

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: Marstalsgade 35, 4. th., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 12-X0001731
Ejerudgift/md.: kr. 2.958

Dato: 9.5.2025



Beskrivelse:

Delevenlig lejlighed på solsiden af Marstalsgade. Lysindfaldet er dejligt, og indretningen åbner op for mulighederne for at bo med en studiekammerat eller en anden bekendt, når du overtager nøglerne til denne lejlighed på Marstalsgade på Østerbro. Inden døre venter et køkken, et badeværelse og to værelser, der kan indrettes efter behov. Du får hjemme nær Nordhavn og et væld af byens mange fristelser. Køkkenet er meget velindrettet og udnytter pladsen på fornem vis, så du har masser af bordplads at arbejde på. Tilstødende er badeværelset placeret, som er udstyret med et separat bruseafsnit. Indretningsmulighederne er mange for de to store, lyse rum, hvor to værelser såvel som et soveværelse og en stue kan komme på tale. Det fælles udemiljø består af en hyggelig gård med grøn beplantning, siddepladser og fine muligheder for cykelparkering. Du får hjemme i en skøn lomme på grænsen mellem Nordhavns hyggelige atmosfære og glimrende bademuligheder, Nordre Frihavsgades fristende spisesteder og nicheforretninger samt metroen og S-toget fra Nordhavn Station. Endvidere er der naturligvis ikke langt til indkøbsmuligheder, lægehus og gåture langs vandet eller i Fælledparken.

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.

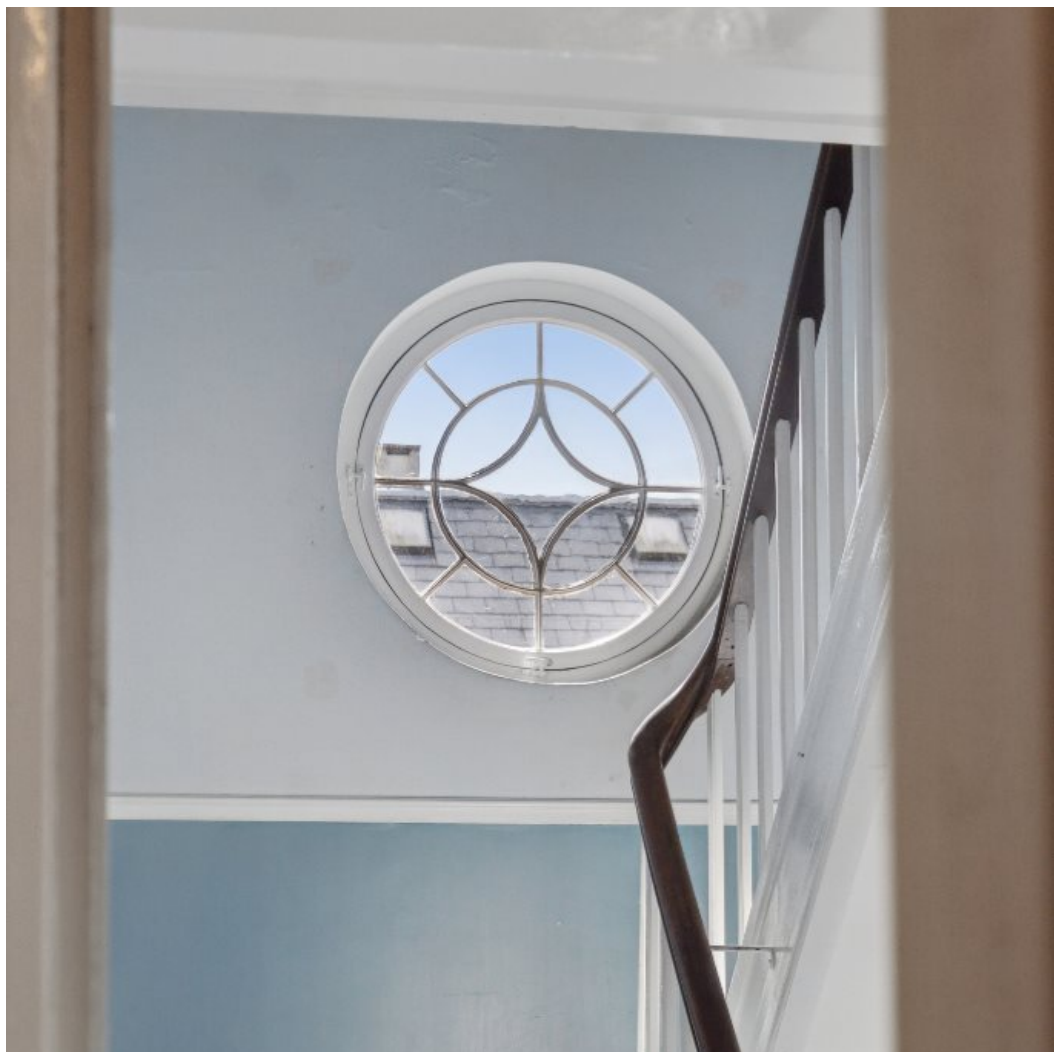
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Nicolai Maare Bai

Adresse: Marstalsgade 35, 4. th., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 12-X0001731
Ejerudgift/md.: kr. 2.958

Dato: 9.5.2025



Adresse: Marstalsgade 35, 4. th., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 12-X0001731
Ejerudgift/md.: kr. 2.958

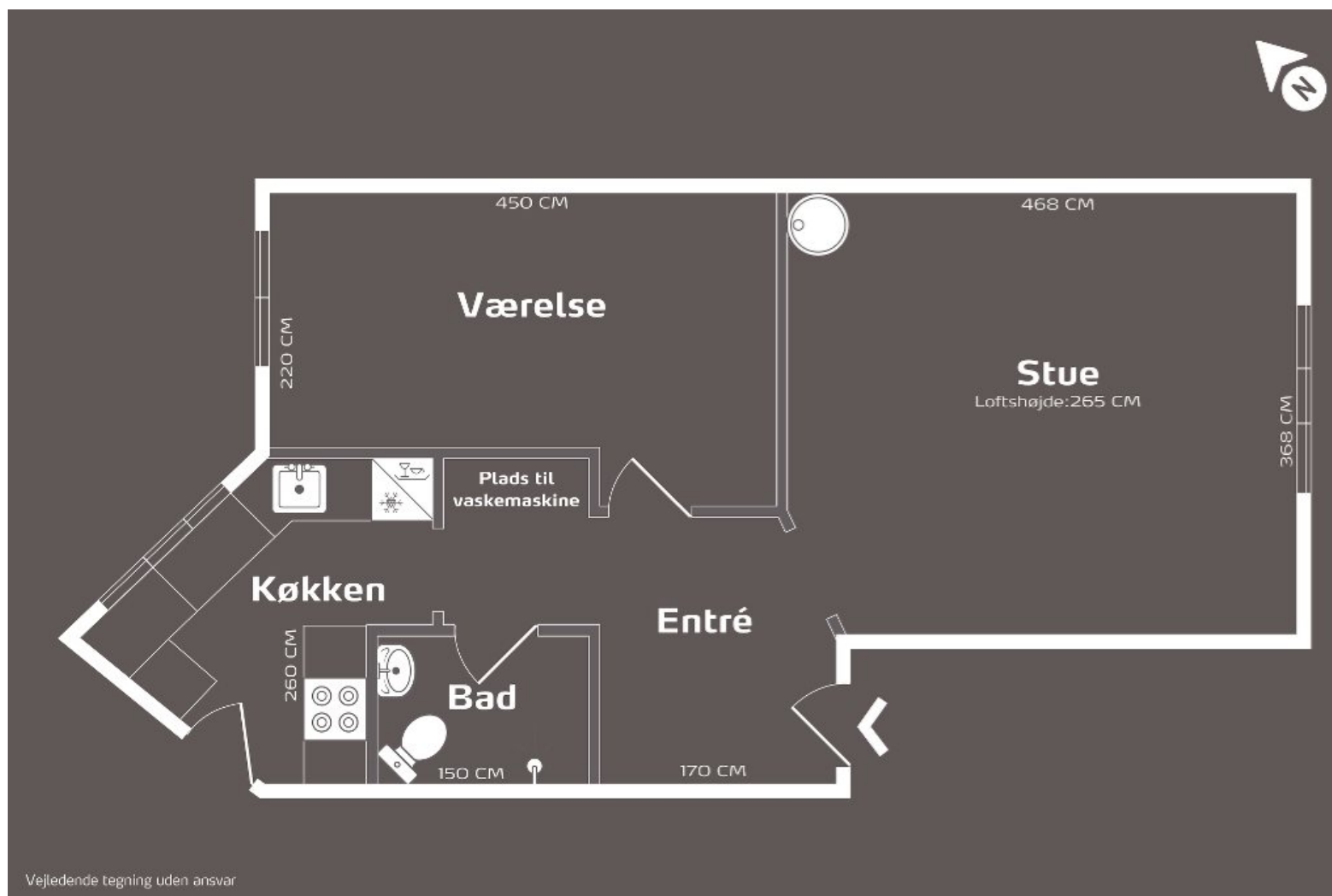
Dato: 9.5.2025



Adresse: Marstalsgade 35, 4. th., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 12-X0001731
Ejerudgift/md.: kr. 2.958

Dato: 9.5.2025



Adresse: Marstalsgade 35, 4. th., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 12-X0001731
Ejerudgift/md.: kr. 2.958

Dato: 9.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 3355 Udenbys Klædebo Kvarter, København
BFE-nr.: 145666
Ejerl.nr. 21
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1903 / 1997

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 3.355.000,00
Grundværdi: 2.133.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.684.000,00
Grundlag for grundskyld: 1.706.400,00

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

Tilbehør:

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

type: Komfur mærke: Gorenje
type: Emhætte mærke: Silverline
type: Køleskab mærke: Scandomestic
type: Opvaskemaskine mærke: Bosch
type: Fryser mærke: Matsui
jf. sælgersoplysningsskema

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal: 50 m²
Heraf tinglyst boligareal: 50 m²
BBR-boligareal: 58 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal: 420/10000
Adm. fordelingstal:
Sikkerhed til e/f: 37.000,00
I form af: Ejerpantebrev, Andet

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

26.11.1860 Dok om indskrænkning i ejendomsretten
2.6.1902 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, (R/319)
27.10.1902 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
22.7.1992 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
23.1.1995 Dok om fjernvarme/anlæg mv, akt F-13-I 1_F-I_13
13.11.1996 Dekl. om fællesforsyning med vand Tillige anden ejendom 1_D-II_389
9.8.2013 Vedtægter: Vedtægt for Ejerforeningen Marstalsgade 29-35
19.3.2015 Servitut om byfornyelsesbeslutning
17.7.2017 Vedtægter: Tillæg til vedtægterne for E/F Marstalsgade 29-35
15.4.2019 Vedtægter: Tillæg til vedtægterne for E/F Marstalsgade 29-35
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Brugsret og fællesfaciliteter

Adresse: Marstalsgade 35, 4. th., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 12-X0001731
Ejerudgift/md.: kr. 2.958

Dato: 9.5.2025

Forsikringsforhold:

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

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 3.949,84

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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:

Standardfinansieringen:

Standardfinansieringen i nærværende salgsopstilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforeningen.

Forurening - områdeklassificeret som lettere forurenet:

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.

Bevaringsværdig bygning - bevaringsværdi 4:

Bygningen er registreret som bevaringsværdig, jf. udskrift fra Kulturstyrelsen. At en ejendom er bevaringsværdig kan medføre, at der gælder særlige regler for bygningens ydre, herunder fx i hvilket omfang der kan ske ombygning /tilbygning.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. 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 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.

Jordforurening:

... Fortsættes på side 5

Adresse: Marstalsgade 35, 4. th., 2100 København Ø
 Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 12-X0001731
 Ejerudgift/md.: kr. 2.958

Dato: 9.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat 2025	kr. 13.688,40	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.995.000,00
Grundskyld 2025	kr. 8.703,00	Gebyr til administrator for notering af ejerskifte, anslået	kr.	1.500,00
Fællesudgifter anslået	kr. 13.000,00	Andel af tinglysningssafgift vedr. skøde	kr.	25.850,00
Rottebekæmpelse anslået	kr. 100,00	I alt	kr.	4.022.350,00
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 35.491,40			

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge 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: 200.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 21.942 md./ 263.307 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 17.858 md./ 214.294 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 på 4 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 9.5.2025. 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 henviser til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Marstalsgade 35, 4. th., 2100 København Ø
 Kontantpris: kr. 3.995.000

 Sagsnr.: 12-X0001731
 Ejerudgift/md.: kr. 2.958

Dato: 9.5.2025

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:

Afventer oplysning fra administrator

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
Nykredit Realkredit A/S	Anden låntype	1.119.253,29	1.182.069,74	1.156.135,56	DKK	2,32	103.533,05	13,75	9,31			Nej	

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

Ejendommen er ifølge kommunens registreret som forurenet på vidensniveau 2. En forurening på vidensniveau 2 betyder, at miljømyndighederne har undersøgt ejendommen via jordprøver etc., og på baggrund heraf konstateret, at ejendommen er forurenet i større eller mindre omfang. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.