



REAL

Sankt Jakobs Plads 6, 5. th., 2100 København Ø

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	195
Kontantpris	18.495.000	Værelser	5
Ejerudgift	6.997		
Byggeår	2023	Energimærke	D

Sagsnr. **159-1089**

RealMæglerne Østerbro

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

Salgsopstilling

Formularens 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: Sankt Jakobs Plads 6, 5. th., 2100 København Ø
Kontantpris: 18.495.000

Sagsnr.: 159-1089
Ejerudgift/md.: 6.997

Dato: 17.11.2023



Beskrivelse:

Velkommen indenfor i denne pragtfulde lejlighed på toppen af Østerbro. Dette sjældne fund tilbyder hele 195 flotte kvadratmeter fordelt på 5 værelser. Lejlighedens planløsning byder på en stor og åben stue, der naturligt flyder sammen med køkken, tre værelser, walk-in closet og to veludstyrede badeværelser. Herudover en sydvendt altan mod gården og lejlighedens fornemme 360 graders store tagterrasse, med lys i alle dagens dagtimer. Alle lejlighedens rum byder på indbygget gulvvarme. Det gælder både under det smukke sildebensgulv og under naturstensgulvet i begge badeværelser. Herudover er lejlighedens køkken lavet med eksklusive naturstensbordplader. Lejlighedens lysindfald er aldeles attraktivt, grundet en fin blanding af ovenlys og lys fra de store panoramavinduer.

Ejendommen:

Lejligheden er beliggende i den smukke ejendom Svanegaard. Ejendommen er fra 1904, udstyret med fjernvarme. Bygningen er inspireret af fransk arkitektur og den moderne nordiske minimalisme. Det er en veldrevet ejerforening med en rolig og børnevenlig gård. Hertil byder ejendommen på fællesfaciliteter som indendørs parkeringskælder, cykelparkering og elevator.

Området:

Sankt Jakobs Plads er et af Østerbros mest eftertragtede placeringer, og dette skyldes det pulserende miljø, der kendetegner området. Hver lørdag fyldes her bland andet med markedsstande, som skaber en livlig og stemningsfuld atmosfære. Markedet tiltrækker både lokale og besøgende, der ønsker at udforske de mange spændene boder med alt fra friske fødevarer til håndværksprodukter. Placeringen er i hjertet af Østerbro, lige ved Østerbrogade. Denne centrale position sikrer god adgang til et bredt udvalg af hyggelige gode caféer og restauranter, samt kort afstand til både skole og institutioner.

Lejligheden ligger desuden tæt på triangel. Triangeln tilbyder alt fra offentlig transport til kulturelle tilbud, som Østerfælled Torv og Bopa Plads.

Alt i alt er Sankt Jakobs plads uden tvivl en perle på Østerbro.

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: Sankt Jakobs Plads 6, 5. th., 2100 København Ø
Kontantpris: 18.495.000

Sagsnr.: 159-1089
Ejerudgift/md.: 6.997

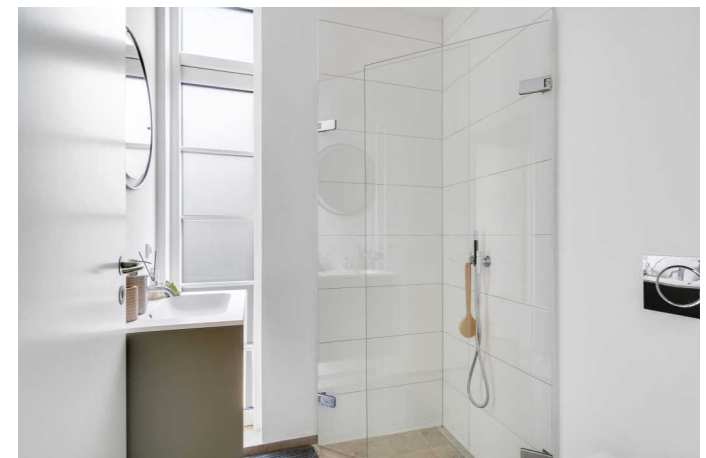
Dato: 17.11.2023



Adresse: Sankt Jakobs Plads 6, 5. th., 2100 København Ø
Kontantpris: 18.495.000

Sagsnr.: 159-1089
Ejerudgift/md.: 6.997

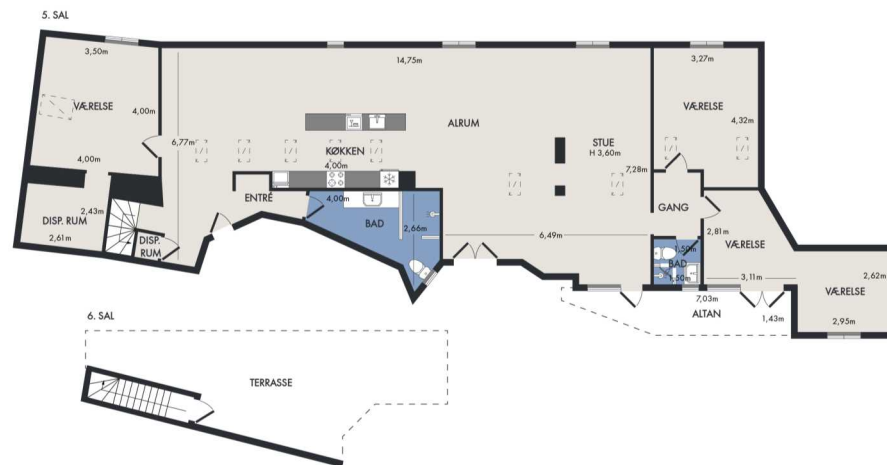
Dato: 17.11.2023



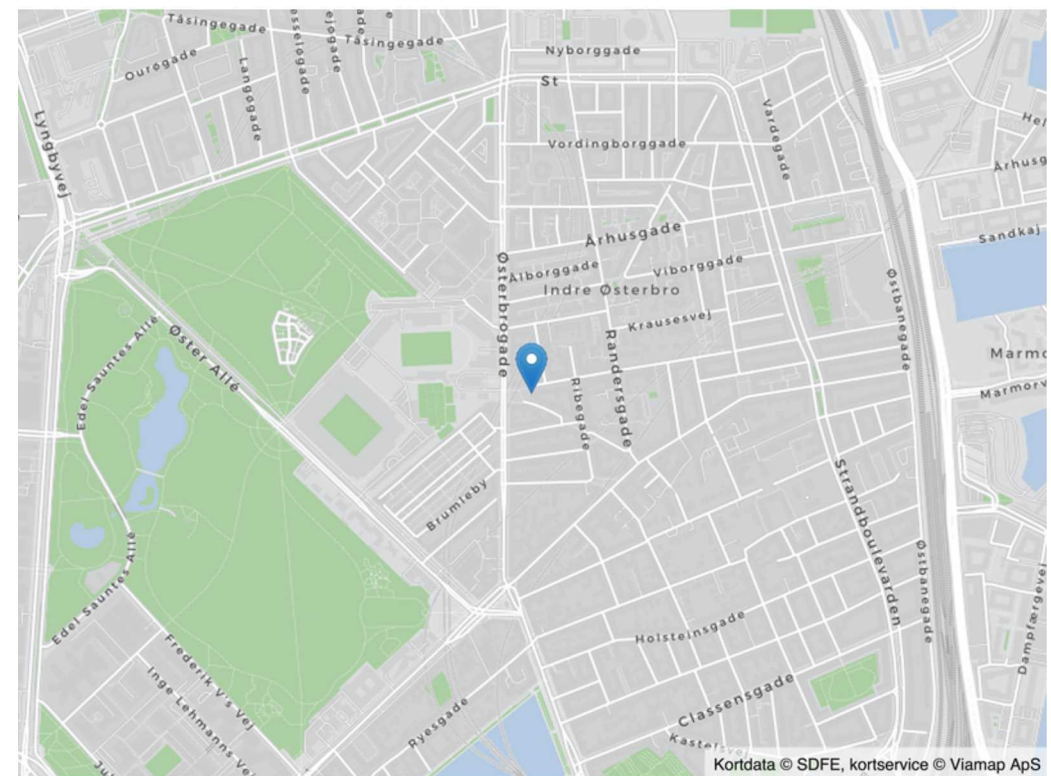
Adresse: Sankt Jakobs Plads 6, 5. th., 2100 København Ø
Kontantpris: 18.495.000

Sagsnr.: 159-1089
Ejerudgift/md.: 6.997

Dato: 17.11.2023



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Sankt Jakobs Plads 6, 5. th., 2100 København Ø
Kontantpris: 18.495.000

Sagsnr.: 159-1089
Ejerudgift/md.: 6.997

Dato: 17.11.2023

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomsstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Ifølge: BBR-ejermeddelelse
Kommune: København
Matr.nr.: 3384 Udenbys Klædebo Kvarter, København
BFE-nr.:
Ejerl.nr.: 13
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 2023

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr. 2022
Offentlig ejendomsværdi: 16.750.000 kr.
Heraf grundværdi: 360.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.625.000 kr.
Grundlag for ejendomsskat: 360.000 kr.

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

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Kombineret vaskemaskine og tørretumbler placeret i badeværelse, Induktionskogeplade m. emhætte, Ovn, Køle/fryseskab (integreret), Opvaskemaskine (integreret)

Der henvises til materialelisten.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal: 185 m²
Heraf tinglyst 185 m²
BBR-boligareal: 195 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles Fordelingstal
Tinglyst fordelingstal: 185/2293
Adm. fordelingstal:
Sikkerhed til e/f: 73.000 kr.
I form af: Anslået, Afventer oplysninger
Forhøjelse af Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter lyst på hovedejendommen

Servitut nr. 01 lyst d. 05.03.1883-943127-01 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Servitut nr. 02 lyst d. 12.01.1903-943128-01 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Servitut nr. 03 lyst d. 21.09.1903-943129-01 - Skøde forbyder at indrette lejlighederne mindre end 3 værelser og pigeværelse
Servitut nr. 04 lyst d. 19.10.1903-943130-01 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Servitut nr. 05 lyst d. 23.09.1918-943131-01 - Dok om hegn, hegnsmur mv
Servitut nr. 06 lyst d. 28.06.1926-943132-01 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Servitut nr. 07 lyst d. 12.11.1993-76216-01 - Vedtægter for ejerforening
Servitut nr. 08 lyst d. 12.09.1994-322335-01 - Dok om fælles gård, opholdsareal mv
Servitut nr. 09 lyst d. 23.01.1995-943133-01 - Dok om fjernvarme/anlæg mv
Servitut nr. 10 lyst d. 03.10.2001-119799-01 - Tillæg til vedtægter
Servitut nr. 11 lyst d. 17.10.2001-126983-01-S0001 - Vedtægter for ejerforening, tillæg
Tillige lyst pantstiftende
Servitut nr. 12 lyst d. 13.04.2007-50085-01 - Dok om vej

Planer

Der henvises til ejendomsdatarapport.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Kælderrum

Adresse: Sankt Jakobs Plads 6, 5. th., 2100 København Ø
Kontantpris: 18.495.000

Sagsnr.: 159-1089
Ejerudgift/md.: 6.997

Dato: 17.11.2023

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold: Der henvises til side 5

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 18.200 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: Anslået
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået

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: Energimærke D. Der henvises til side 5

Adresse: Sankt Jakobs Plads 6, 5. th., 2100 København Ø
Kontantpris: 18.495.000

Sagsnr.: 159-1089
Ejerudgift/md.: 6.997

Dato: 17.11.2023

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Ejerforening, anslået
Grundskyld, anslået
Rottebekæmpelsesgebyr, anslået

Pr. år

24.150
47.472
12.240
100

Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling
Tinglysningsafgift af skødet
Ejerskiftegebyr, anslået

18.495.000
112.850
2.000

I alt

18.609.850

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

83.962

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: 925.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 112.476 md./ 1.349.712 år Netto **ekskl.** ejerudgift 90.442 md./ 1.085.300 år v/24,00%
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: 17.11.2023

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: 1/2 - 1/8 **Forbehold:** Kan ikke opnås, idet ejerskiftelånet skal reduceres med sikkerheden til E/F.

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: Sankt Jakobs Plads 6, 5. th., 2100 København Ø
Kontantpris: 18.495.000

Sagsnr.: 159-1089
Ejerudgift/md.: 6.997

Dato: 17.11.2023

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	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering

Andre forhold af væsentlig betydning:

Bemærk oplysninger i salgsoptillingen er forventet/anslået, da ejendommen er under opførelse

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.

Områdeklassificering

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under hvad der er kriterierne for kortlægning som forurenet.

Fredningsstatus: Bevaringsværdi 2.

Om anslåede boligskatter

Idet ejendommen endnu ikke er selvstændigt vurderet, har ejendomsmægleren anslået værdierne for den offentlige ejendomsværdi og grundværdi, herunder beskatningsgrundlag i nærværende salgsoptilling. Disse anslåede værdier ligger til grund for de anslåede boligskattebetalinger i salgsoptillingens 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 salgsoptillingens 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.

I 2024 træder en boligskattereform i kraft. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke. Boligskattereformen i øvrigt kan have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk.

Forsikringsforhold:

Der henvises til ejerforeningens nuværende forsikringspolice. Evt. ændringer til police efter etablering af taglejligheder er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Energimærkning:

Ejerforeningen har indhente energimærkning af 04.06.2014. Denne er gældende i 10 år fra udstedelsen og derefter skal der indhentes en ny, hvilket ejerforeningen forestår. Den nuværende energimærkning (D) tager ikke højde for ny lejlighed i tagetagen.

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