

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: Vestergade 13, 3., 1456 København K
Kontantpris: 15.500.000

Sagsnr.: 19990000656
Ejerudgift/md.: 8.944

Dato: 6.1.2024



Beskrivelse:

Uovertruffen og kompromisløs penthouselejlighed på 131 m² med elevator, 21 m² udestue og enestående tagterrasse på 61 m².

Ejendommen er attraktivt beliggende på Vestergade i en lille charmerende ejendom fra 1905 med Emmery bageri i stueetagen og kun 250 meter til Rådhuspladsen.

Lejlighedens beliggenhed er super central med kort afstand til Strøget, et stort udvalg af fantastiske spisesteder og cocktailbarer og få hundrede meter til Amagertorv, Gammel Strand (Metro) samt Nørreport Station og Metro.

Boligen er smagfuldt gennemrenoveret med eksklusive materialer og forskellige træsorter af højeste kvalitet med bl.a. snedkerlavet køkken, minimalistisk badeværelse, flotte sildebensparketgulve og en helt og aldeles pragtfuld udestue og tagterrasse.

Lejligheden fremstår utrolig hyggelig og indbydende med bl.a. synlige mørke bjælker og store smukke buede vinduespartier og indeholder entré og adgang til lejlighedens fantastiske køkken alrum med flot brændeovn.

Herudover forrum og gæstetoilet, børneværelse og stort forældresoveværelse med snedkerudførte indbyggede skabe og skuffer i lyst træ med læderhynder.

Desuden forrum med garderobeskab og adgang til stort badeværelse. Via elegant trappe i egetræ adgang til skøn og unik udestue på 21 m² med store vinduer, skydedøre og træbeklædt loft.

Den fuldstændige fantastiske tagterrasse på 61 m² er elegant indrettet med træ dæk, delvist glas- og jernværn, gennemført udekøkken med to integrerede gasgrill, håndvask og brændeovn.

Det er muligt at tilkøbe parkeringslicens via Københavns Kommune.

Alt i alt en helt og aldeles gennemført, hyggelig og smagfuld penthouselejlighed centralt beliggende i København K.

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 Lützu

Adresse: Vestergade 13, 3., 1456 København K
Kontantpris: 15.500.000

Sagsnr.: 19990000656
Ejerudgift/md.: 8.944

Dato: 6.1.2024



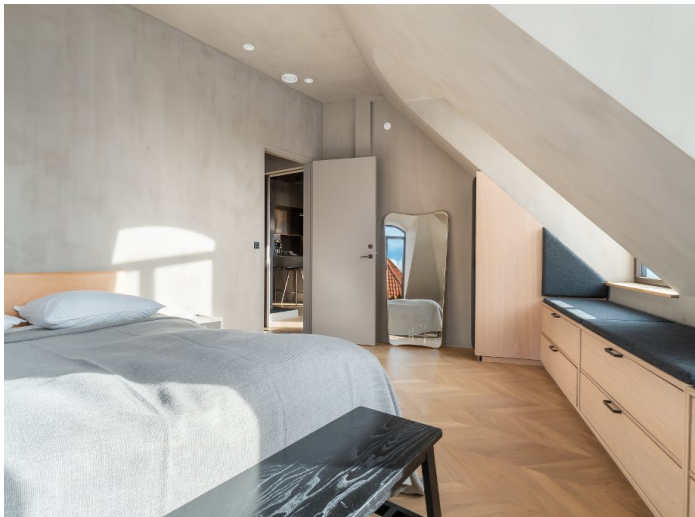
LÜTZAU

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

Adresse: Vestergade 13, 3., 1456 København K
Kontantpris: 15.500.000

Sagsnr.: 19990000656
Ejerudgift/md.: 8.944

Dato: 6.1.2024



Adresse: Vestergade 13, 3., 1456 København K
Kontantpris: 15.500.000

Sagsnr.: 19990000656
Ejerudgift/md.: 8.944

Dato: 6.1.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Beboelse
Ifølge: BBR-ejermeddelelse
Kommune: Københavns Kommune
Matr.nr.: 45 Vester Kvarter, København
BFE-nr.: 169574
Ejerl.nr. 4
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1905 / 1968

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr.: 2022
Offentlig ejendomsværdi: 8.083.000,00
Heraf grundværdi: 4.900.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 6.466.400,00
Grundlag for ejendomsskat: 3.920.000,00

* 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:	102 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	0 m ²
BBR-boligareal:	131 m ²
Øvrige arealer:	82 m ²
-heraf Udestue	21 m ²
-heraf Altan	61 m ²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal: 25/100
Adm. fordelingstal:
Sikkerhed til e/f: 30.000,00
I form af: Vedtægter lyst pantstiftende

Forhøjelse af sikkerhed:

I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

1.1.1585 Dok om jordskyld mv
22.2.1945 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Resp lån i off midler
23.12.1947 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
4.10.1991 Dok om fundering og grundvandssænkning mv
23.1.1995 Dok om fjernvarme mv
25.6.1999 Vedtægter for Ejerforeningen Vestergade 13
12.1.2021 Servitut om Metro

Bevaringsværdig bygning

Køber er gjort bekendt med, at bygningen er registreret som bevaringsværdig kategori 2, jf. Kulturstyrelsens register, FBB. 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 ejendommen.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Adresse: Vestergade 13, 3., 1456 København K
Kontantpris: 15.500.000

Sagsnr.: 19990000656
Ejerudgift/md.: 8.944

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.: 28.440,00

Ejendommens primære varmekilde:

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

Der opkræves 7.110 kr. pr. kvartal i aconto varme, hvilket svarer til 28.440,00 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: F

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.

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: Vestergade 13, 3., 1456 København K
Kontantpris: 15.500.000Sagsnr.: 19990000656
Ejerudgift/md.: 8.944

Dato: 6.1.2024

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:	
Ejendomsværdiskat	32.978,64	Kontantpris/udbetaling	15.500.000,00
Ejendomsskat 2024	19.992,00	Tinglysningsafgift skøde	94.850,00
Rottebekæmpelse	80,36	Ejerskiftegebyr ejerforening anslået	2.000,00
Fællesomkostninger	54.272,92	I alt	15.596.850,00
Ejerudgift i alt 1. år:	107.323,92	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske	

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: 775.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 94.153 md./ 1.129.837 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 75.239 md./ 902.862 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: Vestergade 13, 3., 1456 København K
Kontantpris: 15.500.000

Sagsnr.: 19990000656
Ejerudgift/md.: 8.944

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:

LÜTZAU

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

Adresse: Vestergade 13, 3., 1456 København K
Kontantpris: 15.500.000

Sagsnr.: 19990000656
Ejerudgift/md.: 8.944

Dato: 6.1.2024
