

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: Strandpromenaden 49, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 16.495.000

Sagsnr.: 12-X0001783
Ejerudgift/md.: kr. 16.641

Dato: 28.5.2025



Beskrivelse:

??Eksklusivt Town House med havudsigt fra tre plan
På Strandpromenaden kan I nu erhverve jer et af de sjældent udbudte Town House-rækkehuse – og der er ovenikøbet tale om et enderækkehus. Den arkitekttegnede bolig er opført i fire etager, inklusiv kælder, og fra alle tre øvrige plan er der udsigt til Øresund. Eksklusive materialer og smukke lysindfald kendetegner hjemmet, der har flere altaner samt tagterrasse. Der medfølger egen p-plads, og ejendommens fælles kælder har luksuriøs fitnessafdeling med yoga- og spinningrum samt sauna. Boligens stue ligger øverst oppe på anden sal. Her er pejseindsats og store glaspartier samt skydedør ud til tagterrassen. Fra stuen er der både vue til vandet og langt kig over området. Der er ligeledes udsyn til vandet fra det stemningsfulde køkken-alrum, som udgør størstedelen af husets stueplan. Planløsningen byder endvidere på fire værelser, deriblandt et stort, lækkert soveværelse med havudsigt. Soveværelset har tilhørende badeværelse samt egen altan. Huset indeholder derudover endnu et stilfuldt badeværelse og en entré med gæstetoilet. Den private kælderafdeling udgøres af et flot disponibelt rum, der kan anvendes til talrige formål. Hovedparten af boligens rum har enten møblerbare eller franske altaner, der sammen med de store vinduer skaber en flydende overgang mellem inde- og ude. De mange skønne uderum giver mulighed for at nyde solen hele dagen igennem – med udsigt til vandet eller byen. Den lækre tagterrasse har udekøkken, og den vender mod syd. Den exceptionelle beliggenhed forener nærheden til det rekreative strand- og havnemiljø med let adgang til storbyens tilbud. Strandpromenaden er perfekt placeret på grænsen til Hellerup – lige ved Strandvejen og tæt på Østerbros butik- og caféliv. Som børnefamilie tilgodeses man hertil med kort afstand til såvel børnehave som skole og fritidsaktiviteter, og der er heller ikke langt til Svanemøllen S-togsstation.

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: Strandpromenaden 49, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 16.495.000

Sagsnr.: 12-X0001783
Ejerudgift/md.: kr. 16.641

Dato: 28.5.2025



Adresse: Strandpromenaden 49, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 16.495.000

Sagsnr.: 12-X0001783
Ejerudgift/md.: kr. 16.641

Dato: 28.5.2025



Adresse: Strandpromenaden 49, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 16.495.000

Sagsnr.: 12-X0001783
Ejerudgift/md.: kr. 16.641

Dato: 28.5.2025



Adresse: Strandpromenaden 49, 2100 København Ø
 Kontantpris: kr. 16.495.000

Sagsnr.: 12-X0001783
 Ejerudgift/md.: kr. 16.641

Dato: 28.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus med ejerlejlighedsstatus
 Må benyttes til: Beboelse
 Kommune: København
 Matr.nr.: 4806 Udenbys Klædebo Kvarter, København
 BFE-nr.: 153359
 Ejerl.nr. 32
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Alment vandforsyningsanlæg
 Vej: Offentlig
 Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
 Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
 Opført/ombygget år: 2019

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
 Ejendomsværdi: 14.689.000,00
 Grundværdi: 5.703.000,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 11.751.200,00
 Grundlag for grundskyld: 4.562.400,00

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

Tilbehør:

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

Afventer sælgers oplysningsskema

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal: 207 m²
 Heraf tinglyst boligareal: 172 m²
 BBR-boligareal: 172 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
 Tinglyst fordelingstal: 30/1000
 Adm. fordelingstal:
 Sikkerhed til e/f: 40.000,00
 I form af: Andet

Forhøjelse af sikkerhed:
 I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

14.3.1910 Dok om bebyggelse, benyttelse mv -
 23.9.1918 Dok om bebyggelse, benyttelse mv 1_K-II_486
 3.11.1919 Dok om nogle rum mm 1_K-II_486
 23.2.1920 Dok om nogle rum i kælderen 1_K-II_486
 4.2.1924 Dok om bebyggelse, benyttelse mv -
 24.3.1928 Dok om bebyggelsesgrad og vilkår herfor mv Akt 1_B-II_594
 24.3.1928 Dok om bebyggelsesgrad og vilkår herfor mv
 18.9.1928 Dok om bebyggelsesgrad og vilkår herfor mv Akt 1_D-II_233
 19.9.1928 Dok om kloakanlæg mv Akt 1_D-II_233
 30.1.1929 Dok om bebyggelse, benyttelse mv Akt 1_D-II_233
 6.8.1929 Dok om bebyggelse, benyttelse mv Akt 1_D-II_235
 14.2.1944 Dok om ejend ikke yderl må udstykkes 1_K-II_486
 27.3.1944 Dok om bebyggelse, benyttelse mv 1_K-II_486 - lb.nr. 8501
 11.8.1944 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_K-II_486
 12.1.1945 Dok om beboelse/delvist forbud herimod mv (det rettelige dagbogsnummer er 7256) 1_K-II_486
 21.11.1977 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv Akt 1_D-II_233
 14.5.1990 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv Akt 1_B-II_594
 11.3.1991 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv Akt 1_D-II_235
 23.1.1995 Dok om fjernvarme mv, (F-13-I) Akt 1_F-I_13
 7.3.2017 Vedtægter: EJERFORENINGSVEDTÆGTER
 13.1.2020 Vedtægter: dato/løbenr.: 07.03.2017-1008499847
 Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Brugsret og fællesfaciliteter

Adresse: Strandpromenaden 49, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 16.495.000

Sagsnr.: 12-X0001783
Ejerudgift/md.: kr. 16.641

Dato: 28.5.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☐ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.000,00

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Anslået, da sælgers seneste års faktiske udgift ikke er repræsentativ

Aktuel aconto varme andrager kr. 1.631,74 pr. måned. Aktuel aconto vand andrager kr. 560,00 pr. måned

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: A2015

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.

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.

Adresse: Strandpromenaden 49, 2100 København Ø
 Kontantpris: kr. 16.495.000

Sagsnr.: 12-X0001783
 Ejerudgift/md.: kr. 16.641

Dato: 28.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Rottebekæmpelse anslået	kr. 200,00	Kontantpris/udbetaling	kr.	16.495.000,00
Ejendomsværdiskat 2025	kr. 82.636,80	Gebyr til administrator for notering af ejerskifte, anslået	kr.	1.500,00
Grundskyld 2025	kr. 23.268,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	100.850,00
Fællesudgifter a conto	kr. 93.584,04	I alt	kr.	16.597.350,00
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 199.688,84			

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: 825.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 90.395 md./ 1.084.740 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 73.586 md./ 883.030 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: 28.5.2025. 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 henvisne til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Strandpromenaden 49, 2100 København Ø
 Kontantpris: kr. 16.495.000

Sagsnr.: 12-X0001783
 Ejerudgift/md.: kr. 16.641

Dato: 28.5.2025

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
REALKREDIT DANMARK A/S	Obl.lån				DKK	1,50			0			Nej	
REALKREDIT DANMARK A/S	Kontantlån				DKK	0,83			0			Nej	