

# 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@ejlerlejlighedssalg.dk



Adresse: Herninggade 21, 01. tv, 2100 København Ø  
Kontantpris: 2.745.000

Sagsnr.: 844-HS  
Ejerudgift/md.: 2.580

Dato: 27-05-2019



## Beskrivelse:

**Østerbro 5 min. fra Nordhavn og S-Station.**

**Indflytningsklar - Nyt & Lækkert !**

**Stor 2 vær. 1. SAL. - 61 M2 + Altan**

**Nyt HTH-køkken m. alle hvidevarer (Siemens), Nyt lækkert Badevær.**

**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.

Den fællesgæld i ejerforeningen til dækning af facaderenoverieng er frikøbt for denne lejlighede!

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

**Hent salgsopstilling som PDF, direkte på mæglerens hjemmeside: [www.ejdmsalg.dk](http://www.ejdmsalg.dk) !**

## 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.

---

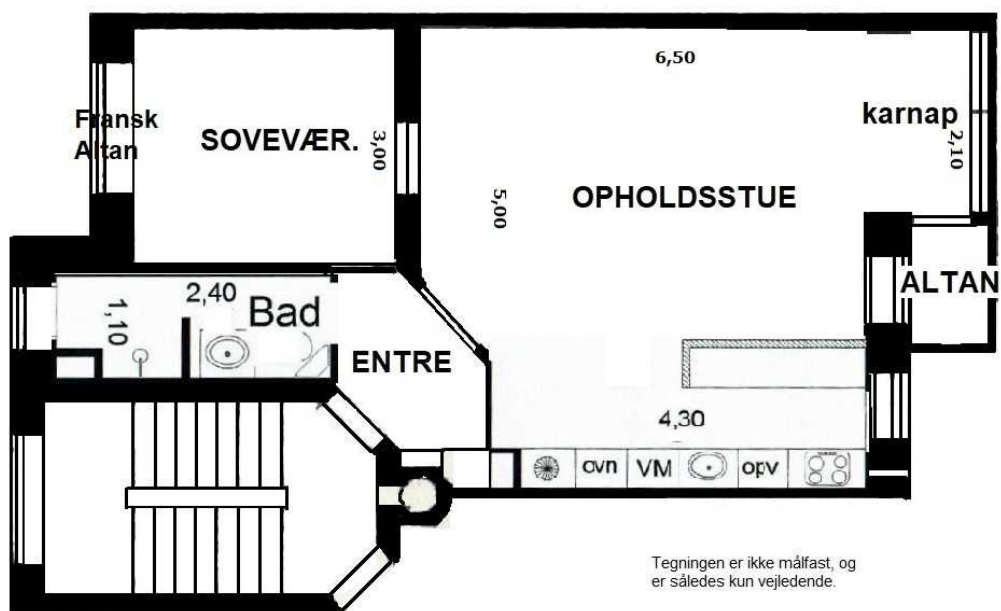
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Lotte Høj Andersen

Adresse: Herninggade 21, 01. tv, 2100 København Ø  
Kontantpris: 2.745.000

Sagsnr.: 844-HS  
Ejerudgift/md.: 2.580

Dato: 27-05-2019



tegning sag 844-HS

326 (1)

Adresse: Herninggade 21, 01. tv, 2100 København Ø  
Kontantpris: 2.745.000

Sagsnr.: 844-HS  
Ejerudgift/md.: 2.580

Dato: 27-05-2019



Adresse: Herninggade 21, 01. tv, 2100 København Ø  
Kontantpris: 2.745.000

Sagsnr.: 844-HS  
Ejerudgift/md.: 2.580

Dato: 27-05-2019

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

Ejendomsstype: Ejerlejlighed  
Må benyttes til: Helårsbeboelse  
Ifølge: BBR-ejermeddelelse  
Kommune: Københavns Kommune  
Matr.nr.: 5045 Udenbys Klædebo Kvarter, København  
BFE-nr.:  
Ejerl. nr.: 26  
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: 650.000  
Heraf grundværdi: 59.900  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 840.000  
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: 56 m<sup>2</sup>  
Heraf boligareal: 61 m<sup>2</sup>  
Heraf andre arealer: 0 m<sup>2</sup>  
BBR-Boligareal: 61 m<sup>2</sup>

#### **Ejerforeningsforhold**

Fællesudg fordeles efter: Tinglyst ford.tal  
Tinglyst fordelingstal: 56/3363  
Adm. fordelingstal: 56/9678  
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  
16.01.1935-2248-01 Dok om spildevandsafløb  
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  
23.01.1995-974980-01 Dok om fjernvarme mv, akt (F 13 I)  
10.11.2017

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

### Brugsret og fællesfaciliteter:

Pulterrum, Cykelstald, Gårdanlæg samt Fællesvaskeri.

Adresse: Herninggade 21, 01. tv, 2100 København Ø  
Kontantpris: 2.745.000

Sagsnr.: 844-HS  
Ejerudgift/md.: 2.580

Dato: 27-05-2019

#### 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 rørskade: Ukendt

Forbehold:

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:

Forsikringsselskab: CODAN

Særlige forhold ved forsikringen:

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 8.160

Forbrug: enheder

Udgiften er beregnet i år: 8160

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

#### 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 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 bestemmelse § 13 stk. 5 og 6.

Ejerlejligheden er forsikret via ejerforeningen i forsikringsselskabet CODAN.

Adresse: Herninggade 21, 01. tv, 2100 København Ø  
Kontantpris: 2.745.000

Sagsnr.: 844-HS  
Ejerudgift/md.: 2.580

Dato: 27-05-2019

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>
Ejendomsskatter:	1.961,93	Kontantpris: 2.745.000,00
fællesudgifter:	19.032,00	Tinglysningsafgift af skødet 18.160,00
Ejendomsværdiskat:	8.400,00	Ansl. omkostning til notering af ejerskifte hos Adm. 1.250,00
A conto antennebidrag:	1.572,00	
		I alt kr. 2.764.410,00
Ejerudgift i alt 1.år:	30.965,93	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske
<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: 140.000 Brutto **ex.** ejerudgift: 11.456 md./ 137.469 år. Netto **ex** ejerudgift: 9.957 md./ 119.480 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: 27-05-2019. 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: Herninggade 21, 01. tv, 2100 København Ø  
Kontantpris: 2.745.000

Sagsnr.: 844-HS  
Ejerudgift/md.: 2.580

Dato: 27-05-2019

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
--------------	---------------------	----------	------------------	--------------	---------------------	-----------------------	------------------	------------------	-----	------------------------	---------------------------------	------------------	-----------------------