

**DIN DRØMMEBOLIG**

Amaliegade 6  
1256 København K  
info@din-drømmebolig.dk  
Tlf. 41123963

*Din drømmebolig*  
Ejendomsmæglerfirmaet



Top lækker lejlighed på attraktiv adresse.

Petersborgvej 6, 3. 1.

2100 København Ø

|                          |                   |
|--------------------------|-------------------|
| PRIS                     | 3.495.000         |
| UDBETALING               | 175.000           |
| BRUTTO EKSKL. EJERUDGIFT | 20.989            |
| NETTO EKSKL. EJERUDGIFT  | 16.809            |
| EJERUDGIFT (MD.)         | 2.542             |
| BOLIGAREAL               | 57 m <sup>2</sup> |
| ETAGE                    | 3                 |
| VÆRELSE                  | 2                 |
| BYGGEÅR                  | 1976              |
| SAGSNUMMER               | 12140000118       |
| EJENDOMSTYPE             | Ejerlejlighed     |
| ENERGIMÆRKE              | C                 |

# 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: Petersborgvej 6, 3. 1., 2100 København Ø  
Kontantpris: 3.495.000

Sagsnr.: 12140000118  
Ejerudgift/md.: 2.542

Dato: 20.5.2023



## Beskrivelse:

Nu får du mulighed for at erhverve dig denne fantastiske 2 værelses lejlighed på en af Østerbros bedste adresser. Her ligger du centralt placeret mellem cafeer, restauranter og små hyggelige special og delikatesserforretninger. Lejligheden ligger i en veldrevet forening med lave ejerudgifter.

Som noget ekstra særligt følger der en privat parkeringsplads med til lejligheden.

Velkommen indenfor på Petersborgvej 6, 3. 1. Her ser du en lejlighed der er nyere istandsat, hvor der er givet plads til at skille sig lidt ud fra mængden. Dette ses især på det meget flotte badeværelse. Her er der separat brus, vaskesøjle og god plads. På højre side af entreen finder du soveværelset. Her er plads til dobbeltseng samt plads til klædeskab.

Lejlighedens køkken alrum må især betragtes som værende lejligheden hjerterum. Her er både plads til spisearrangement samt sofaafdeling. Køkkenet er også nyere istandsat og her ses der også fede detaljer, som tydeligt går igen fra det nyere badeværelse. Lejligheden indeholder alt i hårdehvidevarer.

Fra alrummet træder du ud på lejlighedens dejlige altan. Denne er sydvest vendt og du har derfor mulighed for at nyde mange gode solskinstimer her.

I særdeleshed en lejlighed der skal opleves!

## 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: Rikke Marie Møhler Pedersen

**DIN DRØMMEBOLIG**

Amaliegade 6  
1256 København K  
info@din-drømmebolig.dk  
Tlf. 41123963

*Din drømmebolig*  
Ejendomsmæglerfirmaet

Adresse: Petersborgvej 6, 3. 1., 2100 København Ø  
Kontantpris: 3.495.000

Sagsnr.: 12140000118  
Ejerudgift/md.: 2.542

Dato: 20.5.2023



**DIN DRØMMEBOLIG**

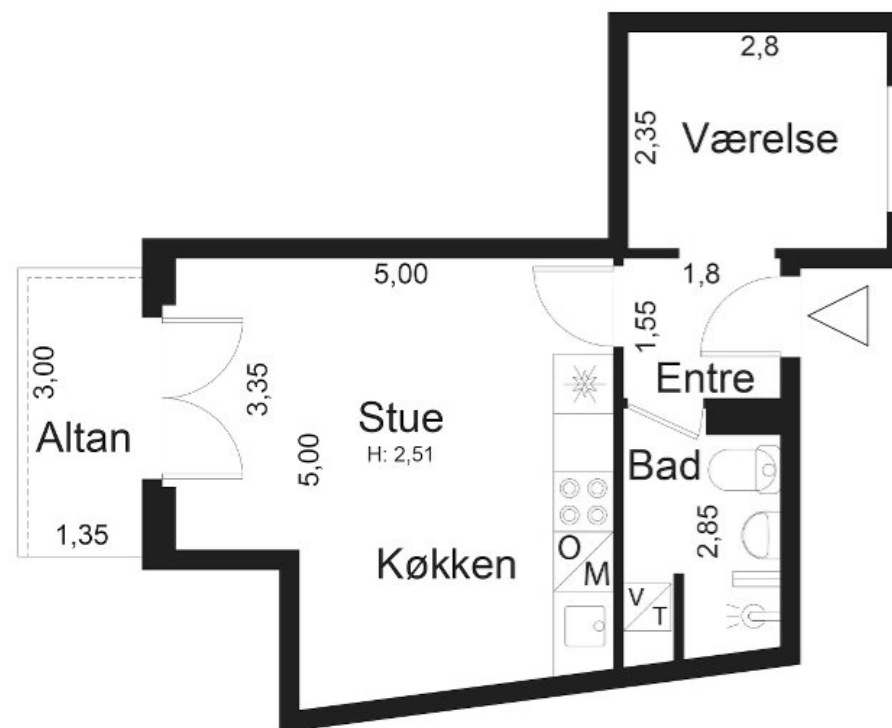
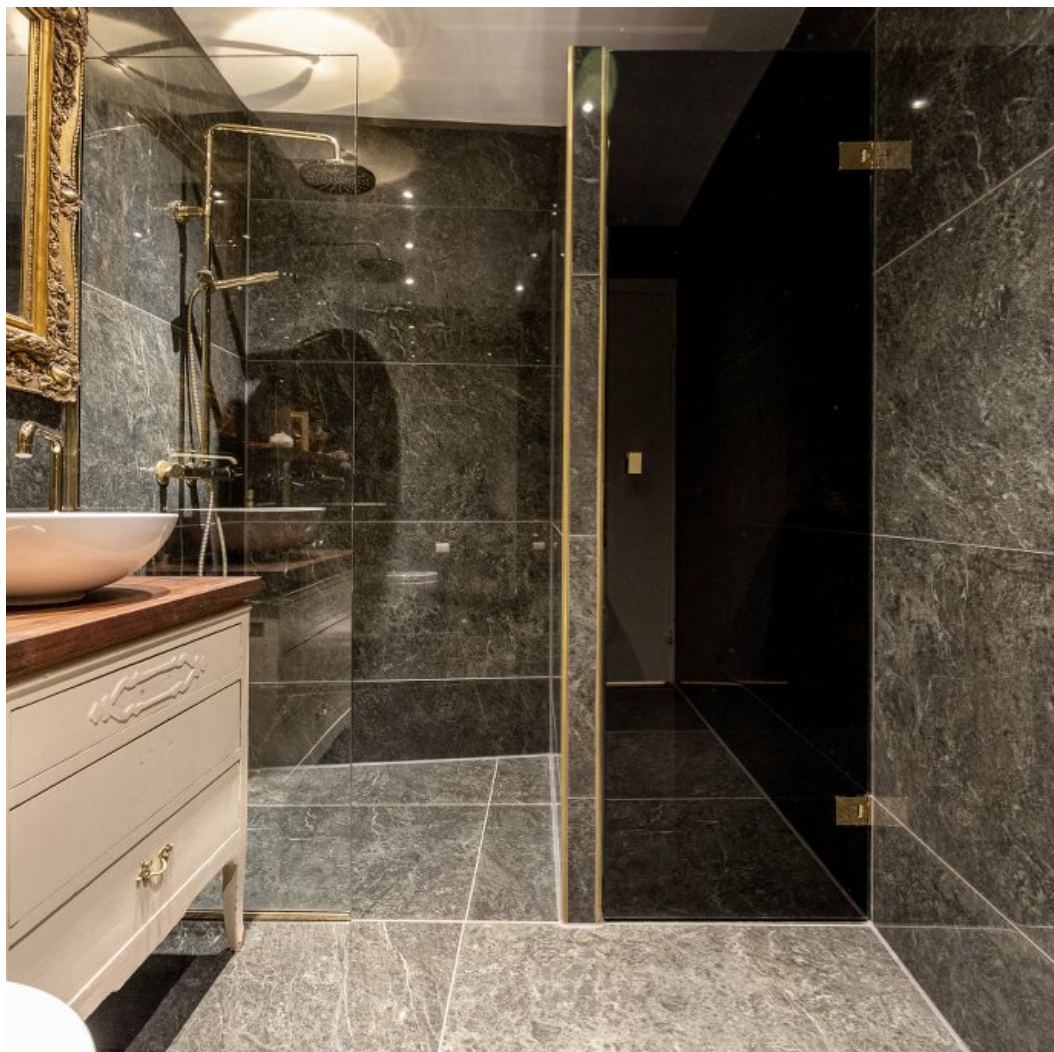
Amaliegade 6  
1256 København K  
info@din-drømmebolig.dk  
Tlf. 41123963

*Din drømmebolig*  
Ejendomsmæglerfirmaet

Adresse: Petersborgvej 6, 3. 1., 2100 København Ø  
Kontantpris: 3.495.000

Sagsnr.: 12140000118  
Ejerudgift/md.: 2.542

Dato: 20.5.2023



Adresse: Petersborgvej 6, 3. 1., 2100 København Ø  
Kontantpris: 3.495.000

Sagsnr.: 12140000118  
Ejerudgift/md.: 2.542

Dato: 20.5.2023

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

Ejendomstype: Ejerlejlighed  
Må benyttes til: Helårsbeboelse  
Ifølge: BBR  
Kommune: Københavns Kommune  
Matr.nr.: 691 Udenbys Klædebo Kvarter, København  
BFE-nr.: 139907  
Ejerl.nr. 22  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig  
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg  
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme  
Opført/ombygget år: 1976

#### **Vurdering og ejendomsværdiskat**

Offentlig vurdering pr.: 2022  
Offentlig ejendomsværdi: 1.200.000,00  
Heraf grundværdi: 215.800,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 770.000,00  
Grundlag for ejendomsskat: 215.800,00

### Tilbehør:

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

type: Induktionsplade mærke: WITT W  
type: Opvaskemaskine mærke: Electrolux  
type: Ovn mærke: Electrolux  
type: Combi ovn mærke: samsung  
type: Tørretumbler mærke: Creda  
type: Vaskemaskine mærke: Siemens

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

#### **Arealer**

Tinglyst areal: 46 m<sup>2</sup>  
Heraf tinglyst boligareal: 46 m<sup>2</sup>  
BBR-boligareal: 57 m<sup>2</sup>

#### **Ejerforeningsforhold**

Fællesudg. fordeles efter:  
Tinglyst fordelingstal  
Tinglyst fordelingstal: 46/3017  
Adm. fordelingstal: 46/3017  
Sikkerhed til e/f: 26.000,00  
I form af: Ejerpantebrev

Forhøjelse af sikkerhed:  
I form af: Ingen

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

4.3.1872 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, vej mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt  
4.10.1926 Dok om skorsten mm, (Z/246)  
28.3.1927 Dok om vej mv, (Æ/159)  
13.1.1955 Lejekontrakt med Centralrenseriet A/S, Om resp se akt 1\_B-II\_219  
21.8.1975 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1\_B-II\_219  
18.6.1976 Dok om transformerstation/anlæg mv 1\_B-II\_219  
22.8.1977 Vedtægter for ejerforening, Ndr Frihavnsgade 24, Resp lån i off midler 1\_B-II\_219  
22.2.1978 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1\_B-II\_219  
30.4.1981 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1\_B-II\_219  
18.6.1990 Vedtægter: Vedtægter for ejerforening, tillæg 1\_B-II\_219  
19.9.1990 Lokalplan  
5.10.1990 Vedtægter for ejerforening, påtegning 1\_B-II\_219  
23.8.1991 Vedtægter: Vedtægter for ejerforening, tillæg 1\_B-II\_219  
23.1.1995 Dok om fjernvarme mv 1\_F-I\_13  
15.1.2007 Vedtægter for E/F Ndr. Frihavnsg. 24, tillæg  
21.6.2007 Tillæg til dokument lyst 26.04.2006 om elforsyning/transformer anlæg nu: Københavns Energi Holding A/S (KE Drift A/S) 1\_P-I\_625  
1.8.2007 Dok i h.t. lov om offentlig veje § 23 stk 1, 2.pkt Akt: D 13 III 1\_D-III\_13  
11.10.2007 Meddelse indeholdende bestemmelser o op- sætning af støjdemper m.v. Tillige anden ejendom 691 ejl 1-30  
5.5.2021 Servitut om Metro  
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

### Brugsret og fællesfaciliteter

Der er brugsret til depotrum i stueetagen

Tørrerum, gårdhave og tagterrasse på taget af Super Brugsen.

Adresse: Petersborgvej 6, 3. 1., 2100 København Ø  
Kontantpris: 3.495.000

Sagsnr.: 12140000118  
Ejerudgift/md.: 2.542

Dato: 20.5.2023

#### Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 6.600,00

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Sælger betaler pt. akonto 550 kr. om måneden for varme

#### Vandudgift

Der betales pt. 50 kr. akonto om måneden for 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:

Udlejning: Udlejning er tilladt

Husdyr: Det er tilladt at holde husdyr i lejligheden. Se vedlagte husorden om vilkår herfor

#### **Jordforurening – områdeklassificeret som lettere forurenet efter den 1. januar 2008**

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

#### **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, 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 salgsopstilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indeværende, tidligere og senere 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](http://www.vurderingsportalen.dk).

Adresse: Petersborgvej 6, 3. 1., 2100 København Ø  
Kontantpris: 3.495.000

Sagsnr.: 12140000118  
Ejerudgift/md.: 2.542

Dato: 20.5.2023

| Ejerudgift 1. år:       | Pr. år:   | Kontantbehov ved køb:                     |              |
|-------------------------|-----------|-------------------------------------------|--------------|
| Ejendomsværdiskat       | 7.084,00  | Kontantpris/udbetaling                    | 3.495.000,00 |
| Ejendomsskat 2023       | 7.337,20  | Tinglysningsafgift skøde                  | 22.850,00    |
| Fællesudgifter          | 16.056,00 | Notering af ejerskifte hos administrator  | 1.650,00     |
| Rottebekæmpelse         | 29,22     | Transport af sikkerhed til ejerforeningen | 4.630,00     |
|                         |           | I alt                                     | 3.524.130,00 |
| Ejerudgift i alt 1. år: | 30.506,42 |                                           |              |

#### 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: 175.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 20.989 md./ 251.871 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 16.809 md./ 201.706 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: 20.5.2023. 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: 1/7 - 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

**DIN DRØMMEBOLIG**

Amaliegade 6  
1256 København K  
info@din-drømmebolig.dk  
Tlf. 41123963



Adresse: Petersborgvej 6, 3. 1., 2100 København Ø  
Kontantpris: 3.495.000

Sagsnr.: 12140000118  
Ejerudgift/md.: 2.542

Dato: 20.5.2023

**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 | Optaget i valuta | Rente Kont./pålyd. | 1. års ydelse | Rest-løbetid | ÅOP | Saldo fradragsskonto | Særlige over-tagelsesvilkår | Garanti-stillelse | Kontant regulering |
|--------------|-----------------|----------|---------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|-----|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| Totalkredit  | Obl.lån         |          |               |               | DKK              | 4,00               |               |              | 0   |                      | Nej                         | Nej               |                    |