

Hamletsgade 4, 3. 182. - 2200 København N



Se mere på [www.estate.dk](http://www.estate.dk)



## Vestvendt altan og stort badeværelse!

- Stor vestvendt altan
- Badeværelse med bruseniche
- Elevator og central beliggenhed
- Kommende Metro tæt på
- Rummelig stue

Kontakt:  
Mads Mygind

Mobil: 60 15 08 83  
[mmy@estate.dk](mailto:mmy@estate.dk)

Kontantpris	:	1.695.000	Boligtype	:	Ejerlejlighed
Ejerudgift pr. md.	:	2.542	Bolig m2	:	62
Finansieret:			Værelser	:	2
Udbetaling	:	85.000	Etage	:	3.
Brutto/netto excl. ejerudgift	:	8.295/6.669	Antal plan	:	1
			Opført år	:	1975

Sagsnr. 4129MM

(alb-mh)

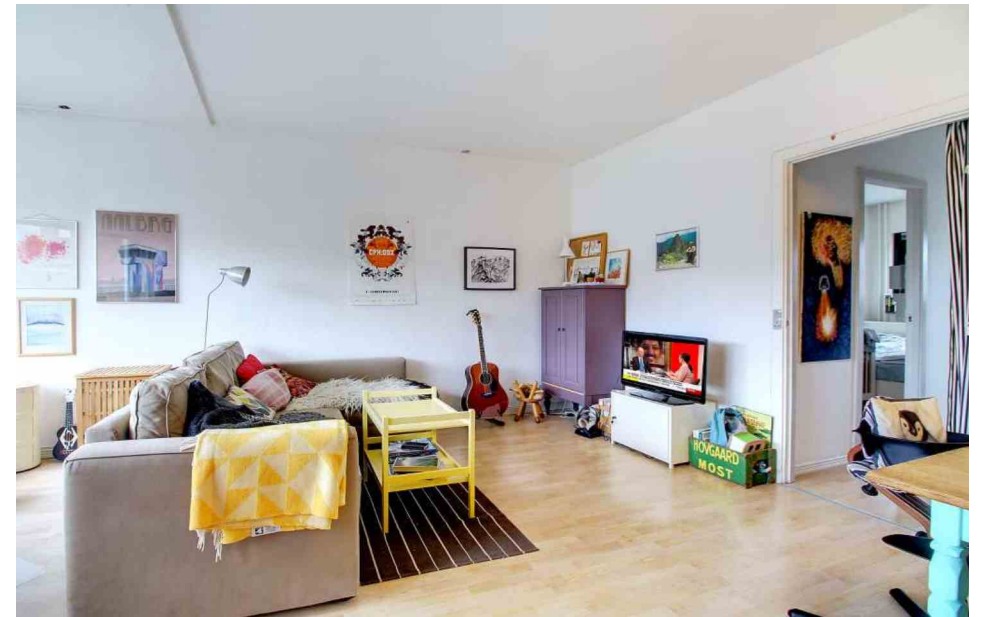
## Estate Holm & Holst ApS - Frederiksberg C

Peter Holm & Michael Kronborg Holst - Ejendomsmægler MDE

Gl. Kongevej 120 • 1850 Frederiksberg C • tlf. 33 25 23 11 • [1850@estate.dk](mailto:1850@estate.dk)



Autoriseret Nykredit Partner





## Salgsopstilling

Adresse: Hamletsgade 4, 3. 182., 2200 København N  
Kontantpris: 1.695.000

Sagsnr.: 4129MM  
Ejerudgift/md.: 2.542

Dato: 15.10.2015



### Beskrivelse:

Stor og veldisponeret 2-værelses med vestvendt altan

Er du til solrig altan, stort badeværelse med bruseniche og vaskemaskine, elevator og kommende Metro 100 meter væk?

### Beliggenhed:

Attraktiv lejlighed beliggende på det trendy Nørrebro. Her har du byens puls og mangfoldighed, og dog roligt beliggende på sidevej. Lejligheden ligger tæt på kommende Metrostation Skjolds Plads, masser af indkøbssteder, cafémiljø og Nørrebrohallen.

### Lejligheden:

Stor og meget lys 2-værelses lejlighed med god ruminddeling. Entré. Åbent køkken med bl.a. opvaskemaskine. Soveværelse med skabsvæg. Stort lækkert badeværelse fra 2012 med muret bruseniche og vaskemaskine. Rummelig stue med god plads til både spiseafdeling og sofagruppe. Stuen er meget lys med store vinduespartier, og udgang til den skønne vestvendte altan, hvor man har mulighed for at grille og sagtens sidde fire mennesker og nyde maden.

### Ejendommen:

Tidstypisk ejendom fra 1974 med elevator, svalegang, hyggeligt gårdmiljø, og et godt kælderrum til hver lejlighed.

Like Estate Holm & Holst på [www.facebook.com/estateholmholst](https://www.facebook.com/estateholmholst) og kom automatisk på listen til vores nyeste boliger før alle andre...

### SALGSVURDERING!

Overvej du at sælge din bolig, så er du meget velkommen til at kontakte os for at aftale en gratis og uforpligtende og GRATIS salgsvurdering, der giver dig et godt overblik over salgspris og markedssituation i dit område!

### 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.

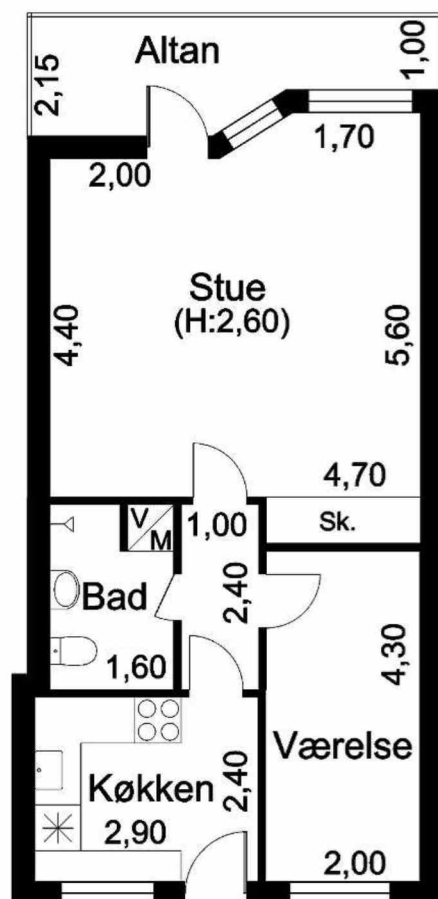
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Michael Kronborg Holst

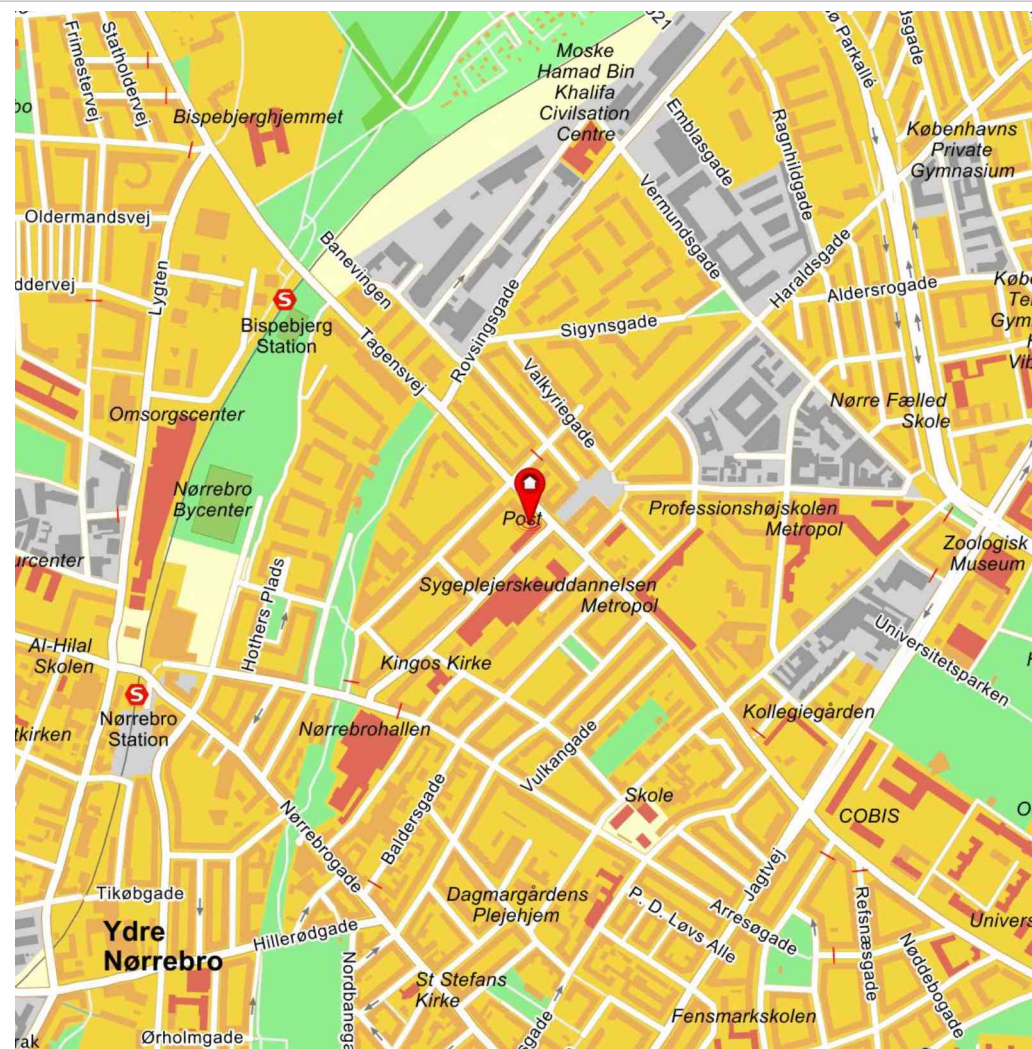
Adresse: Hamletsgade 4, 3. 182., 2200 København N  
Kontantpris: 1.695.000

Sagsnr.: 4129MM (alb-mh)  
Ejerudgift/md.: 2.542

Dato: 15.10.2015



Vejledende tegning uden ansvar.



Adresse: Hamletsgade 4, 3. 182., 2200 København N  
Kontantpris: 1.695.000

Sagsnr.: 4129MM (alb-mh)  
Ejerudgift/md.: 2.542

Dato: 15.10.2015

### Ejendomsdata:

Ejendommen		Arealer	
Ejendomstype:	Ejerlejlighed	Tinglyst areal:	53 m <sup>2</sup>
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse	heraf boligareal:	53 m <sup>2</sup>
Ifølge:	BBR-ejermeddelelse	heraf andre arealer:	0 m <sup>2</sup>
Kommune:	København	BBR-boligareal:	62 m <sup>2</sup>
Matr.nr.:	2517 Udenbys Klædebo Kvarter, København		
Ejerl.nr.:	183		
Zonestatus:	Byzone		
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg		
Vej:	Offentlig		
Kloak:	Offentlig		
Varmeinstallation:	Fjernvarme		
Opført/ombygget år:	1975	Ejerforeningsforhold	
		Fællesudg. fordeles efter:	undersøges
Vurdering og ejendomsværdiskat		Tinglyst fordelingstal:	75/15.718
Offentlig vurdering pr.	2013	Adm. fordelingstal:	Afv. adm.
Offentlig ejendomsværdi:	860.000 kr.	Sikkerhed til ejerforening:	30.000 kr.
Heraf grundværdi:	111.100 kr.	I form af:	Ejerpantebrev
Evt. ejerboligværdi:			
Grundlag for ejd. værdiskat:	630.000 kr.	Forhøjelse af sikkerhed:	
Grundskatteloftværdi:	113.300 kr.	I form af:	

### Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

Der er tinglyst 14 servitutter på ejendommen:

05.10.1896 - Dok om vej mv  
19.10.1896 - Dok om hegn, hegnsmur mv  
24.04.1933 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv  
19.10.1968 - Dok om brændsel/olielevering mv  
19.01.1972 - Dok om at der ikke må forhandles benzin, brændselsolie mm lev fra andre firmaer end Dansk Shell  
11.06.1972 - Dok om transformerstation/anlæg mv  
08.01.1976 - Dok om vej mv  
08.09.1976 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv  
02.12.1976 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv  
13.12.1979 - Vedtægter for ejerforening, resp lån i off midler  
04.02.1982 - Dok om forsynings-/aflednings mv  
14.09.1988 - Vedtægter for ejerforening, ptgn  
23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv  
26.04.2006 - Tillæg til dok om elforsyning/transformer-anlæg

Der henvises til ejendommens blad i tingbogen. Yderligere oplysninger kan også fås ved henvendelse til Estate Holm & Holst.

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.

Her henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

### Brugsret og fællesfaciliteter

Kælderrum 182.

Adresse: Hamletsgade 4, 3. 182., 2200 København N  
Kontantpris: 1.695.000

Sagsnr.: 4129MM (alb-mh)  
Ejerudgift/md.: 2.542

Dato: 15.10.2015

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Insekt: Rørskade:  
Forbehold: Jf. forsikringspolice - Afventer administrator.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 3.661 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 01.09.13-31.08.14

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug  
Der henvises til sidste side i salgssopstillingen

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 salgssopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggeteknisk rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Der foreligger energimærkning af 16.02.2011 med energiklassifikation: E.

Adresse: Hamletsgade 4, 3. 182., 2200 København N  
Kontantpris: 1.695.000

Sagsnr.: 4129MM (alb-mh)  
Ejerudgift/md.: 2.542

Dato: 15.10.2015

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>	
Ejendomsskat	3.777	Kontantpris/udbetaling	1.695.000
Ejendomsværdiskat	6.300	Tinglysningsafgift af skødet	11.860
Antenneforening	1.224	Ejerskiftegebyr til administrator, anslået	1.500
Ejerforening	19.180		
Skadedyrsbekæmpelse	19	I alt	1.708.360
		Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Der henvises til sidste side i salgsopstillingen	
Ejerudgift i alt 1 år	30.500		
<u>Ejerpantebreve og afgiftspantebreve:</u>		<u>Gæld udenfor købesummen:</u>	
		Ingen	

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

Der gøres opmærksom på at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejerudgift med brutto/nettoydelse. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger. Derfor skal ejerudgiften lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter.

Udbetaling: 85.000 Brutto ekskl. ejerudgift 8.295 md./ 99.539 år Netto ekskl. ejerudgift 6.669 md./ 80.024 år v/28,60%

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. Da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

#### **Standardfinansiering**

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: 15.10.2015

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.

Adresse: Hamletsgade 4, 3. 182., 2200 København N  
Kontantpris: 1.695.000

Sagsnr.: 4129MM (alb-mh)  
Ejerudgift/md.: 2.542

Dato: 15.10.2015

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredittype	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest- løbetid	ÅOP	Saldo fra- dragskonto	Særlige over- tagelsesvilkår	Garanti- stillelse	Kontant regulering
Realkredit Danmark/F2K FlexLån®	Kontantlån	980.661	961.314	985.597	DKK	0,39	48.217	19,25	1,45			Nej	

**Kontantbehov ved køb:**

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.

**Forbrugsafhængige udgifter**

Sælger opkræves p.t. 930 kr. i a conto varme pr. kvartal og 600 kr. i a conto vand pr. kvartal. Sælgers seneste årsforbrug af vand udgjorde 3.303,52 kr. beregnet f.t. 01.09.13-31.08.14.