

# Salgsopstilling

Adresse: Marstalsgade 33, 5. th., 2100 København Ø  
Kontantpris: 2.795.000

Sagsnr.: 430000161  
Ejerudgift/md.: kr. 2.708

Dato: 14.5.2024



## Beskrivelse:

En hyggelig lejlighed øverst oppe med masser af lys - perfekt for 1. gangs køberne, der ikke vil gå på kompromis med beliggenheden.

### **Området :**

Her har du kun få minutters gang til det spændende handels og cafémiljø ved Østerbrogade og Nordre Frihavsgade, bl.a. favoritten Bopa Plads, masser af grønne områder, Fælledparken, Søerne, Kastellet og den nye spændende bydel i Nordhavnen med havnepromenade og havnebad.

Tæt på ejendommen er der både Metro, S-tog, samt masser af indkøbsmuligheder i kort gåafstand fra lejligheden.

Om sommeren er der kun en kort cykeltur til Svanemøllen Strand. Områdets mange gode restauranter, caféer og bagerier gør, at man altid har flere gode muligheder.

### **Ejendommen :**

Ejendommen fremstår i pæn og velholdt stand - med bl.a. lyst og pænt vaskeri til beboerne. Bagved ejendommen er der en hyggelig stor fælles gård med masser af hyggekedde.

Der er pt. et altanprojekt - hvor man er ved at finde ud af mulighederne for at få altan, og indhente tilbud og finde ud af om der er tilslutning i ejendommen.

### **Indretning :**

Entré med plads til garderobe, stor stue med trægulve, stuklofter og udsigt over området, stort aflangt badeværelse med brus, hvidt køkken med masser af skabe, hyggeligt soveværelse beliggende ud mod gårdmiljøet. Der er masser af lys i lejligheden.

## 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: Camilla Lindhard

Adresse: Marstalsgade 33, 5. th., 2100 København Ø  
Kontantpris: 2.795.000

Sagsnr.: 430000161  
Ejerudgift/md.: kr. 2.708

Dato: 14.5.2024

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

Ejendomstype: Ejerlejlighed  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: København  
Matr.nr.: 3355 Udenbys Klædebo Kvarter, København  
BFE-nr.: 145655  
Ejerl.nr. 11  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig  
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg  
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme  
Opført/ombygget år: 1903 / 1997

#### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2020  
Ejendomsværdi: 3.069.000,00  
Grundværdi: 1.922.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.455.200,00  
Grundlag for grundskyld: 1.537.600,00

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

#### Tilbehør:

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

type: Gaskomfur mærke: Gorenje  
type: Emhætte mærke:  
type: Vaskemaskine mærke: Whirlpool  
type: Køle/fryseskab mærke: Gorenje

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

#### **Arealer\***

Tinglyst areal: 44 m<sup>2</sup>  
Heraf tinglyst boligareal: 44 m<sup>2</sup>  
BBR-boligareal: 52 m<sup>2</sup>

#### **Ejerforeningsforhold**

Fællesudg. fordeles efter:  
Tinglyst fordelingstal: 420/10000  
Adm. fordelingstal: Oplyses snarest  
Sikkerhed til e/f: 39.000,00  
I form af: Ejerpantebrev

Forhøjelse af sikkerhed:  
I form af: Ingen

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

26.11.1860 Dok om indskrænkning i ejendomsretten  
2.6.1902 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, (R/319)  
27.10.1902 Dok om bebyggelse, benyttelse mv  
22.7.1992 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv  
23.1.1995 Dok om fjernvarme/anlæg mv, akt F-13-I 1\_F-I\_13  
13.11.1996 Dekl. om fællesforsyning med vand Tillige anden ejendom 1\_D-II\_389  
9.8.2013 Vedtægter: Vedtægt for Ejerforeningen Marstalsgade 29-35  
19.3.2015 Servitut om byfornyelsesbeslutning  
17.7.2017 Vedtægter: Tillæg til vedtægterne for E/F Marstalsgade 29-35  
15.4.2019 Vedtægter: Tillæg til vedtægterne for E/F Marstalsgade 29-35  
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

#### Brugsret og fællesfaciliteter

Loftrum, fælles opbevaringsrum på bagtrappen  
Fælles vaskeri

Adresse: Marstalsgade 33, 5. th., 2100 København Ø  
Kontantpris: 2.795.000

Sagsnr.: 430000161  
Ejerudgift/md.: kr. 2.708

Dato: 14.5.2024

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos oplyses snarest  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp:  Ja  Nej

insekt:  Ja  Nej

rørskade:  Ja  Nej

Forbehold:

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 4.320,00

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: [Vælg en]

Det oplyste varmeforbrug er den årlige aconto indbetaling.

Der indbetales årligt kr. 2.640 i aconto vand.

#### 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: C

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### **Lettere luftforurening :**

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.

##### **Forurening :**

Der er klassificeret V2 forurening på grunden - yderligere oplysninger indhentes.

##### **Sikkerhed til E/F - Reduktion af standardfinansieringen :**

Standardfinansieringen i nærværende salgsopstilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforeningen.

##### **Oplysning om foreløbige ejendomsskatter :**

I 2024 beskattes ejerboliger på vurderingen pr. 1. januar 2022. Da 2022-vurderingerne ikke forventes at foreligge før 2025, har Vurderingsstyrelsen offentliggjort foreløbige 2022-vurderinger i september 2023. Disse foreløbige 2022-vurderinger fungerer som foreløbige beskatningsgrundlag i 2024. Når den endelige 2022-vurdering foreligger i 2025, sker der efterregulering for 2024.

Den foreløbige vurdering er ikke en endelig vurdering, men denne anses som sådan i relation til salgsopstillingens oplysninger om "Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag", og "Ejendomsværdi" og "Grundværdi" er derfor værdierne fra den foreløbige 2022-vurdering eller for nogle ejerboliger, 2023-vurderingen. "Grundlag for ejd.værdiskat" og "Grundlag for grundskyld" i 2024 er hhv. ejendomsværdien fratrukket 20 % og grundværdien fratrukket 20 %.

Der kan i særlige tilfælde være tale om et stigningsbegrænset grundlag for grundskyld. Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat. Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024.

**Udlejning :** Der henvises til administratorbesvarelsen.

**Husdyr :** Hunde er ikke tilladt

Adresse: Marstalsgade 33, 5. th., 2100 København Ø  
Kontantpris: 2.795.000

Sagsnr.: 430000161  
Ejerudgift/md.: kr. 2.708

Dato: 14.5.2024

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 12.521,52	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.795.000,00
Grundskyld 2023	kr. 7.842,00	Notering af ejerskifte	kr.	1.500,00
Fællesudgifter	kr. 12.033,12	Tinglysningsafgift debtorskifte	kr.	1.730,00
Rottebekæmpelse	kr. 100,00	Tinglysningsafgift skøde	kr.	18.650,00
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 32.496,64	Berigtigelse af skøde, købers andel	kr.	8.000,00
		I alt	kr.	2.824.880,00
		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: 140.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 16.135 md./ 193.623 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 13.087 md./ 157.041 år v/ 24,50 %

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: 14.5.2024. 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: 1/7 - 1/1. **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/landingsside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Marstalsgade 33, 5. th., 2100 København Ø  
Kontantpris: 2.795.000

Sagsnr.: 430000161  
Ejerudgift/md.: kr. 2.708

Dato: 14.5.2024

**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:**

Ingen

**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
Jyske Realkredit A/S	Rentetilp.lån	892.321,08	887.117,03	834.649,38	DKK	0,81	56.417,27	13,75	7.73	0		Nej	