

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: Willemoesgade 37, 3. th., 2100 København Ø
Kontantpris: 8.800.000

Sagsnr.: 60000011
Ejerudgift/md.: 3.586

Dato: 26.5.2023



Beskrivelse:

HERSKABELIG HJØRNELEJLIGHED I HJERTET AF ØSTERBRO
Smukt renoveret fire-værelses hjem på Willemoesgade

I en klassisk Københavner-ejendom fra 1907 på en af Indre Østerbros mest attraktive gader, ligger denne fashionable lejlighed. Den blå entre er det første der møder dit øje og det første bevis på den charmerende elegance der gennemsyrrer lejligheden.

De 113 kvm er perfekt udnyttet og sirligt renoveret med sikker fornemmelse for de seneste tendenser. Stilen er herskabelig med et moderne twist, hvor behagelige farver og kvalitetsmaterialer fuldender de originale detaljer. Lejligheden får desuden snart en dejlig altan.

I en af stuerne får I et stilrent køkken i egetræ fra Køkkensnedkeren, der står i smuk kontrast til den klassiske stuk og det lyse plankegulv. Det emmer af kvalitet med hvidevarer fra Gaggenau og Quooker vandhane. Via smukke franske døre, kommer I ind til den anden stue, hvor et hjørnevindue charmerer med et vidunderligt lysindfald. Udover stuerne findes to lyse soveværelser, samt et stort eksklusivt badeværelse med både badekar og bruser.

Det er en sand fryd for øjet at træde indenfor i dette kreative og gennemførte hjem. Her bor du midt i Østerbros lokale byliv, hvor du finder de bedste designbutikker og restauranter. Søerne ligger også lige rundt om hjørnet. Hvis du vil rundt i København, kan du hoppe på Metroen ved Trianglen eller på 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.

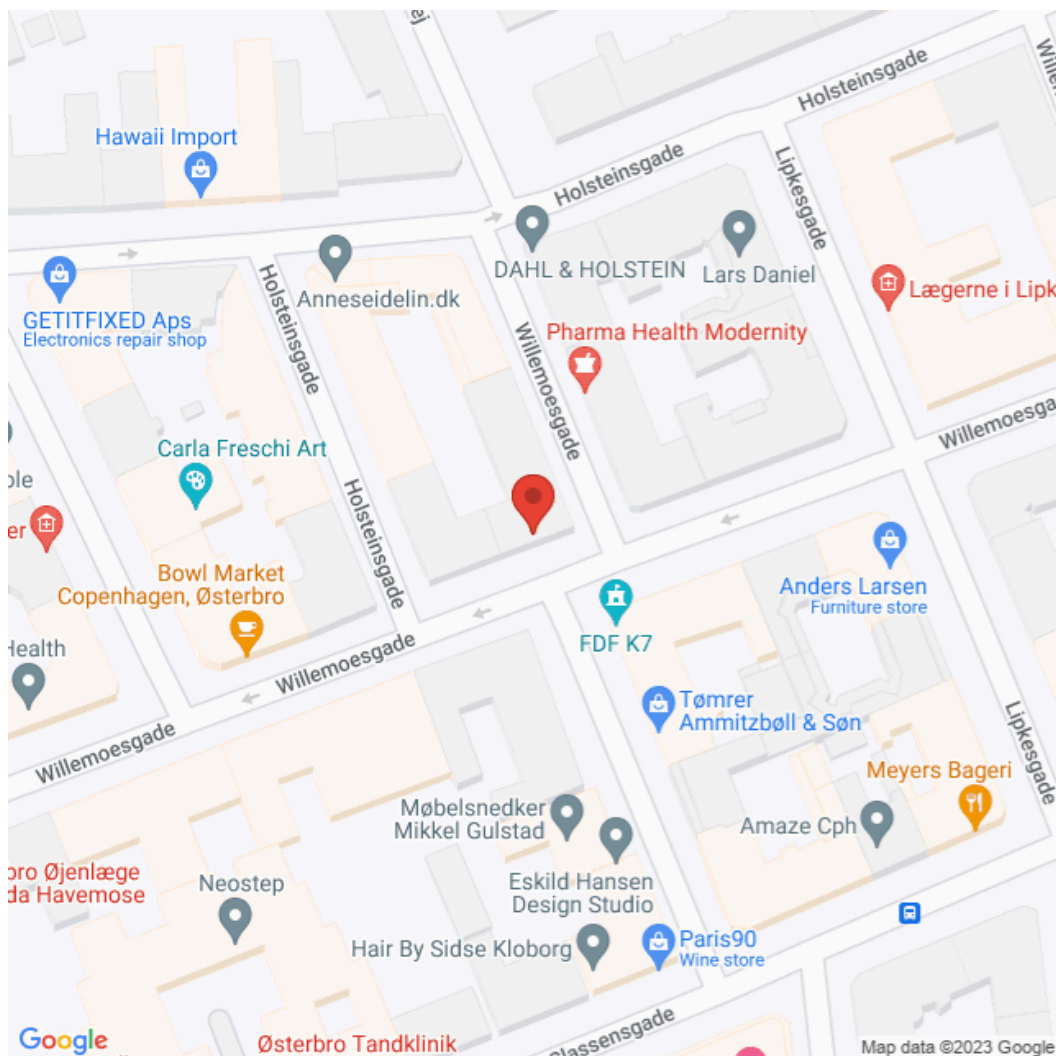
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Anna Reventlow

Adresse: Willemoesgade 37, 3. th., 2100 København Ø
Kontantpris: 8.800.000

Sagsnr.: 60000011
Ejerudgift/md.: 3.586

Dato: 26.5.2023



Vejledende tegning uden ansvar.

Adresse: Willemoesgade 37, 3. th., 2100 København Ø
Kontantpris: 8.800.000

Sagsnr.: 60000011
Ejerudgift/md.: 3.586

Dato: 26.5.2023

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerejlighed
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Ifølge: BBR-meddelelse
Kommune: Københavns Kommune
Matr.nr.: 1784 Udenbys Klædebo Kvarter, København
BFE-nr.: 140948
Ejerl.nr. 8
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsrensaneanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1907

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr.: 2022
Offentlig ejendomsværdi: 2.600.000,00
Heraf grundværdi: 161.800,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.680.000,00
Grundlag for ejendomsskat: 156.200,00

Tilbehør:

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

type: Kogeplade mærke: Gaggenau bemærkninger: induktion

type: Ovn mærke: Gaggenau

type: Køle-/fryseskab mærke: Bosch

type: Opvaskemaskine mærke: Siemens

type: Quooker mærke:

type: Vaskemaskine mærke: LG

Samtlige lamper i lejligheden medfølger ikke (inklusiv lamper i køkkenet), medmindre andet er aftalt.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer

Tinglyst areal: 105 m²
Heraf tinglyst boligareal: 105 m²
BBR-boligareal: 113 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal: 1/21
Adm. fordelingstal:
Sikkerhed til e/f: 25.000,00
I form af: Skadesløsbrev

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

15.2.1886 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, (V/246)
14.10.1907 Dok om fælles bebyggelsesplan (Æ/71)
14.10.1907 Dok om fælles brandmur/gavl mv, (Æ/70)
14.10.1907 Dok om nogle baderum, (Æ/70)
20.7.1934 Dok om vedligehold mv 1_B-II_606
29.10.1990 Dok om ren- og vedligehold mv
23.1.1995 Dok om fjernvarme/anlæg mv
21.11.2003 Vedtægter for Ejerforeningen Willemoesgade 37-39. (U.P.) 1_B-II_606
4.10.2007 Dok i h.t. lov om offentlig veje § 23 stk 1, 2.pkt Akt: G 307
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Grøn gård, cykelkælder, tørrerum og værksted jf. administratorbesvarelse
Loftsrum jf. admininstratorbesvarelse

Adresse: Willemoesgade 37, 3. th., 2100 København Ø
Kontantpris: 8.800.000

Sagsnr.: 60000011
Ejerudgift/md.: 3.586

Dato: 26.5.2023

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Ejerforeningens forsikring via Codan

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.: 11.400,00

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Der opkræves 950,00 kr. i aconto varme, hvilket svarer til 11.400,00 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:

Udlejning: Tilladt

Husdyr: Tilladt

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 - ejerbolig uden ny vurdering

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.

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 málægge på osv.

Altanprojekt

Der er i ejerforeningen påbegyndt et altanprojekt. Altanen vil blive ud fra vinduet i værelset ind mod gården.

Arbejdsdage: Ingen aftalte

Adresse: Willemoesgade 37, 3. th., 2100 København Ø
Kontantpris: 8.800.000

Sagsnr.: 60000011
Ejerudgift/md.: 3.586

Dato: 26.5.2023

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:	
Ejendomsværdiskat	15.456,00	Kontantpris/udbetaling	8.800.000,00
Ejendomsskat 2023	5.310,80	Notering af ejerskifte ejerforening	1.250,00
Fællesudgifter	22.200,00	Tinglysningsafgift skøde	54.650,00
Rottebekæmpelse	63,61	Ejerskifte ejerpantebrev til sikkerhed for ejerforeningen anslået	4.000,00
Ejerudgift i alt 1. år:	43.030,41	I alt	8.859.900,00
		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: Willemoesgade 37, 3. th., 2100 København Ø
Kontantpris: 8.800.000

Sagsnr.: 60000011
Ejerudgift/md.: 3.586

Dato: 26.5.2023

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
Nordea	Anden lånetype	1.164.689,35	1.094.439,86	1.021.387,52	DKK	-0,20	155.231,77	8,25	10,68	0	Nej	Nej	
Nordea	Anden lånetype	4.896.000,00	4.737.846,36	4.429.696,83	DKK	-0,30	28.849,00	27,75	-0,28	0	Nej	Nej	