



REAL

Horsensgade 11, 6. tv., 2100 København Ø

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	72
Kontantpris	5.245.000	Værelser	3
Ejerudgift	5.458	Altan	Ja
Byggeår/ombygget	1906/2024	Energimærke	C

Sagsnr. 159P1101

Horsensgade 11-13/Strandboulevarden 71

RealMæglerne Østerbro / Nordre Frihavnsgade 77 / 2100 København Ø / Tlf. 43582100 / www.realmaeglerne.dk/2100

Salgsopstilling - vedr. ejerboligprojektsalg

Horsensgade 11-13/Strandboulevarden 71
RealMæglerne Østerbro / CVR-nr. 33946198
Nordre Frihavsgade 77 / 2100 København Ø
Tlf. 43582100 / oesterbro@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/2100

REAL

Adresse: Horsensgade 11, 6. tv., 2100 København Ø
Kontantpris: 5.245.000

Sagsnr.: 159P1101
Ejerudgift/md.: 5.458

Dato: 12.03.2024



Beskrivelse:

Velkommen til tagprojektet på Horsensgade 11 & Strandboulevarden 71.

Her udbydes nu 4 unikke og nye penthouselejligheder med både private altaner og store tagterrasser. Forventet indflytning i maj 2024.

Tagboligerne bliver indrettet i forbindelse med igangværende totaludskiftning af ejerforeningens tagetage, hvor der i den forbindelse indrettes moderne eksklusive tagboliger, med skønne detaljer som f.eks. køkken alrum fra JKE-design, hårde hvidevarer fra Siemens, eksklusive badeværelser fra JKE-design, egetræsgulve med vandbåren gulvvarme og rumfølere i alle rum, altaner, store tagterrasser eksklusivt til de enkelte boliger, masser af lysindfald fra ovenlysvinduer samt udsigt over de københavnske tage.

Se mere på projektets hjemmeside:

Kontakt os for at høre yderligere på tlf. 43582100 eller mail oesterbro@mailreal.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.

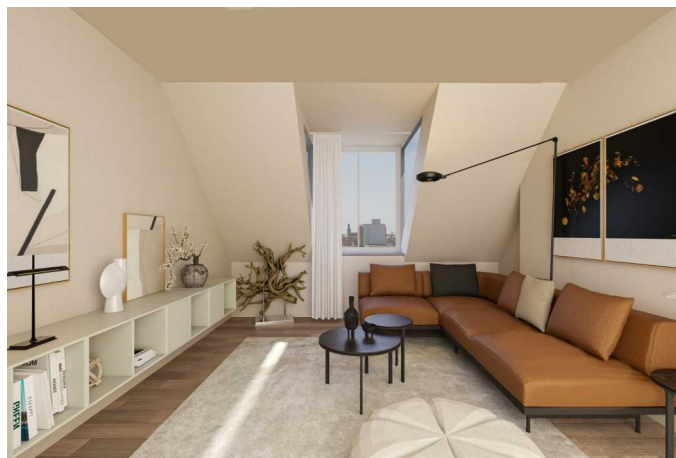
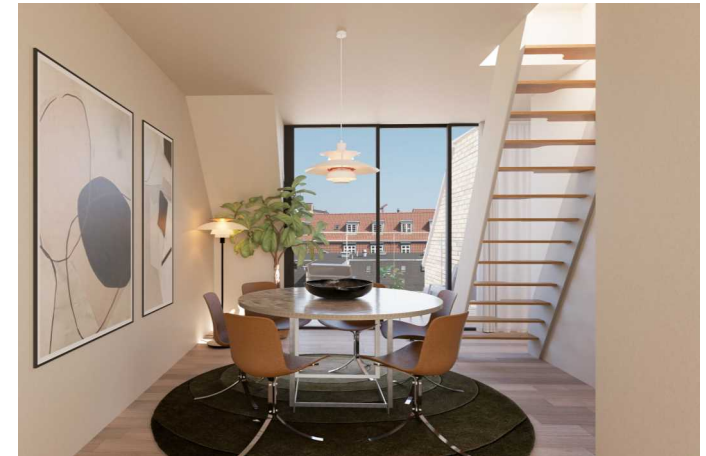
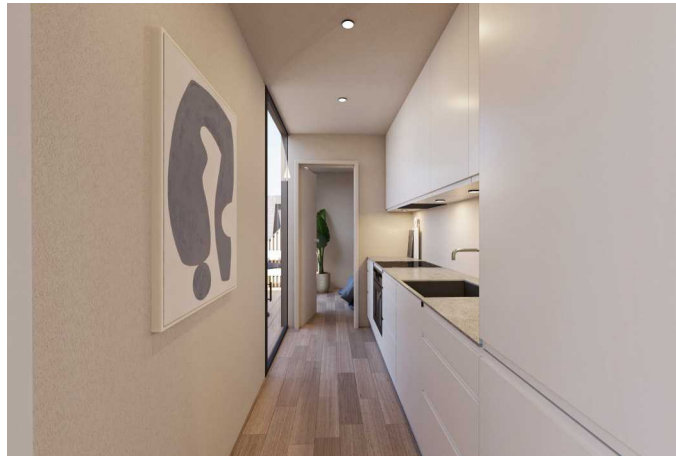
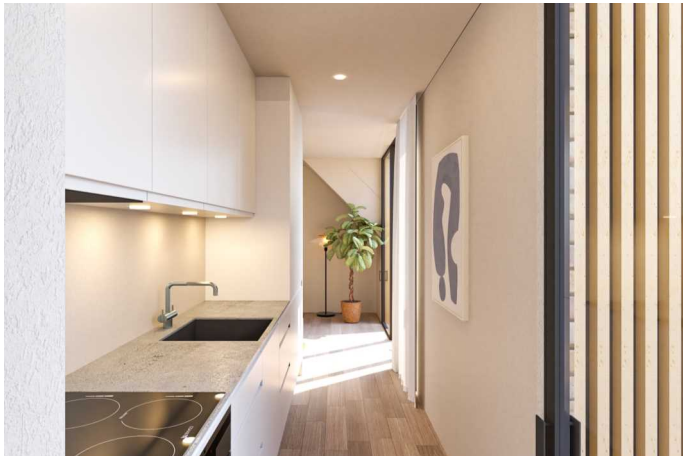
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Lasse Lemche

Adresse: Horsensgade 11, 6. tv., 2100 København Ø
Kontantpris: 5.245.000

Sagsnr.: 159P1101
Ejerudgift/md.: 5.458

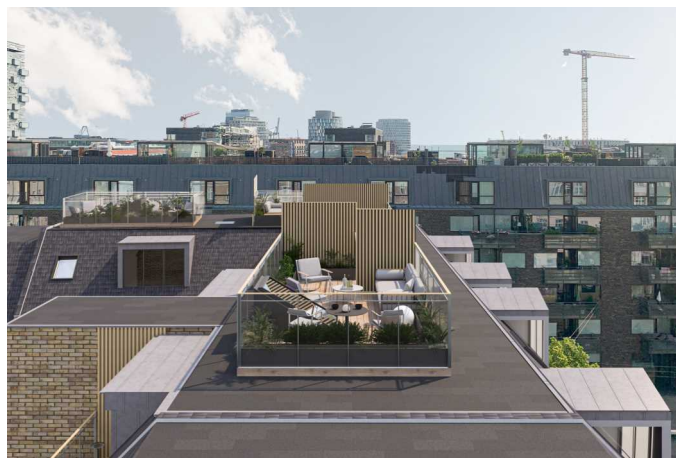
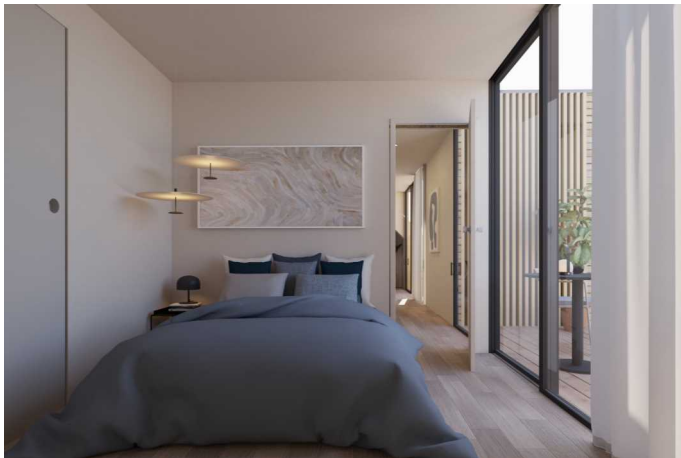
Dato: 12.03.2024



Adresse: Horsensgade 11, 6. tv., 2100 København Ø
Kontantpris: 5.245.000

Sagsnr.: 159P1101
Ejerudgift/md.: 5.458

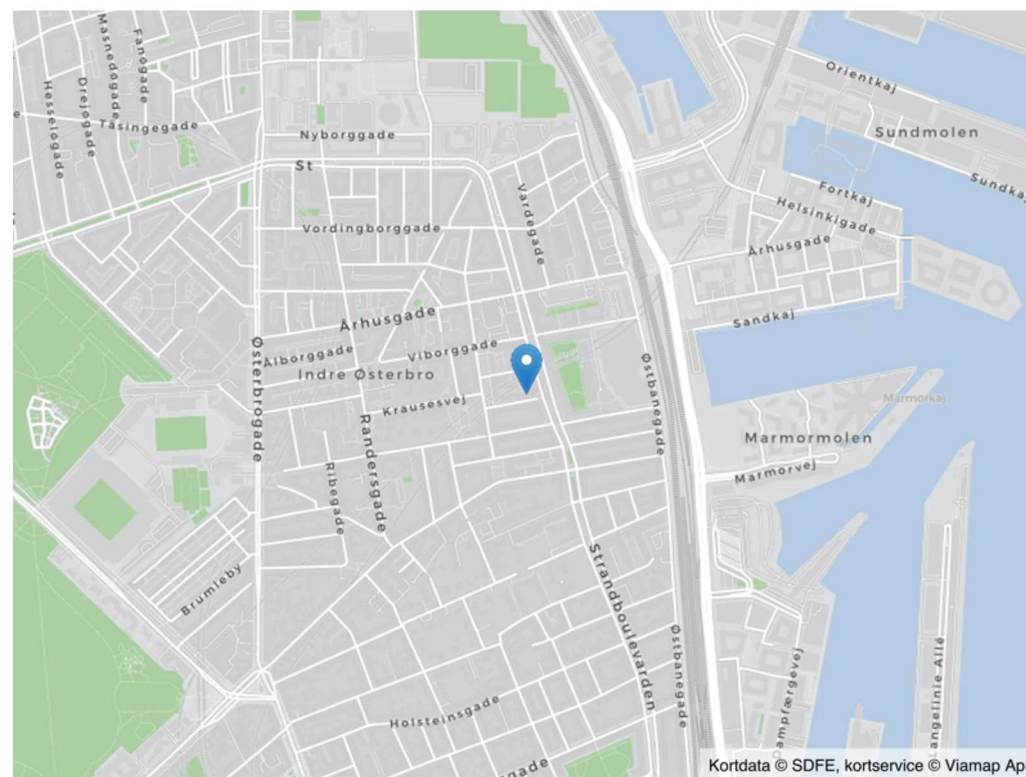
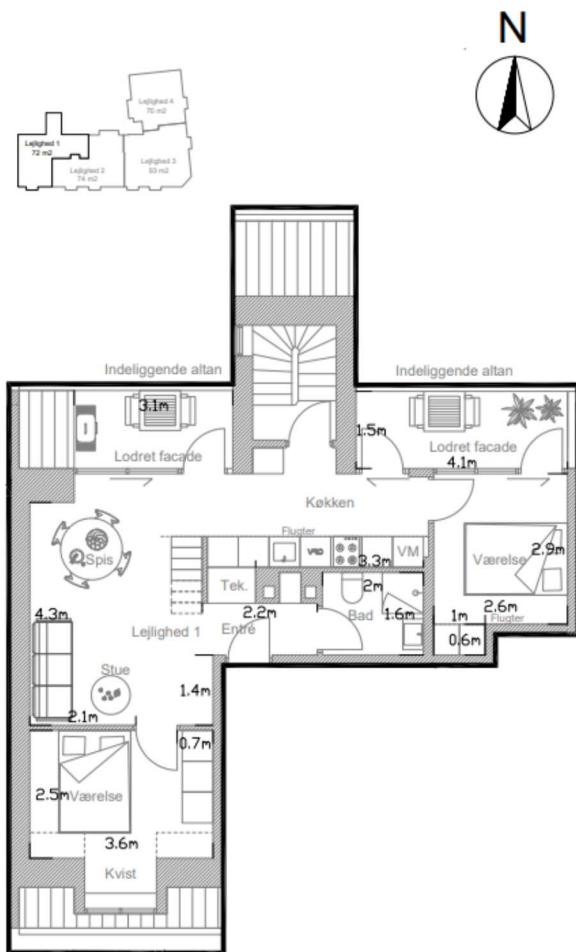
Dato: 12.03.2024



Adresse: Horsensgade 11, 6. tv., 2100 København Ø
Kontantpris: 5.245.000

Sagsnr.: 159P1101
Ejerudgift/md.: 5.458

Dato: 12.03.2024





Adresse: Horsensgade 11, 6. tv., 2100 København Ø
Kontantpris: 5.245.000

Sagsnr.: 159P1101
Ejerudgift/md.: 5.458

Dato: 12.03.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Ifølge:	sælgers oplysninger
Kommune:	København
Matr.nr.:	3322 Udenbys Klædebo Kvarter, København
BFE-nr.:	
Ejerl.nr.:	
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1906/2024

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	5.245.000 kr.
Grundværdi:	
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.196.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Arealer*

Tinglyst areal:	0 m ²
heraf boligareal:	0 m ²
heraf andre arealer:	
BBR-boligareal:	72 m ²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles	Fordelingstal
Tinglyst fordelingstal:	2/43
Adm. fordelingstal:	Uoplyst
Sikkerhed til ejerforening:	25.000
I form af:	ANSLÆT

Bemærk oplysninger i salgsoptillingen er forventet/anslået, da der er tale om projektsalg

Køber gøres særligt opmærksom på, at de i salgsoptillingen givne oplysninger vedrørende arealer, vurderinger, ejendomsværdiskat, forbrugsafhængige forhold, ejerudgift m.v., er anført som forventet/anslået. Det betyder, at disse oplysninger senere kan vise sig at afvige fra det oplyste i både opadgående og nedadgående retning. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, medmindre dette fremgår af købsaftalen. Køber opfordres til at søge rådgivning herom af egen rådgiver.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Servitut nr. 01 lyst d. 02.03.2020-1011686107 Fællesgård BK0550
Servitut nr. 02 lyst d. 05.05.2021-1012934114 Servitut om metro
Servitut nr. 03 lyst d. 16.11.1896-940560-01 Dok om fælles tværmål
Servitut nr. 04 lyst d. 02.06.1902-940561-01 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Servitut nr. 05 lyst d. 29.06.1903-940562-01 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Servitut nr. 06 lyst d. 20.11.1905-940563-01 Dok om skure mv
Servitut nr. 07 lyst d. 17.07.1952-2127-01 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
Servitut nr. 08 lyst d. 28.01.1970-1245-01 Vedtægter for ejerforening
Servitut nr. 09 lyst d. 11.10.1994-324659-01 Vedtægter for ejerforening, tillæg
Servitut nr. 10 lyst d. 23.01.1995-940564-01 Dok om fjernvarme/anlæg mv
Servitut nr. 11 lyst d. 04.01.2017-1007945830 Servitut for fælles gårdhave
Servitut nr. 12 lyst d. 28.09.2021-1013310102 Deklaration om drænlledning

Planer

Kommuneplan
Spildevandsplan
- Der henvises til ejendomsdatabaserne.
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Depotrum - I ejendommens kælder – størrelse på min. 3m²

Tilbehør:

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

Kombineret vaskemaskine og tørretumbler placeret i badeværelse / Induktionskogeplade 80 cm / Ovn med pyrolyse / Køle/fryseskab (integreret) / Opvaskemaskine (støjsvag og integreret) / Emhætte med afkast (Silverline)
- Mærke: Siemens

Aflevering og indflytning:

Forventet færdiggørelse og aflevering af byggeriet:

Forventet tidspunkt for mulig indflytning:



Adresse: Horsensgade 11, 6. tv., 2100 København Ø
Kontantpris: 5.245.000

Sagsnr.: 159P1101
Ejerudgift/md.: 5.458

Dato: 12.03.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Købstædernes Forsikring (via E/F)
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til ejerforeningens nuværende forsikring.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 5.760

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Den årlige varmeudgift er anslået, da der er tale om projektsalg.

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: Handlen er ikke omfattet af reglerne om tilstandsrapport m.v. (Huseftersynsordningen), da ejendommen fortsat er under opførelse/ikke færdigmeldt, jf. forbrugerbeskyttelsesloven.

Energimærkning: Sælger har pligt til at udlevere energimærkning til køber senest samtidigt med ibrugtagning/færdigmelding af ejendommen.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Projektudbyders oplysninger vedrørende evt. fejl og mangler:
Hæftelse:

Forsikring:

Garantistillelse:

Der henvises til side 5



Adresse: Horsensgade 11, 6. tv., 2100 København Ø
Kontantpris: 5.245.000

Sagsnr.: 159P1101
Ejerudgift/md.: 5.458

Dato: 12.03.2024

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Rottebekæmpelsesgebyr, anslået
Ejerforening, anslået
Grundskyld, anslået

Pr. år
21.400
60
35.532
8.500

Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling	5.245.000
Tinglysningsafgift af skødet	33.350
Ejerskiftegebyr, anslået	2.500
I alt	5.280.850

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år

65.492

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: 265.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 29.723 md./ 356.674 år Netto **ekskl.** ejerudgift 24.153 md./ 289.833 år v/24,40%
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: 12.03.2024

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: 1/8 - 1/2 **Forbehold:** Kan ikke opnås, idet ejerskiftelånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed.

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: Horsensgade 11, 6. tv., 2100 København Ø
Kontantpris: 5.245.000

Sagsnr.: 159P1101
Ejerudgift/md.: 5.458

Dato: 12.03.2024

Ejerpantebreve og afgiftspantebreve:

Gæld udenfor købesummen:

Energimærkning:

Energimærkning C jf. ejendommens nuværende energimærke af 07.05.2022.

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 hvad der er kriterierne for kortlægning som forurenede.

Bevaringsværdige bygninger

Ejendommen er bevaringsværdig på niveau 4 jf. oplysninger fra www.kulturarv.dk.

Om anslåede boligskatter

Idet ejendommen endnu ikke er selvstændigt vurderet, har ejendomsmægleren anslået værdierne for den offentlige ejendomsværdi og grundværdi, herunder beskatningsgrundlag i nærværende salgsopstilling. Disse anslåede værdier ligger til grund for de anslåede boligskattebetalinger i salgsopstillingens ejerudgifter. Det bemærkes, at ejerudgiften er anslået for indeværende år, og dermed uden hensyntagen til, at den første individuelle boligskattebetaling sker i et senere år. Køber vil kunne blive opkrævet ejendomsværdiskat og grundskyld på baggrund af et foreløbigt grundlag, der senere fastsættes af skatteforvaltningen.

Eventuelle afvigelser mellem de i salgsopstillingens anslåede værdier/beløb og Skatteforvaltningens endelige eller foreløbige værdier/opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, uanset om afvigelserne må vise sig at være væsentlige. Køber må forvente, at den faktiske ejerudgift vil kunne afvige fra den oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk.

Visualisering

Der gøres særligt opmærksom på, at der i salgsmaterialet generelt er anvendt computer visualiseringer af ejerlejligheden. Køber kan derfor ikke forvente, at de gælder for den specifikke lejlighed.

REAL

Guldkøber[®]

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce



Mød holdet bag dit boligsalg