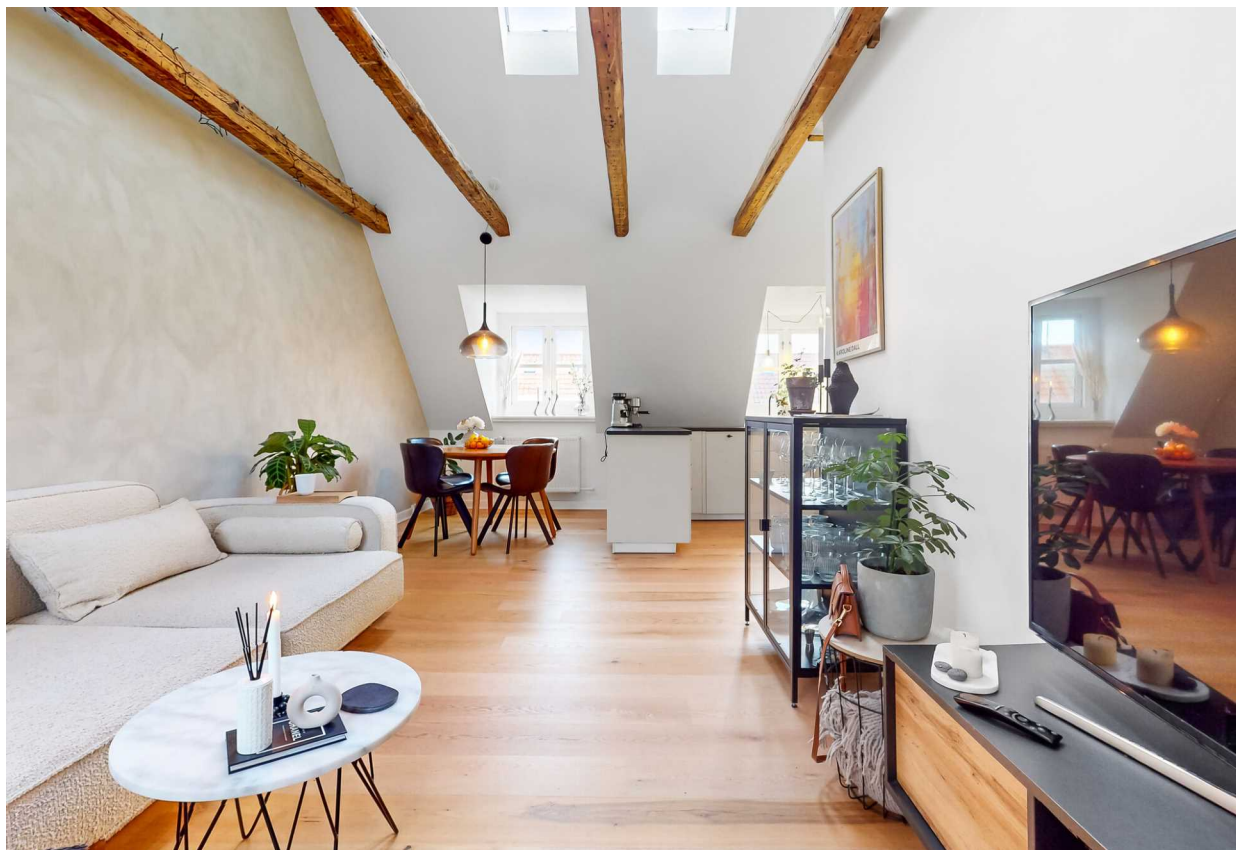


Salgsopstilling

Adresse: Hildursgade 9, 2. th., 2100 København Ø
Kontantpris: 3.798.000Sagsnr.: MP-0014-8448
Ejerudgift/md.: 3.279

Dato: 18.04.2024



Beskrivelse:

Velkommen indenfor i denne indbydende og nyrenoverede ejerlejlighed på Hildursgade 9, 2. th., beliggende i det attraktive Vibekevang kvarter på Østerbro. Med sine 59 veludnyttede kvadratmeter og to velindrettede værelser, udgør denne bolig det perfekte hjem for den moderne byboer, der værdsætter kvalitet og komfort.

Lejligheden fremstår lys og indbydende med et åbent køkken-alrum, der danner rammen om hyggelige stunder. Soveværelset er rummeligt og tilbyder god plads til både opbevaring og afslapning. Badeværelset er et sandt blikfang med sine italienske fliser og behagelige gulvvarme. De fritliggende bjælker og loft til kip med ovenlysvinduer tilfører en særlig charme og sikrer et fantastisk lysindfald.

I ejerforeningen finder du en hyggelig gårdhave, der fungerer som et fredfyldt åndehul i byen. Med lejligheden følger et rummeligt kælderrum og adgang til fælles vaskefaciliteter.

Beliggenheden er i top med tæt på både metrostationer og S-togsforbindelser, der sikrer nem og hurtig adgang til resten af byen. Kvarteret byder på et roligt og venligt miljø, og med gode parkeringsforhold er hverdagen både praktisk og behagelig.

Denne ejerlejlighed på Hildursgade er kombineret med det bedste af byliv og hjemlig hygge. For yderligere information og en personlig fremvisning, er du velkommen til at kontakte os. Oplev charmen og de mange muligheder ved Hildursgade 9, 2. th. - dit nye hjem venter på dig.

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.

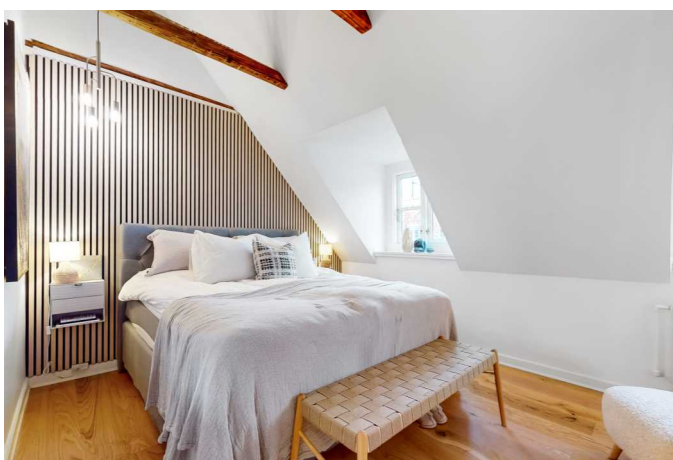
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Mette Pedersen

Adresse: Hildurgsgade 9, 2. th., 2100 København Ø
Kontantpris: 3.798.000

Sagsnr.: MP-0014-8448
Ejerudgift/md.: 3.279

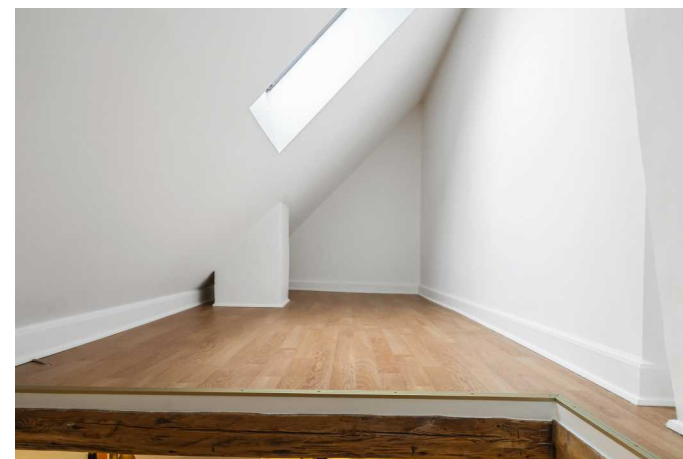
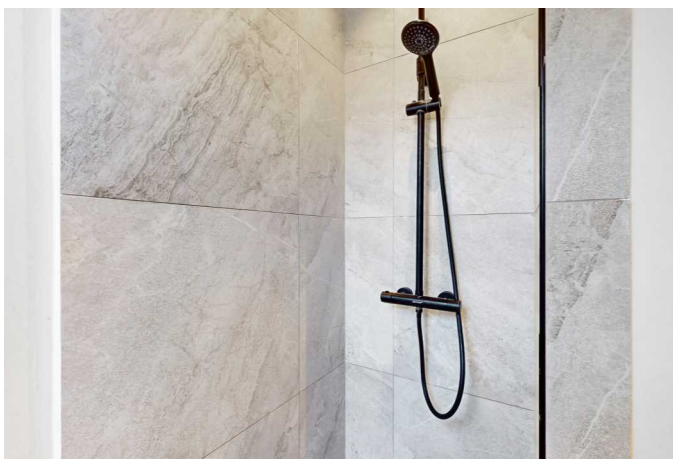
Dato: 18.04.2024



Adresse: Hildursgade 9, 2. th., 2100 København Ø
Kontantpris: 3.798.000

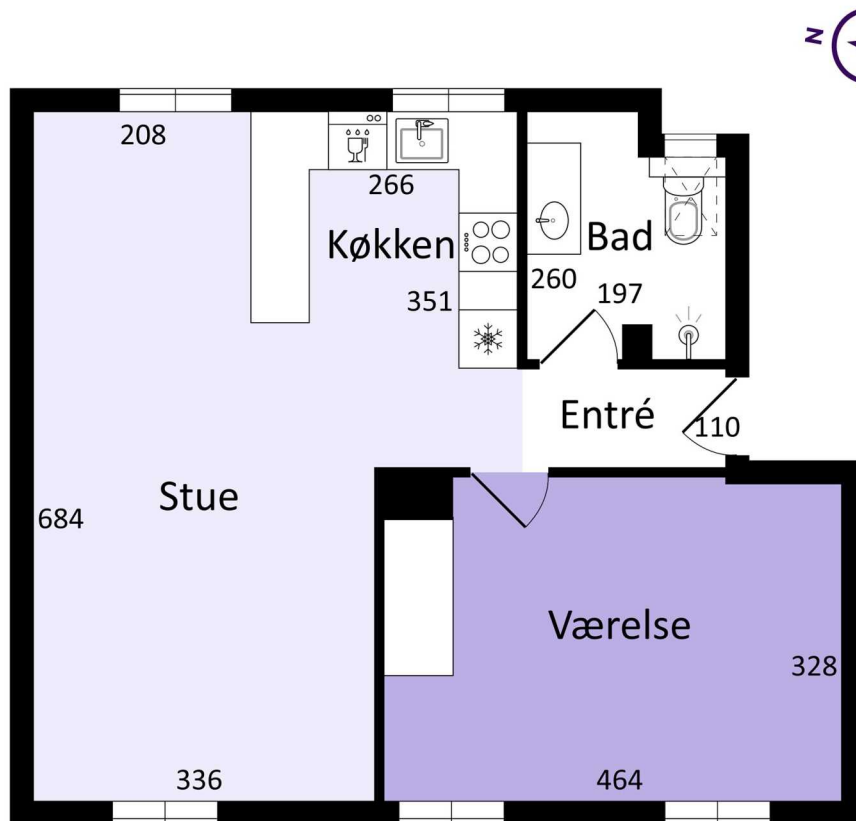
Sagsnr.: MP-0014-8448
Ejerudgift/md.: 3.279

Dato: 18.04.2024



Adresse: Hildursgade 9, 2. th., 2100 København Ø
Kontantpris: 3.798.000Sagsnr.: MP-0014-8448
Ejerudgift/md.: 3.279

Dato: 18.04.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Hildursgade 9, 2. th., 2100 København Ø
Kontantpris: 3.798.000

Sagsnr.: MP-0014-8448
Ejerudgift/md.: 3.279

Dato: 18.04.2024

Ejendomsdata:
Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Ejerlejlighed, beboelse
Ifølge: BBR meddelelse
Kommune: København
Matr.nr.: 5169 Udenbys Klædebo Kvarter, København
BFE-nr.: 156990
Ejerl.nr.: 6
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1926

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022
Ejendomsværdi: 3.767.000 kr.
Grundværdi: 2.303.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.013.600 kr.
Grundlag for grundskyld: 1.842.400 kr.

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

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Ikea: Køle-/fryseskab
Ikea: Induktionskogeplade
Ikea: Ovn
Ikea : Opvaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal: 54 m²
Heraf tinglyst boligareal: 0 m²
Heraf andre arealer: 54 m²
BBR-boligareal: 59 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles
Tinglyst fordelingstal: 15/100
Adm. fordelingstal:
Sikkerhed til e/f: 42.000 kr.
I form af: Anden hæftelse
Forhøjelse af: Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Kælderrum
Cykelkælder
Parkeringsplads (først til mølle)
Fælles vaskerum med plads til egen vaskemaskine
Fælles tørrerum
Fælles opbevaringsrum

Adresse: Hildursgade 9, 2. th., 2100 København Ø
Kontantpris: 3.798.000Sagsnr.: MP-0014-8448
Ejerudgift/md.: 3.279

Dato: 18.04.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alka Forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja

Insekt: Ja

Rørskade: Ja

Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tillknytning til omsætning af fast ejendom:

Ja, idet Ejendomsmægler modtager provision ved tegning af forsikringer hos Dansk Boligforsikring/Willis/ETU/Frida samt ved bestilling af rapporter via forsikringsselskab

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 5.561

Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2015

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Der betales aconto kr. 477 pr. måned til varme

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.

Adresse: Hildurgsgade 9, 2. th., 2100 København Ø
Kontantpris: 3.798.000

Sagsnr.: MP-0014-8448
Ejerudgift/md.: 3.279

Dato: 18.04.2024

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>	
Grundskyld	9.396	Kontantpris/udbetaling	3.798.000
Ejendomsværdiskat	15.369	Tinglysningsafgift af skødet	24.650
Ejerforening	14.556	Notering af ejerskifte til administrator, anslået	1.500
Rottebekæmpelse, 2023	30	Sagsbehandling debitor/kreditorkifte	2.500
		Tinglysningsafgift af debitor/kreditorkifte	1.825
		Berigtigelse, anslået	5.000
		I alt	3.833.475
		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	39.352		

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: 190.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 21.640 md./ 259.680 år Netto **ekskl.** ejerudgift 17.584 md./ 211.007 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: 18.04.2024
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

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: Hildurgsgade 9, 2. th., 2100 København Ø
Kontantpris: 3.798.000

Sagsnr.: MP-0014-8448
Ejerudgift/md.: 3.279

Dato: 18.04.2024

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:
--	---------------------------------

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplaner:

Vibekevang

Kommuneplaner:

Københavns Kommuneplan 2019 Verdensby med ansvar
R19.B.3.31

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 03.01.2019 lbnr. 1010386893 Servitut med lovbestemt prioritet Filnavn: e6e67112-1d3e-4bdf-95a0-c7707f142b91
Nr. 2 lyst d. 20.11.1905 lbnr. 980681-01 Tillægstekst Dok om hegn, hegnsmur mv, vej mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, (X/301)
Nr. 3 lyst d. 18.03.1907 lbnr. 980682-01 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, (Z/191)
Nr. 4 lyst d. 24.11.1924 lbnr. 980684-01 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, (V/341)
Nr. 5 lyst d. 08.12.1924 lbnr. 980685-01 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, (4324 V/372)
Nr. 6 lyst d. 05.01.1925 lbnr. 980686-01 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, (4795 X/19)
Nr. 7 lyst d. 05.01.1925 lbnr. 980687-01 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv, (4796 X/20)
Nr. 8 lyst d. 11.01.1926 lbnr. 980688-01 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, færdselsret mv, (Y/264)
Nr. 9 lyst d. 13.03.1928 lbnr. 6751-01 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Resp lån i off midler Filnavn: 1_D-II_29
Nr. 10 lyst d. 17.06.1968 lbnr. 2093-01 Tillægstekst Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv

Nr. 11 lyst d. 23.10.1991 lbnr. 77977-01 Tillægstekst Dok om fællesveje
Nr. 12 lyst d. 23.10.1991 lbnr. 77976-01 Tillægstekst Dok om vandforsyning mv
Nr. 13 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 980689-01 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, akt F 13I
Nr. 14 lyst d. 16.01.1998 lbnr. 6890-01 Tillægstekst Lokalplan nr. 292, Akt D 28 II Filnavn: 1_D-II_28
Nr. 15 lyst d. 08.12.2011 lbnr. 1003166046 Filnavn: 556263d0-b929-4dff-9e2c-f3af7ad9b6dc

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på www.tinglysning.dk.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Skabe på plantegning:

Køber gøres særligt opmærksom på, at plantegningen er vejledende. Det kan ikke garanteres at eventuelle indtegnede skabe på plantegningen medfølger i handlen. Kontakt Estaldo for yderligere information herom.

Om boligskat:

Der er igangsat en boligskattereform, som forventes at træde i kraft i 2024. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat. Boligskattereformen betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi samt beskatningsgrundlagene for ejendomsværdiskat og ejendomsskat, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke, idet denne ejendom endnu ikke har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper. Oplysningerne i denne salgssopstilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indeværende år, når den offentlige vurdering er foretaget. Boligskattereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk

Adresse: Hildursgade 9, 2. th., 2100 København Ø
Kontantpris: 3.798.000

Sagsnr.: MP-0014-8448
Ejerudgift/md.: 3.279

Dato: 18.04.2024

Områdeklassificering af forurening - byzone:

Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone, som udgangspunkt blevet områdeklassificeret som lettere forurenede, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenede jord. Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindste kriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

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.