

Salgsopstilling

Formulærens 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: Strandpromenaden 33, 2100 København Ø
Kontantpris: 12.900.000

Sagsnr.: 2071
Ejerudgift/md.: 10.111

Dato: 14.1.2021



Beskrivelse:

172 m² eksklusivt Town House uden bopælspligt i 4 plan beliggende på Strandpromenaden med udsigt over Øresund og bugten ved Svanemøllestranden.

Ejendommen og de i alt 42 boliger på Strandpromenaden er tegnet af Schmidt Hammer Lassen Architects.

Der er kun denne bolig tilbage, som aldrig har været beboet og hvor alt inventar er helt nyt.

Strandpromenaden er et attraktivt byggeri med et godt naboskab og easy living livsstil med minimal vedligeholdelse af boligen. Strandpromenaden har en enestående beliggenhed med det gode liv tæt på vandet og samtidig i umiddelbart nærhed til Hellerup, Nordhavn og City. Den rummelige bolig er indrettet i gennemtænkte detaljer med moderne materialer af højeste kvalitet, herunder Dinesen Douglas gulve, Boffi køkken med Boffi armatur og Gaggenau ovn. Badeværelserne har hvide corian vaske, Vola armaturer og flotte tidsløse fliser.

Boligen er indrettet med et præsentabelt indgangsparti, gæstetoilet og stort køkken/alrum med god plads til spisebord og udgang til dejlig sydvendt altan. På 1. sal: Forældresoveværelse med skabsvæg og udgang til østvendt altan med udsigt over Øresund samt badeværelse en suite. Herudover 2 børneværelser og badeværelse med brus. Det ene børneværelse har udgang til en sydvendt altan. På 2. sal: Fantastisk opholdsstue med gaspejs og imponerende udsigt over Øresund. Fra opholdsstuen udgang til stor vestvendt terrasse med udekøkken og udsigt ind mod København og Øresund. I kælderen: 35 m² stort disponibelt rum med teknikrum, vaskesøjle og udgang med rulleport.

Herudover carport til 1 bil. I tilhørende bygning er der attraktive fællesfaciliteter med fuldt udstyret trænings- og fitnesslokale med tilhørende bade faciliteter, sauna og massagerum.

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.

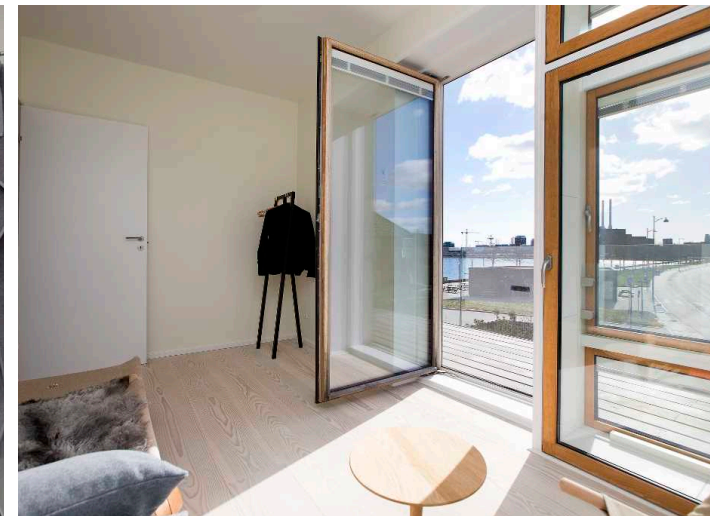
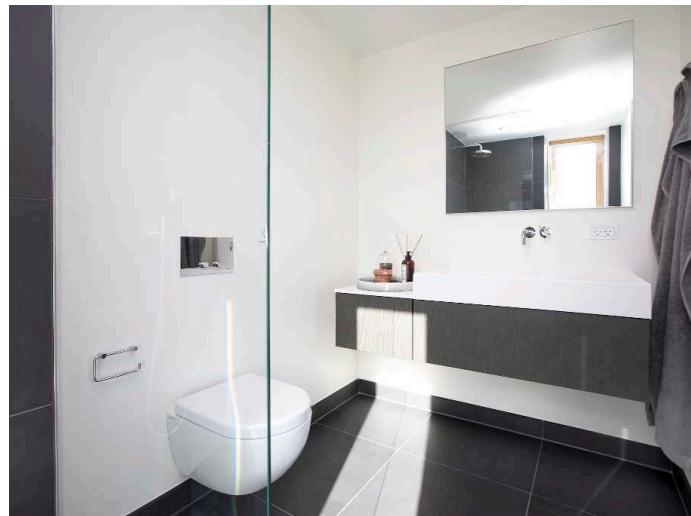
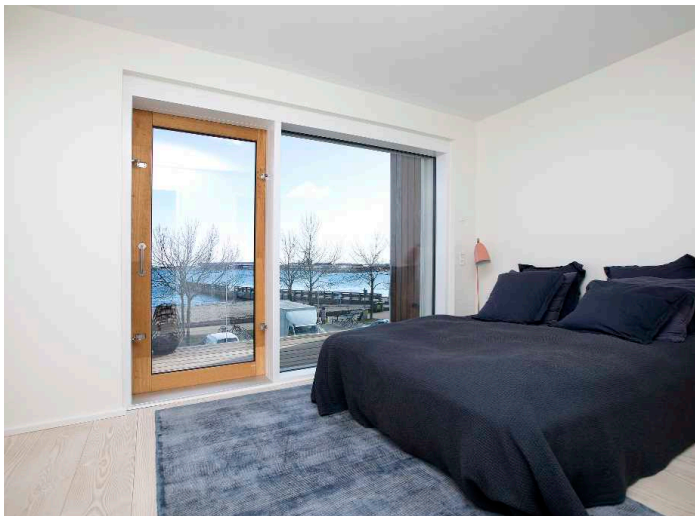
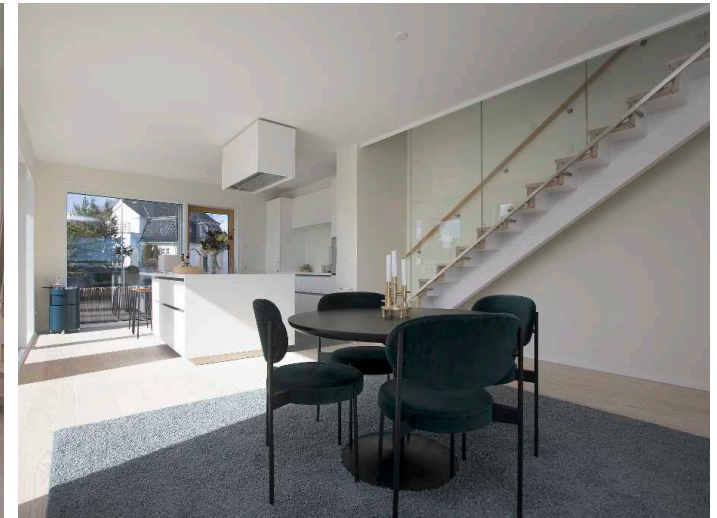
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kristian Lutzau

Adresse: Strandpromenaden 33, 2100 København Ø
Kontantpris: 12.900.000

Sagsnr.: 2071
Ejerudgift/md.: 10.111

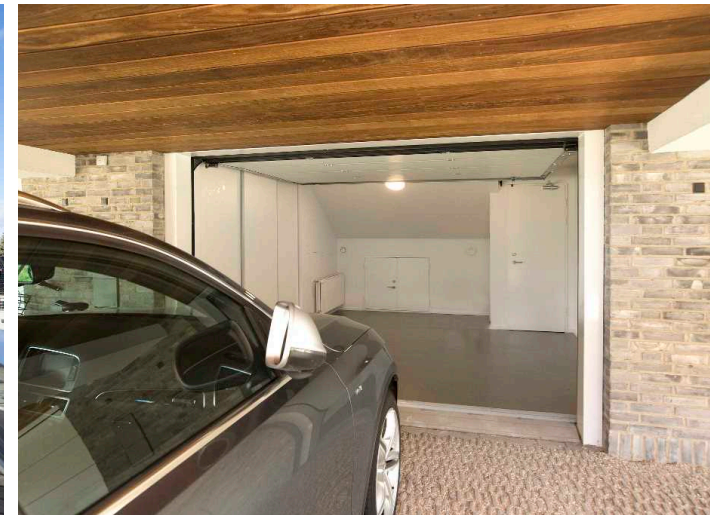
Dato: 14.1.2021



Adresse: Strandpromenaden 33, 2100 København Ø
Kontantpris: 12.900.000

Sagsnr.: 2071
Ejerudgift/md.: 10.111

Dato: 14.1.2021

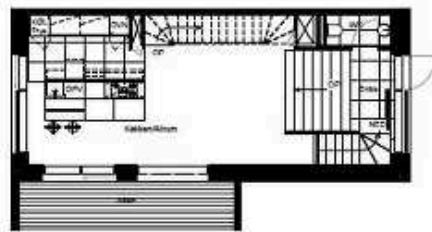


Adresse: Strandpromenaden 33, 2100 København Ø
 Kontantpris: 12.900.000

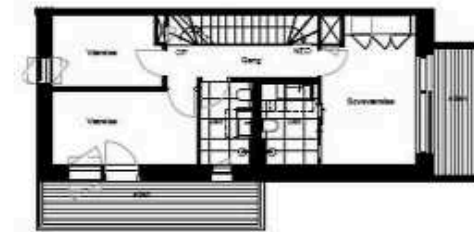
Sagsnr.: 2071
 Ejerudgift/md.: 10.111

Dato: 14.1.2021

STUE



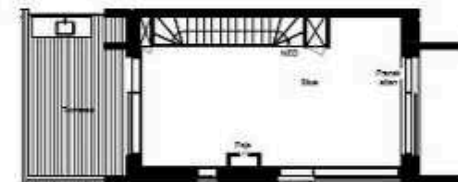
1. SAL



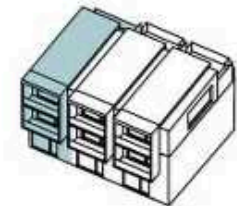
KLD.



2. SAL



Sigtteforklaring		Hvidevarer	
	Støvsuger		Opvaskemaskine
	Føje		Kølskab
	Indtætningsmaske		Kuffert
	Lydskærm		Vaskemaskine/Tørretumbler
	Udvasker		



Adresse: Strandpromenaden 33, 2100 København Ø
Kontantpris: 12.900.000

Sagsnr.: 2071
Ejerudgift/md.: 10.111

Dato: 14.1.2021

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus med ejerlejlighedsstatus
Må benyttes til: Ejerlejlighed med beboelse i rækkehusbebyggelse.
Ifølge: BBR-ejermeddelelse
Kommune: Københavns Kommune
Matr.nr.: 4806 Udenbys Klædebo Kvarter, København
BFE-nr.: 153360
Ejerl.nr. 33
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 2017

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr.: 2019
Offentlig ejendomsværdi: 5.900.000,00
Heraf grundværdi: 822.400,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.202.500,00
Grundskatteloftsværdi: 842.900,00

Tilbehør:

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

Indbygningsovn, mrk. Gaggenau. Kogetop, mrk. Gaggenau. Opvaskemaskine, mrk. Gaggenau. Køle-/fryseskab, mrk. Gaggenau. Vaskemaskine, mrk. Miele. Tørretumbler, mrk. Miele. Emfang, mrk. Falmeç

For yderligere info herom, se materialebeskrivelsen

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer

Tinglyst areal: 207 m²
Heraf boligareal: 172 m²
Heraf andre arealer: 35 m²
BBR-boligareal: 172 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter: 30/1000
Tinglyst fordelingstal: 30/1000
Adm. fordelingstal: 30/1000
Sikkerhed til e/f: 40.000,00
I form af: Byrde lyst pantstiftende

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Fortsættes på side 5

Kommuneplan: 1890 Kommuneplan 2015. 134 Kommuneplan 2015, Kommuneplan Den sammenhængende By, Kommuneplan: Verdensby med ansvar,
Lokalplan: 457 Strandpromenaden. 539 Scherfigsvej 8 - Østerbro.
Spildevandsplan: 422 og 423 - Fælleskloakeret (Spildevand og overfladevand løber i samme ledning)
Varmeplan: Varmeplan 1984 - Fjernvarme
Kulturstyrelsen: Ejendommen er erklæret bevaringsværdig - Bevaringsværdi: 3

Tinglyste servitutter:

Nr. 1 lyst d. 14.03.1910 lbnr. 983112-01 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 2 lyst d. 23.09.1918 lbnr. 971968-01 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 3 lyst d. 03.11.1919 lbnr. 971969-01 Tillægstekst Dok om nogle rum mm
Nr. 4 lyst d. 23.02.1920 lbnr. 971970-01 Tillægstekst Dok om nogle rum i kælderens
Nr. 5 lyst d. 04.02.1924 lbnr. 8462-01 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 6 lyst d. 24.03.1928 lbnr. 6217-01 Tillægstekst Dok om bebyggelsesgrad og vilkår herfor mv Akt 1_B-II_594
Nr. 7 lyst d. 24.03.1928 lbnr. 6216-01 Tillægstekst Dok om bebyggelsesgrad og vilkår herfor mv Filnavn: 1_D-II_63
Nr. 8 lyst d. 18.09.1928 lbnr. 3039-01 Tillægstekst Dok om bebyggelsesgrad og vilkår herfor mv Akt 1_D-II_233
Nr. 9 lyst d. 19.09.1928 lbnr. 3055-01 Tillægstekst Dok om kloakanlæg mv Akt 1_D-II_233
Nr. 10 lyst d. 30.01.1929 lbnr. 5494-01 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Akt 1_D-II_233
Nr. 11 lyst d. 06.08.1929 lbnr. 2363-01 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Akt 1_D-II_235
Nr. 12 lyst d. 14.02.1944 lbnr. 7408-01 Tillægstekst Dok om ejend ikke yderl må udstykes
Nr. 13 lyst d. 27.03.1944 lbnr. 8507-01 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Der henvises til side 5

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Sauna + Fitness med fælles badefaciliteter

Adresse: Strandpromenaden 33, 2100 København Ø
Kontantpris: 12.900.000

Sagsnr.: 2071
Ejerudgift/md.: 10.111

Dato: 14.1.2021

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Nykredit Forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Nej

insekt: Ja Nej

rørskade: Ja Nej

Forbehold: Dækningsomfang: Der henvises til policen, hvor forsikringens nøjagtige dækningsomfang er specificeret.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 15.300,00

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Anslået, da sælgers seneste års faktiske udgift ikke er repræsentativ

Ejendommen opvarmes med fjernvarme.

Udgiften til aconto varme kr. 1.275,00 pr. mdr. (kr. 15.300,00 pr. år) er anslået beløb jf. administratorskema

Der opkræves aconto vand kr. 250,00 pr. mdr. (kr. 3.000,00 pr. år) jf. administratorskema

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: A2015

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering

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 nyt boligskattesystem

Det forventes, at der ultimo 2021 påbegyndes udsendelse af nye ejendomsvurderinger for ejerboliger og pr. 1. januar 2024 træder et nyt boligskattesystem i kraft. Dette nye ejendomsvurderings- og boligskattesystem betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi, herunder beskatningsgrundlag, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke. Oplysningerne i denne salgsoptilling, herunder særligt ejendomsskat og ejendomsværdiskat, har udgangspunkt i den seneste fastsatte vurdering og tilhørende skatteloftsværdier. Det nye boligskattesystem kan have indflydelse på købers fremtidige skattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk.

Udlejning

Tilladt, se dog vedtægterne §28 for ejerforeningen.

Husdyr

Tilladt, dog max. 1 husdyr (hund, kat, fugl) pr. ejerlejlighed - se endvidere regler i husorden og vedtægter.

Byggeskadeforsikring:

Sælger har tegnet byggeskadeforsikring gældende i 10 år fra 01.03.2017

Adresse: Strandpromenaden 33, 2100 København Ø
Kontantpris: 12.900.000Sagsnr.: 2071
Ejerudgift/md.: 10.111

Dato: 14.1.2021

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:	
Ejendomsværdiskat	32.843,00	Kontantpris/udbetaling	12.900.000,00
Ejendomsskat 2021	27.961,60	Tinglysningsafgift	79.150,00
Fællesudgift	60.300,00	Ejerskiftegebyr til foreningen	2.050,00
Rottebek.	231,99	I alt	12.981.200,00
Ejerudgift i alt 1. år:	121.336,59	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 standardfinansieringUdbetaling: 645.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 48.209 md./ 578.513 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 42.931 md./ 515.175 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. 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: 12.1.2021. 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: 1/1 - 1/7. **Forbehold:** Sikkerhed til ejerforening tinglyst for kr. 40.000,-

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>

Adresse: Strandpromenaden 33, 2100 København Ø
Kontantpris: 12.900.000Sagsnr.: 2071
Ejerudgift/md.: 10.111

Dato: 14.1.2021

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 fradragkonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
--------------	-----------------	----------	---------------	---------------	------------------	--------------------	---------------	--------------	-----	--------------------	-----------------------------	-------------------	--------------------

Servitutter - Fortsat fra side 3.

14.3.1910 Dok om bebyggelse, benyttelse mv -
 23.9.1918 Dok om bebyggelse, benyttelse mv 1_K-II_486
 3.11.1919 Dok om nogle rum mm 1_K-II_486
 23.2.1920 Dok om nogle rum i kælderen 1_K-II_486
 4.2.1924 Dok om bebyggelse, benyttelse mv -
 24.3.1928 Dok om bebyggelsesgrad og vilkår herfor mv
 24.3.1928 Dok om bebyggelsesgrad og vilkår herfor mv Akt 1_B-II_594
 18.9.1928 Dok om bebyggelsesgrad og vilkår herfor mv Akt 1_D-II_233
 19.9.1928 Dok om kloakanlæg mv Akt 1_D-II_233
 30.1.1929 Dok om bebyggelse, benyttelse mv Akt 1_D-II_233
 6.8.1929 Dok om bebyggelse, benyttelse mv Akt 1_D-II_235
 14.2.1944 Dok om ejend ikke yderl må udstykkes 1_K-II_486
 27.3.1944 Dok om bebyggelse, benyttelse mv 1_K-II_486 - lb.nr. 8501
 11.8.1944 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_K-II_486
 12.1.1945 Dok om beboelse/delvist forbud herimod mv (det rettelige dagbogsnummer er 7256) 1_K-II_486
 21.11.1977 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv Akt 1_D-II_233
 14.5.1990 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv Akt 1_B-II_594
 11.3.1991 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv Akt 1_D-II_235
 23.1.1995 Dok om fjernvarme mv, (F-13-I) Akt 1_F-I_13
 7.3.2017 Vedtægter: EJERFORENINGSVEDTÆGTER
 13.1.2020 Vedtægter: dato/løbenr.: 07.03.2017-1008499847