

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: Vester Voldgade 21, 4., 1552 København V
Kontantpris: 11.500.000

Sagsnr.: 19990000643
Ejerudgift/md.: 8.355

Dato: 6.1.2024



Beskrivelse:

Charmerende og indflytningsklar lejlighed på 188 m² med 16 m² privat tagterrasse attraktivt og centralt beliggende få hundrede meter fra Rådhuspladsen, Ørstedsparken, Nørreport Station og Metro samt Torvehallerne.

Den indflytningsklare lejlighed med flotte plankegulve og charmerende detaljer indeholder bl.a. entré med gæstetoilet og direkte adgang til åbent køkken med hvide elementer og mørk træbordplade.

Derudover stor opholdsstue og spisestue i forlængelse af hinanden. Fra opholdsstuen adgang til fordelingsgang med trappe op til tagetagen, badeværelse, soveværelse samt bryggers.

Tagetagen indeholder to opholdsrum/værelser og udgang til pragtfuld tagterrasse på 16 m².

Den attraktive og centrale beliggenhed indbyder til et aktivt kulturliv med mange tilbud i cykelafstand til Skuespilhuset, Det Kgl. Teater, Nationalmuseet og Glyptoteket.

Endvidere tæt på et stort udvalg af fantastiske spisesteder og cocktailbarer.

Det er muligt at tilkøbe parkeringslicens via Københavns Kommune.

Se mere på lutzaudk.dk

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.

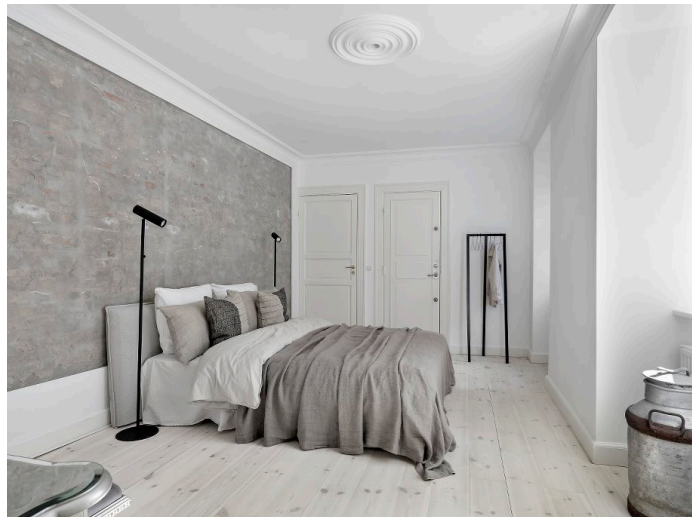
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kristian Lützaudk

Adresse: Vester Voldgade 21, 4., 1552 København V
Kontantpris: 11.500.000

Sagsnr.: 19990000643
Ejerudgift/md.: 8.355

Dato: 6.1.2024



Adresse: Vester Voldgade 21, 4., 1552 København V
Kontantpris: 11.500.000

Sagsnr.: 19990000643
Ejerudgift/md.: 8.355

Dato: 6.1.2024



Adresse: Vester Voldgade 21, 4., 1552 København V
Kontantpris: 11.500.000

Sagsnr.: 19990000643
Ejerudgift/md.: 8.355

Dato: 6.1.2024



Bemærk venligst at dette er en vejledende plantegning og er derfor ikke målfast.



Adresse: Vester Voldgade 21, 4., 1552 København V
Kontantpris: 11.500.000

Sagsnr.: 19990000643
Ejerudgift/md.: 8.355

Dato: 6.1.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Beboelse
Ifølge: BBR-ejermeddelelse
Kommune: Københavns Kommune
Matr.nr.: 211 Nørre Kvarter, København
BFE-nr.: 128799
Ejerl.nr. 6
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1870 / 2022

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr.: 2022
Offentlig ejendomsværdi: 9.477.000,00
Heraf grundværdi: 5.864.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 7.581.600,00
Grundlag for ejendomsskat: 4.691.200,00

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

Tilbehør:

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

De i lejligheden værende hårde hvidevarer.

Arealer*

Tinglyst areal: 166 m²
Heraf tinglyst boligareal: 166 m²
BBR-boligareal: 188 m²
Øvrige arealer: 16 m²
-heraf Tagterrasse 16 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal: 166/758
Adm. fordelingstal:
Sikkerhed til e/f: 35.000,00
I form af: Andet

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

21.3.1859 Dok om en bygning mv, (46/442)
13.11.1893 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, (67/377)
13.5.1918 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, (87/73)
4.12.1936 Dok om facedefremspring disse fjernelse og erlægelse af afgift,
Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt
11.12.1937 Dok om elledninger mv
21.10.1941 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
5.12.1955 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
4.10.1991 Dok om fundering og grundvandssænkning mv
23.1.1995 Dok om fjernvarme mv
30.4.2004 Vedtægter: anm hæftelser Vedtægter for ejerforeningen Tillige lyst
pantstiftende

Bevaringsværdig

Køber er gjort bekendt med, at bygningen er registreret som bevaringsværdig - værdi 1, jf. Kulturstyrelsens register. At en ejendom er bevaringsværdig kan medføre, at der gælder særlige regler for bygningens ydre, herunder fx i hvilket omfang der kan ske ombygning, hvilke tilbygninger der må laves, hvilke vinduer og døre man må sætte i, hvilket tag man må lægge på osv. Der kan desuden gælde særlige regler for fældning/flytning af træer og buske, der omgiver huset.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Adresse: Vester Voldgade 21, 4., 1552 København V
Kontantpris: 11.500.000

Sagsnr.: 19990000643
Ejerudgift/md.: 8.355

Dato: 6.1.2024

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Nej

insekt: Ja Nej

rørskade: Ja Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 14.958,00

Ejendommens primære varmekilde: fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Sælger betaler aconto varme 3.739,44 kr. pr. kvartal, hvilket svarer til 14.958 kr. pr. år.

Sælger betaler aconto vand 2.077,47 pr. kvartal, hvilket svarer til 8.309,88 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: D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Udlejning: JA

Områdeklassificering:

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

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

Adresse: Vester Voldgade 21, 4., 1552 København V
Kontantpris: 11.500.000Sagsnr.: 19990000643
Ejerudgift/md.: 8.355

Dato: 6.1.2024

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:	
Ejendomsværdiskat	38.666,16	Kontantpris/udbetaling	11.500.000,00
Ejendomsskat 2024	23.925,00	Tinglysningsafgift skøde	70.850,00
Fællesomkostninger ejerforening	30.944,00	Anslået ejerskiftegebyr ejerforening	2.000,00
Fællesomkostning andel elevator	6.612,24	I alt	11.572.850,00
Røtdebekæmpelse	116,88	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske	
Ejerudgift i alt 1. år:	100.264,28		

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 standardfinansieringUdbetaling: 575.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 69.905 md./ 838.862 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 55.861 md./ 670.329 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: 3.1.2024. 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: 1/4 - 1/10. **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: Vester Voldgade 21, 4., 1552 København V
Kontantpris: 11.500.000Sagsnr.: 19990000643
Ejerudgift/md.: 8.355

Dato: 6.1.2024

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-tillelse	Kontant regulering
NYKREDIT REALKREDIT A/S	Obl.lån				DKK	0,04			0			Nej	

LÜTZAU

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

Adresse: Vester Voldgade 21, 4., 1552 København V
Kontantpris: 11.500.000

Sagsnr.: 19990000643
Ejerudgift/md.: 8.355

Dato: 6.1.2024
