

Salgsopstilling

Høj Andersen A/S
www.ejerlejlighedsalg.dk
Lotte Høj Andersen & Per Glædesdahl
Nordstrands Alle 33 B, 2791 Dragør
Reg.nr. A/S 107401 SE.nr.dk 79154911
E-post: ha@ejerlejlighedssalg.dk



Adresse: Herninggade 11, 03. tv, 2100 København Ø
Kontantpris: 3.145.000

Sagsnr.: 843-HS
Ejerudgift/md.: 2.709

Dato: 19-12-2018



Beskrivelse:

Østerbro 5 min. fra Nordhavn og S-Station.

Indflytningsklar! Total gennemrenoveret Ønskelejlighed.

Nyt Lækkert HTH-køkken m. alle hvidevarer (Siemens).

Lækkert Brusebadeværelse m. separat brus, varme i gulv.

2 vær. 3. sal. - 59 m2 + Altan.

Gennemrenoveret med Bedste planløsning.

Lejligheden er beliggende i "Struergården", særdeles velholdt 30'ejendom med nyere thermovinduer / nyrenoveret facade imod gården. Altaner og billig fjernvarme, moderne fællesvaskeri, hybridnet og dørtelefon, pulterrum, samt grønt gårdanæg - Nabo til Østerbro Medborgerhus i Århusgade.

Beliggende bara 5 -10 min's gå afstand til Nordhavn S-Station. Indkøb og nær alle Østerbro's faciliteter, såsom Parken, Svømmehal og Sportshal samt nær Svanemøllehavnen samt Café og Butiksmiljø.

Indeholder: God fordelings entré., Meget stor opholdsstue med karnap og udgang til altan. Åben forbindelse til nyt lækkert HTH-køkken med alle hvidevarer. Soveværelse med fransk altan. Nyt lækkert flisebadeværelse med separat bruseafdeling, hængetoilet og vask, samt varme i gulv.

1. gangssalg m. reducerede købsomkostninger, sælger afholder omkostning til sagens berigtigelse.

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.

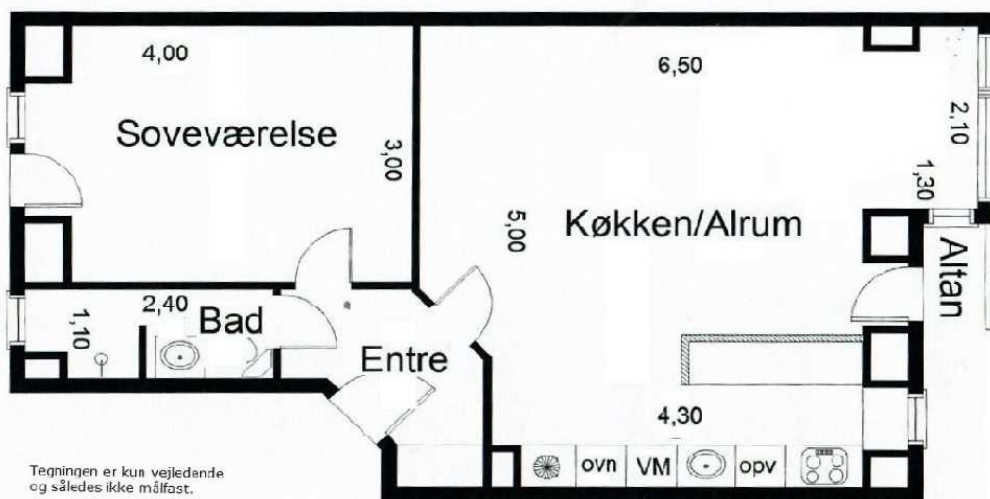
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Lotte Høj Andersen

Adresse: Herninggade 11, 03. tv, 2100 København Ø
Kontantpris: 3.145.000

Sagsnr.: 843-HS
Ejerudgift/md.: 2.709

Dato: 19-12-2018



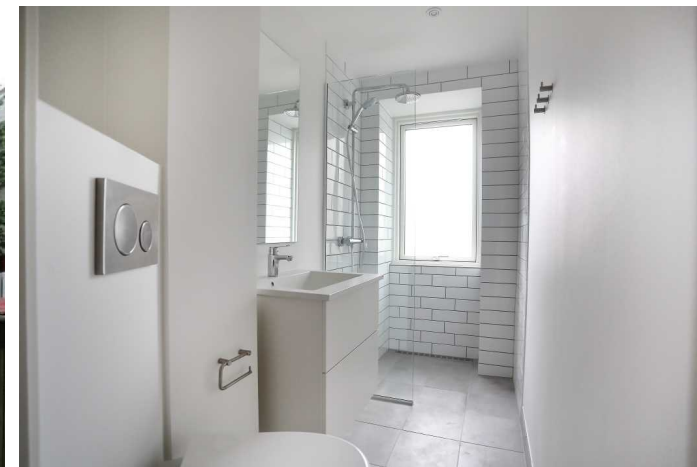
326 (1)

krakkort_fra_beliggenhed

Adresse: Herninggade 11, 03. tv, 2100 København Ø
Kontantpris: 3.145.000

Sagsnr.: 843-HS
Ejerudgift/md.: 2.709

Dato: 19-12-2018



Adresse: Herninggade 11, 03. tv, 2100 København Ø
Kontantpris: 3.145.000

Sagsnr.: 843-HS
Ejerudgift/md.: 2.709

Dato: 19-12-2018

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomsstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Ifølge: BBR-ejermeddelelse
Kommune: Københavns Kommune
Matr.nr.: 5642 Udenbys Klædebo Kvarter, København
BFE-nr.:
Ejerl. nr.: 7
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg (tidligere offentligt)
Vej:
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation:
Opført/ombygget år: / 1935

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr.: 01-10-2017
Offentlig ejendomsværdi: 670.000
Heraf grundværdi: 63.100
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 882.000
Grundskatteloftsværdi: 66.400

Tilbehør:

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

1 Elkomfur Siemens, 1 Emhætte Siemens, 1 Indbygningsovn Siemens, 1 Microovn Siemens, 1 Køle-/fryseskab Siemens, 1 Opvaskemaskine Siemens, 1 Vaskemaskine Siemens Alle hvidevarer er nye!

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer

Tinglyst areal: 59 m²
Heraf boligareal: 64 m²
Heraf andre arealer: 0 m²
BBR-Boligareal: 64 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg fordeles efter: Tinglyst ford.tal
Tinglyst fordelingstal: 59/2091
Adm. fordelingstal: 59/9678
Sikkerhed til ejerforening: 45.000
I form af: Tinglyste vedtægter

Forhøjelse af sikkerhed: 0
I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan/Rammeområde: 08307B KØBENHAVNS KOMMUNEPLAN 2009
Kommuneplan/Rammeområde: 08307C KOMMUNEPLAN 2005
Kommuneplan/Rammeområde: 08307C KØBENHAVNS KOMMUNEPLAN 2009
Kommuneplan/Rammeområde: 1089 Kommuneplan 2015
Kommuneplan/Rammeområde: 1089 KP11

Ingen.

24.04.1934-508-01 Dok om vedligeholdelse af gadestrækning mv
16.01.1935-7325-01 Dok om fælles spildevandsafløb, Om resp se akt
07.02.1935-7785-01 Dok om fælles brandmur/gavl mv
07.02.1935-7786-01 Dok om færdselsret mv
20.05.1935-1020-01 Dok om vandforsyning mv, Om resp se akt
21.06.1935-1749-01 Dok om tørrerum
09.07.1935-2093-01 Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv
04.11.1935-4207-01 Dok om skure mv
23.01.1995-987038-01 Dok om fjernvarme/anlæg mv, (F-13-I)
10.11.2017

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter:

Pulterrum, Cykelstald, Gårданlæg samt Fællesvaskeri.

Adresse: Herninggade 11, 03. tv, 2100 København Ø
Kontantpris: 3.145.000

Sagsnr.: 843-HS
Ejerudgift/md.: 2.709

Dato: 19-12-2018

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Forsikringspræmien indgår i fællesudgiften hos Codan
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja insekt: Ja rørskadet: Ukendt

Forbehold:

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:

Forsikringsselskab: Codan

Særlige forhold ved forsikringen:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 5.760

Forbrug: enheder

Udgiften er beregnet i år: 5760

Oplysningerne stammer fra:

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger byggeteknisk rapport vedrørende ejendommen
Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport

Energimærkning: D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Det er ikke tilladt at holde husdyr jf. ejerforeningens vedtægter § 13 stk. 2.

Det er tilladt at udleje boligen jf. vedtægternes bestemmelser § 13 stk. 5 og 6.

Ejerlejligheden er forsikret via ejerforeningen i forsikringsselskabet Codan.

Adresse: Herninggade 11, 03. tv, 2100 København Ø
Kontantpris: 3.145.000

Sagsnr.: 843-HS
Ejerudgift/md.: 2.709

Dato: 19-12-2018

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>
Ejendomsskatter:	2.064,45	Kontantpris: 3.145.000,00
fællesudgifter:	20.052,00	Tinglysningsafgift af skødet 20.560,00
Ejendomsværdiskat:	8.820,00	Ansl. omkostning til notering af ejerskifte hos Adm. 1.250,00
A conto antennebidrag:	1.572,00	
		I alt kr. 3.166.810,00
Ejerudgift i alt 1.år:	32.508,45	
<u>Ejerpantebreve og afgiftspantebreve:</u>		<u>Gæld udenfor købesummen:</u> ingen

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

Der gøres opmærksom på at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejerudgift med brutto/nettoydelse. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger. Derfor skal ejerudgiften lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter.

Udbetaling: 160.000 Brutto **ex** ejerudgift: 13.715 md./ 164.574 år. Netto **ex** ejerudgift: 11.760 md./ 141.122 år v/ 24,60%

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

Standardfinansiering

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: 19-12-2018

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: juli-januar **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.

Adresse: Herninggade 11, 03. tv, 2100 København Ø
Kontantpris: 3.145.000

Sagsnr.: 843-HS
Ejerudgift/md.: 2.709

Dato: 19-12-2018

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit -type	Restgæld	Obl. restgæld	Kontantværdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest- løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige over- tagelsesvilkår	Garantistillelse	Kontant regulering
--------------	---------------------	----------	------------------	--------------	---------------------	-----------------------	------------------	------------------	-----	------------------------	---------------------------------	------------------	-----------------------