

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: Landemærket 27, 3. tv., 1119 København K
Kontantpris: 25.000.000

Sagsnr.: 19990000516
Ejerudgift/md.: 10.500

Dato: 2.1.2023



Beskrivelse:

Citylejlighed uden bopælspligt med elevator direkte ned til privat parkeringskælder.

Den eksklusive lejlighed på i alt 238 m² er beliggende i hjertet af København i et stille område ved Rundetårn og Kongens Have. Boligen er ombygget til perfektion i 2018 med et materialevalg og en detaljegrad, der er sjælden set og exceptionel flot.

Den indbydende "Plug and play" lejlighed hvor der er kræset for hver og én detalje, strækker sig over en hel etage og har elleve franske altaner samt en dejlig vestvendt altan mod gården. Overalt er flotte stucco lustro behandlet drager og brede plankegulve i lud- og voksbehandlet ask.

De to badeværelser og gæstetoiletet er renoveret med håndlavet klinker fra Fired Earth i Crema Marfil, snedkerudførte spejlskabe fra Vivre samt Geberit håndvaske og toiletter. Endvidere lys styring, wi-fi installationer, indbygget sound systems og TV/home Cinema/Apple TV i alle værelser. Der er gulvvarme i alle rum bortset fra bryggerset og alle elinstallationer er nye.

Lejligheden indeholder entré med indbygget garderobeskabe og gæstetoilet. Stor stue med biopejs og tre franske altaner. I åben forbindelse køkkenet og spisestue udgang til stor vestvendt altan mod gården via 3 stk. dobbelte altandøre. Køkkenet er fra Svane med push og soft-lukke funktion, Siemens hvidevarer integreret i køkkenets design og armatur fra Quooker, Fusion Square 3-i-1 hane med varmt samt koldt og kogende vand.

Herudover tre soveværelser hvoraf de to soveværelser er med tilhørende badeværelser en suite. Alle soveværelser har indbyggede høj kvalitets garderobeskabe med ahorntræ. Med udgang til bagtrappen ligeledes bryggers med Siemens vaskemaskine og tørretumbler, overskabe og Vola armatur i børstet krom.

Det er muligt at leje to parkeringspladser i ejendommens p-kælder. Der medfølger et godt kælderrum på 13 m².

Alt inventar kan tilkøbes og består bl.a. af italienske made to measure møbler, Dux senge design tæpper og lamper fra Porta Romana m.v.

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: Kristian Lutzau

LÜTZAU

EJENDOMSMÆGLER MDE +45 3963 6335
STRANDVEJEN 347 KONTAKT@LUTZAU.DK
2930 KLAMPENBORG LUTZAU.DK

Adresse: Landemærket 27, 3. tv., 1119 København K
Kontantpris: 25.000.000

Sagsnr.: 19990000516
Ejerudgift/md.: 10.500

Dato: 2.1.2023



Adresse: Landemærket 27, 3. tv., 1119 København K
Kontantpris: 25.000.000

Sagsnr.: 19990000516
Ejerudgift/md.: 10.500

Dato: 2.1.2023



Adresse: Landemærket 27, 3. tv., 1119 København K
Kontantpris: 25.000.000

Sagsnr.: 19990000516
Ejerudgift/md.: 10.500

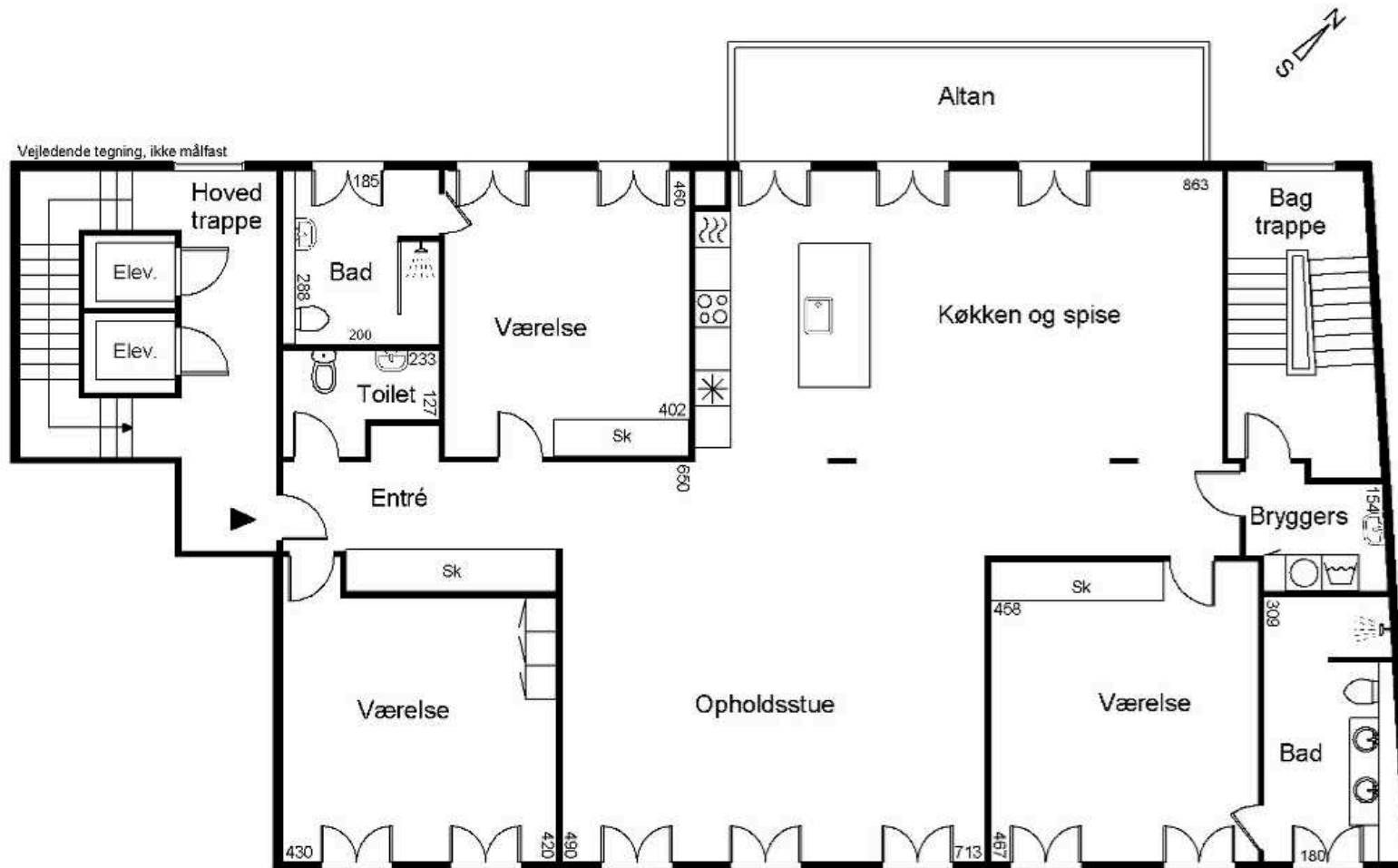
Dato: 2.1.2023



Adresse: Landemærket 27, 3. tv., 1119 København K
Kontantpris: 25.000.000

Sagsnr.: 19990000516
Ejerudgift/md.: 10.500

Dato: 2.1.2023



Adresse: Landemærket 27, 3. tv., 1119 København K
Kontantpris: 25.000.000Sagsnr.: 19990000516
Ejerudgift/md.: 10.500

Dato: 2.1.2023

Ejendomsdata:**Ejendommen**

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Beboelse
Ifølge: BBR-ejermeddelelse
Kommune: Københavns Kommune
Matr.nr.: 168 Rosenborg Kvarter, København
BFE-nr.: 125738
Ejerl.nr. 5
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1965

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr.: 2022
Offentlig ejendomsværdi: 5.750.000,00
Heraf grundværdi: 767.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.095.000,00
Grundlag for ejendomsskat: 722.500,00

Tilbehør:

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

De i ejerlejligheden værende hårde hvidevarer

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer

Tinglyst areal: 224 m²
Heraf tinglyst boligareal: 211 m²
Heraf andre arealer: 13 m²
BBR-boligareal: 238 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal: 238/1370
Adm. fordelingstal:
Sikkerhed til e/f: 50.000,00
I form af: Vedtægter lyst pantstiftende

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

7.2.1957 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
7.2.1957 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
29.1.1959 Dok om spildevandsløb, Resp lån i off midler
15.7.1965 Dok om fælles brandmur/gavl mv, varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv, samt skarnkasserum vand-og varmestik mv
24.9.1965 Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt
31.8.1966 Dok om spildevandsløb, Om resp se akt
20.10.1966 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
5.10.1967 Dok om vandforsyning mv, Om resp se akt
4.10.1991 Dok om fundering og grundvandssænkning mv
23.1.1995 Dok om fjernvarme/anlæg mv, akt F 13 I
26.2.2007 Dok om beskyttelse af Metroen mv.
29.7.2016 Deklaration om Byggeret
29.7.2016 Vedtægter: VEDTÆGTER FOR EJERFORENINGEN LANDEMÆRKET 27
4.10.2016 Helårsbeboelse
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Tinglyst ret til kælderrum som er angivet med E-2

Adresse: Landemærket 27, 3. tv., 1119 København K
Kontantpris: 25.000.000

Sagsnr.: 19990000516
Ejerudgift/md.: 10.500

Dato: 2.1.2023

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Codan
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Nej

insekt: Ja Nej

rørskade: Ja Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 11.724,00

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

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

Varme aconto: 4 x 3.675,00 kr., hvilket svarer til 14.700 kr. pr. år.

Vand aconto: 4 x 375,00 kr., hvilket svarer til 1.500 kr. pr. år.

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.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering:

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 nyt boligskattesystem

Det forventes, at der ultimo 2021 påbegyndes udsendelse af nye ejendomsvurderinger for ejerboliger og pr. 1. januar 2024 træder et nyt boligskattesystem i kraft. Dette nye ejendomsvurderings- og boligskattesystem betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi, herunder beskatningsgrundlag, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke. Oplysningerne i denne salgsoptilling, herunder særligt ejendomsskat og ejendomsværdiskat, har udgangspunkt i den seneste fastsatte vurdering og tilhørende skatteeftersynsværdier. Det nye boligskattesystem kan have indflydelse på købers fremtidige skattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk.

Udlejning

Tilladt, jf. Vedtægternes pkt. 22

Meddelelse herom skal gives til bestyrelsen senest 14 dage efter ikrafttrædelsestidspunktet med angivelse af lejerens navn og kontakoplysninger.

Husdyr

Tiladt, jf. Vedtægternes pkt. 24

Der må dog højst være én kat eller én hund pr. lejlighed, de må ikke være til gene for øvrige medlemmer. Der må ikke holdes kamp- eller muskelhunde eller krydsninger heraf. Fællesudgifter og fordelingstal:

Fællesudgifterne fordeles efter det administrative fordelingstal (238/1370.) jf. administratorkema.

Adresse: Landemærket 27, 3. tv., 1119 København K
Kontantpris: 25.000.000Sagsnr.: 19990000516
Ejerudgift/md.: 10.500

Dato: 2.1.2023

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:	
Ejendomsværdiskat	59.618,00	Kontantpris/udbetaling	25.000.000,00
Ejendomsskat 2023	25.251,80	Tinglysningsafgift skøde	151.850,00
Fællesudgifter	40.997,20	Gebyr ejerskifte administrator anslået	2.000,00
Rottebekæmpelse	128,80	I alt	25.153.850,00
Ejerudgift i alt 1. år:	125.995,80		

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: 1.250.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 145.856 md./ 1.750.271 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 117.332 md./ 1.407.985 år v/ 24,60 %
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. 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: 2.1.2023. 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: 1/1 - 1/7. **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

Adresse: Landemærket 27, 3. tv., 1119 København K
Kontantpris: 25.000.000Sagsnr.: 19990000516
Ejerudgift/md.: 10.500

Dato: 2.1.2023

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
Jyske Realkredit A/S	Anden lånetype				DKK	0,45						Nej	

LÜTZAU

EJENDOMSMÆGLER MDE +45 3963 6335
STRANDVEJEN 347 KONTAKT@LUTZAU.DK
2930 KLAMPENBORG LUTZAU.DK

Adresse: Landemærket 27, 3. tv., 1119 København K
Kontantpris: 25.000.000

Sagsnr.: 19990000516
Ejerudgift/md.: 10.500

Dato: 2.1.2023
