

# 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: Østbanegade 167, ST., 2100 København Ø  
Kontantpris: 11.350.000

Sagsnr.: 840-HA  
Ejerudgift/md.: 9.322

Dato: 03-01-2019



## Beskrivelse:

Investerings lejligheder / Restlejligheder sælges Nyindrettede

3 lejligheder v. Nordhavn og S-Station, henholdsvis 91 m<sup>2</sup>, 149 m<sup>2</sup> og 160 m<sup>2</sup>.

Nye HTH-køkkener med alle hvidevarer & Store luksus badeværelser.

Nabo til Københavns nyeste bydel Nordhavn, med kommende Metro og få min. gang fra Nordhavn S-St. & Svanemøllen strand.

Mange af Østerbros indkøbsmuligheder er i gå afstand, og specialbutikker i nærheden, samt hyggeligt lokalmiljø med et væld af spisesteder.

Ejendommen er i røde mursten og opført i 1906. Nye Thermoruder og dørtelefon samt fjernvarme, lukket gårdmiljø i ejendommen med fællesgrill, nye opgange med vægpaneler. Til lejligheden hører adgang til fibernet samt pulterrum.

Indeholdende: Entré, Dejligt stort HTH køkken med lille spiseplads samt alle hvidevarer, også en Quooker.- Regulære soveværelser. Store luxus badeværelse med vaskesøjle og separat brus, indbygningsvask, hænge toilet samt gulvvarme. - Overalt smukke fyrretræsgulve. - Brugsret til pulterrum i kælderen.

Lejlighederne er udlejede - næste frigjorte lejlighed er 01.10.2019, hvor 5 vær. bolig skal genudlejes.

Nabo til Københavns nyeste bydel Nordhavn, med kommende Metro og få min. gang fra Nordhavn S-St. & Svanemøllen strand.

Kontant pris: 11, 350 mill = en forretning p.t. på 4,49 % og i løbet af 2019 på 4,8%

Istandsatte lejligheder i alt 400 m<sup>2</sup> til en K-pris af 11.350 mill. = m<sup>2</sup> pris på 28.375,-

På vor hjemmeside: [www.ejdmsalg.dk](http://www.ejdmsalg.dk) findes billeder og tegninger og her kan ejendommens dokumenter hentes ved PDF.

## 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.

---

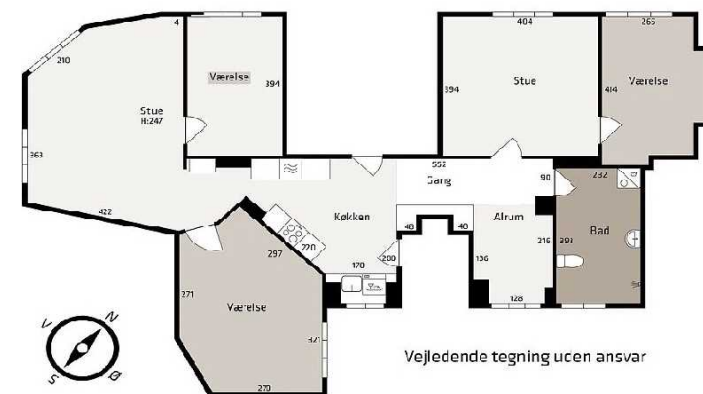
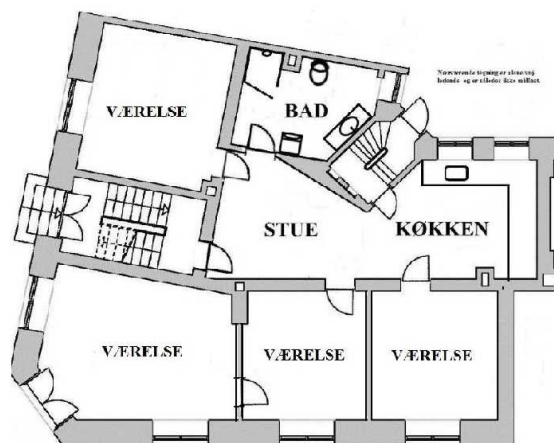
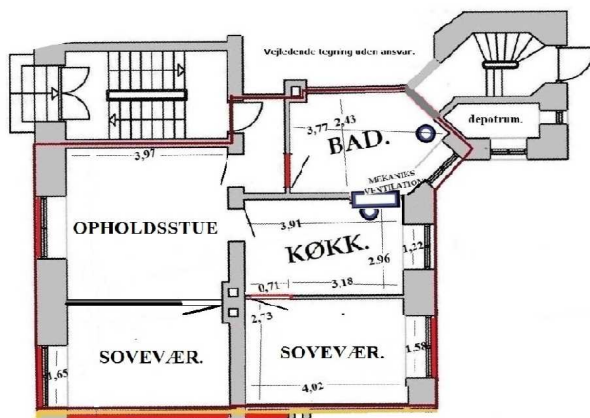
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Lotte Høj Andersen

Adresse: Østbanegade 167, ST., 2100 København Ø  
Kontantpris: 11.350.000

Sagsnr.: 840-HA  
Ejerudgift/md.: 9.322

Dato: 03-01-2019



---

Adresse: Østbanegade 167, ST., 2100 København Ø  
Kontantpris: 11.350.000

Sagsnr.: 840-HA  
Ejerudgift/md.: 9.322

Dato: 03-01-2019

---

**Tekniske oplysninger**

Gulv: Nye massive fyrretræsgulve  
Isolering: Nysoleret etageadskildelse samt under brystninger  
Loft:  
Ydermur:  
Tag: Icopal og håndtag  
Vinduer: Nyere Thermovinduer  
Antal rum: 12  
EI: 320 / 400 v. HPFI  
Antenneforhold: individuel tilslutning til kabel tv- og hybridnet.

Adresse: Østbanegade 167, ST., 2100 København Ø  
Kontantpris: 11.350.000

Sagsnr.: 840-HA  
Ejerudgift/md.: 9.322

Dato: 03-01-2019



ewarpCachelImage[2]



Dan01

Adresse: Østbanegade 167, ST., 2100 København Ø  
Kontantpris: 11.350.000

Sagsnr.: 840-HA  
Ejerudgift/md.: 9.322

Dato: 03-01-2019

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

Ejendomstype: Ejerlejlighed  
Må benyttes til: beboelse & 1 erhvervslok.  
Ifølge: bbr-ejermedd.  
Kommune: Københavns Kommune  
Matr.nr.: 3765 Udenbys Klædebo Kvarter, København  
BFE-nr.:  
Ejerl. nr.: 12  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg (tidligere offentligt)  
Vej: Offentlig  
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg  
Varmeinstallation: Centralvarme / fjernvarme  
Opført/ombygget år: 1906

#### **Vurdering og ejendomsværdiskat**

Offentlig vurdering pr.: 01-10-2017  
Offentlig ejendomsværdi: 4.210.000  
Heraf grundværdi: 598.500  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat:  
Grundskatteloftsværdi:

#### **Arealer**

Tinglyst areal: 376 m<sup>2</sup>  
Heraf boligareal: 400 m<sup>2</sup>  
Heraf andre arealer: 89 m<sup>2</sup>  
BBR-Boligareal: 400 m<sup>2</sup>

#### **Ejerforeningsforhold**

Fællesudg fordeles efter: tinglyst ford.tal  
Tinglyst fordelingstal: 9/165, 16/165 og 15/85  
Adm. fordelingstal: 40/250  
Sikkerhed til ejerforening: 0  
I form af: Ejerpantebrev  
  
Forhøjelse af sikkerhed: 0  
I form af: Ejerpantebrev

### Tilbehør:

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

Induktions elplade, køle/fryseskab, opvaskemaskine, emfang og quooker, vaskemaskine og tørretumbler. (alle hvidevarerne er få år gamle)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

### Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan/Rammeområde: 08308 KOMMUNEPLAN 2005  
Kommuneplan/Rammeområde: 08308 KØBENHAVNS KOMMUNEPLAN 2009  
Kommuneplan/Rammeområde: 1089 Kommuneplan 2015  
Kommuneplan/Rammeområde: 1089 KP11

ingen byrdefulde

08.08.1904-7673-01-S0001 Dok om vej mv, hegn, hegnsmur mv, Tillige lyst pantstiftende.  
27.02.1905-948919-01 Dekl ang fælles bebyggelsesplan, (V/329)  
08.05.1905-948920-01 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv  
25.09.1905-948921-01 Dok om fælles brandmur/gavl mv  
21.06.1935-1734-01 Dok om fælles brandmur/gavl mv  
20.09.1957-4216-01 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv  
17.01.1966-8079-01 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv  
25.06.1971-8598-01 Dok om vandforsyning mv  
23.01.1995-948922-01 Dok om fjernvarme mv, (F-13-I)  
24.07.2007-99659-01 Dok om overtagelse af vej som kommunevej mv Jf. lov om off. veje § 23, stk. 1,2. Tillige anden ejendom  
24.03.2009-27286-01 Vedtægter for Ejerforeningen Østbanegade 165-167/Vordingborggade 98

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

### Brugsret og fællesfaciliteter:

Eget med matrikuleret pulterrum i gården, cykelkld. og pulterrum i kælder samt fælles gård med cykelparkering og borde og bænke.

Adresse: Østbanegade 167, ST., 2100 København Ø  
Kontantpris: 11.350.000

Sagsnr.: 840-HA  
Ejerudgift/md.: 9.322

Dato: 03-01-2019

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Alm. Brand  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja                      insekt: Ja                      rørskade: Ja

Forbehold:

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 42.560

Forbrug:

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

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 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:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i at handle indgås, idet: Ejendomsmægler er hovedaktioner i firmaet Høj Andersen A/S.

Tilladt såfremt denne ikke er til gene for ejendommens øvrige beboere.

Udlejning er tilladt.

Ejerlejligheden er forsikret via ejerforeningen i Alm. Brand, police.nr.: 081252599,

Adresse: Østbanegade 167, ST., 2100 København Ø  
Kontantpris: 11.350.000

Sagsnr.: 840-HA  
Ejerudgift/md.: 9.322

Dato: 03-01-2019

| <u>Ejerudgift 1. år:</u> | <u>Pr. år:</u> | <u>Kontantbehov ved køb:</u>                     |
|--------------------------|----------------|--|
| Ejendomsskatter:         | 18.790,53      | Kontantpris: 11.350.000,00                       |
| fællesudgifter:          | 93.072,00      | Tinglysningsafgift af skødet 69.760,00           |
| Ejendomsværdiskat:       |                | Omk. til berigtigelse af skødet, ansået 5.000,00 |
|                          |                | I alt kr. 11.424.760,00                          |
| Ejerudgift i alt 1.år:   | 111.862,53     |  |

Ejerpantebreve og afgiftspantebreve:

Gæld udenfor købesummen:

Der er ingen gæld udenfor købesummen

### 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: 570.000 Brutto **ex** ejerudgift: 49.271 md./ 591.255 år. Netto **ex** ejerudgift: 42.255 md./ 507.066 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: 03-01-2019. 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.

Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingside>



Adresse: Østbanegade 167, ST., 2100 København Ø  
Kontantpris: 11.350.000

Sagsnr.: 840-HA  
Ejerudgift/md.: 9.322

Dato: 03-01-2019

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

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