

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: Amerika Plads 32B, 6. th., 2100 København Ø
Kontantpris: 13.000.000

Sagsnr.: 19990000702
Ejerudgift/md.: 8.168

Dato: 6.1.2024



Beskrivelse:

Eksklusiv og lys penthouselejlighed på 160 m² med førsteklasses beliggenhed på Amerika Plads med fantastisk udsigt til havnebassinet.

Lejligheden er beliggende i den markante ejendom Nordlyset opført i 2006 i samarbejde mellem billedkunstneren Ruth Campau og har to store solrige terrasser mod øst og vest.

Lejligheden fremstår indflytningsklar og er indrettet med eksklusive og minimalistiske materialer herunder Boffi køkkenet med kvalitets hårde hvidevarer, indbyggede garderober og lyse trægulve.

Boligen indeholder entré med garderober og gæstetoilet. Adgang til stor lys vinkelstue med åbent køkken med mørke elementer i træ og udgang til lejlighedens store terrasser mod øst og vest.

Herudover forældresoveværelse med vandudsigt og børneværelse med udgang til den østvendte terrasse samt ét soveværelse med udgang til den vestvendte terrasse. Fra terrassen udsigt til ejendommens smukke anlagte fælles gård. Desuden lyst flot badeværelse med vandudsigt indeholdende både brus og badekar.

Beliggenheden er prime location tæt på Langelinie, Kastellet og Østerport Station samt i kort afstand til Københavns attraktive og store udbud af kulturoplevelser, restaurationsliv og shopping muligheder.

Der er muligt at leje en parkeringsplads i nærliggende underjordisk parkeringskælder.

Se mere på lutzau.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 Lützu

Adresse: Amerika Plads 32B, 6. th., 2100 København Ø
Kontantpris: 13.000.000

Sagsnr.: 19990000702
Ejerudgift/md.: 8.168

Dato: 6.1.2024



Adresse: Amerika Plads 32B, 6. th., 2100 København Ø
Kontantpris: 13.000.000

Sagsnr.: 19990000702
Ejerudgift/md.: 8.168

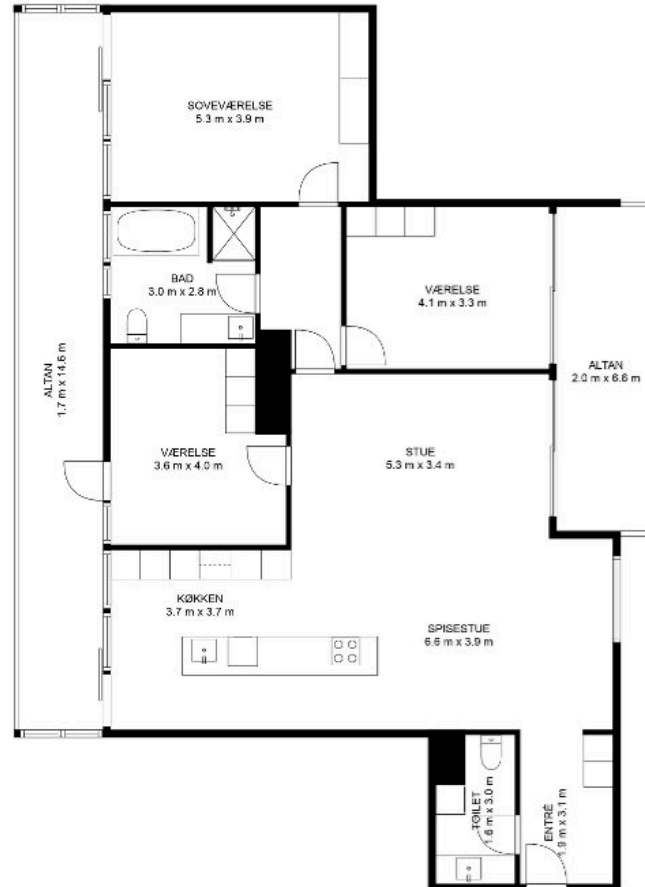
Dato: 6.1.2024



Adresse: Amerika Plads 32B, 6. th., 2100 København Ø
Kontantpris: 13.000.000

Sagsnr.: 19990000702
Ejerudgift/md.: 8.168

Dato: 6.1.2024



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



Adresse: Amerika Plads 32B, 6. th., 2100 København Ø
Kontantpris: 13.000.000

Sagsnr.: 19990000702
Ejerudgift/md.: 8.168

Dato: 6.1.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Beboelse
Ifølge: BBR-ejermeddelelse
Kommune: Københavns Kommune
Matr.nr.: 967 Østervold Kvarter, København
BFE-nr.: 105806
Ejerl.nr. 101
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Fælles / privat / offentlig
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 2006

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr.: 2022
Offentlig ejendomsværdi: 10.249.000,00
Heraf grundværdi: 5.821.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 8.199.200,00
Grundlag for ejendomsskat: 4.656.800,00

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

Tilbehør:

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

type: Ovn mærke: Gaggenau
type: Tallerkenvarmer mærke: Gaggenau
type: Opvaskemaskine mærke: Miele
type: Vaskemaskine mærke: Siemens
type: Tørretumbler mærke: Siemens
type: Køleskab mærke: Gaggenau bemærkninger: 2 stk.
type: Kogeplade mærke: Gaggenau
type: Emhætte mærke:

Arealer*

Tinglyst areal: 150 m²
Heraf tinglyst boligareal: 150 m²
BBR-boligareal: 160 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal: 150/10082
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:

21.8.1995 Dok om pasning af promenade og plads tillige anden ejendom.
13.5.1997 Dok om hjælpeledninger/kloakledninger
5.11.1997 Dok om vej mv.
6.9.2002 Lokalplan nr. 347
31.3.2003 Dok om vejudlæg mv Påtegning på servitut lyst 05.11.1997 (150969)
19.3.2004 Påtegning på byrde lyst 21.08.1995 (416888) om pasning af promenade og plads.
15.7.2004 1_M-IV_34 Lejekontrakt om mobilsuganlæg, indeholdende køberet Resp visse pantehæftelser
22.9.2004 Dok om grundejerforening, veje, parkeringsanlæg mv
28.2.2005 Vedtægter: Vedtægter for ejerforening Tillige lyst pantstiftende
24.9.2008 Vedtægter: anm hæftelser Vedtægter for ejerforening, tillæg
9.12.2014 Fælles spildevandsledninger
4.3.2020 Vedtægter: Vedtægter for Grundejerforeningen Amerika Plads
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Adresse: Amerika Plads 32B, 6. th., 2100 København Ø
Kontantpris: 13.000.000

Sagsnr.: 19990000702
Ejerudgift/md.: 8.168

Dato: 6.1.2024

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Nej

insekt: Ja Nej

rørskade: Ja Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 11.040,00

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Sælger opkræves aconto varme 2.760 kr. pr. kvartal, hvilket svarer til 11.040,00 kr. p.a.

Sælger opkræves aconto vand 540 kr. pr. kvartal, hvilket svarer til 2.160 kr. p.a.

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 salgsopstillings 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: B

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 boligskat

Der er igangsat en boligskattereform, som forventes at træde i kraft i 2024. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat. Boligskattereformen betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi samt beskatningsgrundlagene for ejendomsværdiskat og ejendomsskat, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke, idet denne ejendom endnu ikke har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper. Oplysningerne i denne salgsopstilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den senest fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indeværende år, når den offentlige vurdering er foretaget. Boligskattereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk.

Foreløbig vurdering for 2022

Boligbeskatningen omlægges i 2024. Vurderingsstyrelsen har til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024 fastsat en foreløbig ejendomsværdi og grundværdi pr. 1. januar 2022. Begge fratrækkes 20 % og udgør herefter de foreløbige beskatningsgrundlag for hhv. ejendomsværdiskat og grundskyld i 2024. Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret.

Den foreløbige ejendomsværdi udgør kr. 10.249.000

Den foreløbige grundværdi udgør kr. 5.821.000

Er ejendommen overtaget senest 31. december 2023, kan en eventuel stigning i boligskat i 2024 på grund af de nye boligskatteregler udløse en skatterabat. En sådan skatterabat vil være foreløbigt ansat, indtil der foreligger endelig vurdering for 2022.

Adresse: Amerika Plads 32B, 6. th., 2100 København Ø
Kontantpris: 13.000.000Sagsnr.: 19990000702
Ejerudgift/md.: 8.168

Dato: 6.1.2024

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:	
Ejendomsværdiskat	41.815,92	Kontantpris/udbetaling	13.000.000,00
Ejendomsskat 2024	23.750,00	Tinglysningsafgift skøde	79.850,00
Rottebekæmpelse	204,54	Ejerskiftegebyr administrator anslået	2.000,00
Fællesomkostninger	32.250,00	I alt	13.081.850,00
Ejerudgift i alt 1. år:	98.020,46	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: 650.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 74.322 md./ 891.861 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 60.301 md./ 723.615 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: 6.1.2024. 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: Amerika Plads 32B, 6. th., 2100 København Ø
Kontantpris: 13.000.000Sagsnr.: 19990000702
Ejerudgift/md.: 8.168

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-stillelse	Kontant regulering
Realkredit Danmark	Anden låntype	5.619.770,19	5.619.770,19	5.634.381,59	DKK	4,09	441.862,05	23,58	5,41			Nej	

LÜTZAU

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

Adresse: Amerika Plads 32B, 6. th., 2100 København Ø
Kontantpris: 13.000.000

Sagsnr.: 19990000702
Ejerudgift/md.: 8.168

Dato: 6.1.2024
