvej 1
2970 Hørsholm

Anna Reventlow

EJENDOMSFORMIDLING

Adresse: Eskildsgade 64, 2., 1657 København V
Kontantpris: 6.100.000

Sagsnr.: 60000010
Ejerudgift/md.: 3.360

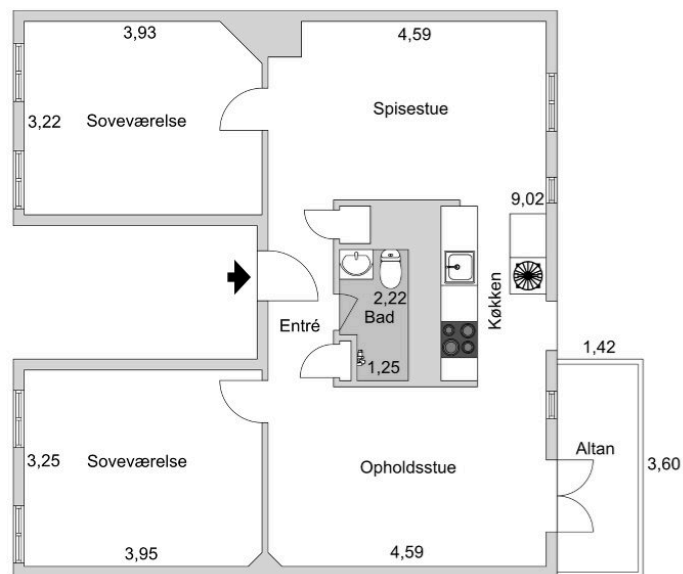
Dato: 24.2.2023



Adresse: Eskildsgade 64, 2., 1657 København V
Kontantpris: 6.100.000

Sagsnr.: 600000010
Ejerudgift/md.: 3.360

Dato: 24.2.2023



Vejledende tegning uden ansvar.

Adresse: Eskildsgade 64, 2., 1657 København V
Kontantpris: 6.100.000

Sagsnr.: 60000010
Ejerudgift/md.: 3.360

Dato: 24.2.2023

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Ifølge: BBR-meddelelse
Kommune: Københavns Kommune
Matr.nr.: 735 Udenbys Vester Kvarter, København
BFE-nr.: 161615
Ejerl.nr. 7
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsrensning
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1890

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr.: 2022
Offentlig ejendomsværdi: 2.000.000,00
Heraf grundværdi: 287.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 829.500,00
Grundlag for ejendomsskat: 287.000,00

Tilbehør:

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

type: Bordkomfur mærke: AEG bemærkninger: Induktion

type: Indbygningsovn mærke: AEG

type: Køle-/Fryseskab mærke: Siemens

type: Opvaskemaskine mærke: Siemens

type: Emhætte mærke: Thermex

type: Vaske- og tørremaskine mærke: LG

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer

Tinglyst areal: 80 m²
Heraf tinglyst boligareal: 80 m²
BBR-boligareal: 95 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal: 8/90
Adm. fordelingstal:
Sikkerhed til e/f: 20.000,00
I form af: Vedtægter lyst pantstiftende

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

10.5.1858 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
28.7.1890 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
24.3.1933 Dok om skure mv 1_H-I_126
14.12.1935 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Resp lån i off midler
10.11.1947 Luftfartshindringer i 25 m højde over terræn eller derover kræves tilladelse af Min. f. off. arbejder Forprioritet
20.11.1975 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_H-I_126
24.8.1987 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
23.1.1995 Dok om fjernvarme/anlæg mv
30.1.1997 Byfornyelsesbeslutning
22.6.1998 Lokalplan NR. 285
19.12.2005 Byfornyelsesbeslutning
27.11.2007 anm hæftelser Vedtægter for E/F Eskildsgade 62-64
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Adresse: Eskildsgade 64, 2., 1657 København V
Kontantpris: 6.100.000

Sagsnr.: 60000010
Ejerudgift/md.: 3.360

Dato: 24.2.2023

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 varmeforbrug:

Udgift kr.: 7.200,00

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Varme: Sælger opkræves 600 kr. i aconto pr. md., hvilket svarer til 7.200 kr. p.a.

Vand: Sælger opkræves 400 kr. i aconto pr. måned, hvilket svarer til 4.800 kr. p.a.

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: D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Udlejning: Tilladt

Husdyr: Husdyr er ikke tilladt

Byzone jordforurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Om boligskat - ejerbolig uden ny vurdering

Der er igangsat en boligskatteform, 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.

Boligskatteformen 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 boligskatte i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatte for indeværende, tidligere og senere år, når den offentlige vurdering er foretaget.

Boligskatteformen 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 4, 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 mælægge på osv. Der kan desuden gælde særlige regler for fældning/flytning af træer og buske, der omgiver huset.

Lokalplan

Absalonsgade-karreer

Kommuneplan

Københavns Kommuneplan 2019 Verdensby med ansvar

Adresse: Eskildsgade 64, 2., 1657 København V
Kontantpris: 6.100.000

Sagsnr.: 600000010
Ejerudgift/md.: 3.360

Dato: 24.2.2023

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:	
Ejendomsværdiskat	7.631,40	Kontantpris/udbetaling	6.100.000,00
Ejendomsskat 2023	9.758,00	Notering af ejerskifte ejerforening anslået	2.000,00
Fællesudgifter	22.884,00	Tinglysningsafgift skøde	38.450,00
Rottebekæmpelse	48,70	I alt	6.140.450,00
Ejerudgift i alt 1. år:	40.322,10	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: Eskildsgade 64, 2., 1657 København V
Kontantpris: 6.100.000

Sagsnr.: 60000010
Ejerudgift/md.: 3.360

Dato: 24.2.2023

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
Realkredit Danmark	Anden lånetype	2.674.385,30	2.663.842,29	2.659.793,25	DKK	0,18	90.043,59	25,17	3,54		Nej	Nej	