

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: Borbjerggade 26, 2. 4., 1300 København K
Kontantpris: 5.495.000

Sagsnr.: 19990000707
Ejerudgift/md.: 4.060

Dato: 6.1.2024



Beskrivelse:

Cityborger

Borbjerggade. Mere city bliver det næppe. Som borger i Borbjerggade er man nemlig helt derinde, hvor Marmorkirken er det lokale klokketårn, og Kongens Have er stedet, man lige smutter ned for at få lidt græs mellem tæerne.

Lejligheden på 2. sal er placeret i hvad man ville kalde en yderst veldrevet ejendom med alt hvad der således medfølger af lave fællesudgifter, nye lydisolerede vinduer, ny dørtelefon med kamera, elevator og ikke mindst en velisoleret bygning, der kan ses og mærkes på de månedlige varmeudgifter. Vi siger ikke, at de sparede kroner skal spises op på tapas og Sushi, men mulighederne for at dykke ned i det ypperste af det Københavnske gå-ud-miljø ligger i hvert fald lige der uden for hoveddøren.

Lad os gå indenfor igen i den totalistandsatte 3-værelses lejlighed, der bare emmer af god smag og kompromisløse løsninger. Hvis man starter nedefra, er gulvene overalt nyafhøvlende og lysnet med mat lak, der gør dem dejligt praktiske i hverdagen.

Det første indtryk rammer i den lyse og rummelige entré, der er blevet forkælet med indbyggede skabe og specialbyggede radiatorskjulere, der går igen i hele lejligheden. Videre herfra møder vi køkkenrummet, hvor det skræddersyede snedkerkøkken med de skjulte greb, en naturkeramisk bordplade, vinkøleskab og Vola armaturer særligt springer i øjnene. Indrømmet, farven på køkkenet er modig, men foretrækker man andre mere dæmpede nuancer kan det nemt ændres.

Udgangen til den rummelige og private sydvendte altan med ny belægning inviterer rummet udenfor i sommermånederne med aktive soltimer fra 15-18. Morgensolen bliver man heldigvis ikke snydt for, da ejendommens svalegang snildt kan rumme et cafésæt med et par stole.

Soveværelset har fået plads til en specialdesignet walk-in-løsning med smukke glaslåger, der fremstår naturligt integreret og understreger lejlighedens høje æstetiske niveau, ligesom det velindrettede kontor, børneværelse, roommate-værelse eller noget helt fjerde bestemt ikke er gået istandsættelsen forbi.

Fortsættes på næste side

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: Mick Damm

Adresse: Borgergade 26, 2. 4., 1300 København K
Kontantpris: 5.495.000

Sagsnr.: 19990000707
Ejerudgift/md.: 4.060

Dato: 6.1.2024

Badeværelset med fuld vaskesøjle er smagfuldt renoveret med respekt for ejendommens 70'er-minimalistiske stil med de helt rigtige klinker, microcement og såmænd en kalkafvisende glaslåge. Lejligheden i Borgergade indrammer det underspillede luksusliv i City på stilsikker facon med en topbeliggenhed i indre by. Den velfungerende ejendom byder på parkeringsmuligheder i gården, cykelkælder og intet mindre end to fantastiske fælles tagterrasser, der ikke er mere end en elevator tur væk.

Adresse: Borbjerggade 26, 2. 4., 1300 København K
Kontantpris: 5.495.000

Sagsnr.: 19990000707
Ejerudgift/md.: 4.060

Dato: 6.1.2024



LÜTZAU

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

Adresse: Borbjerggade 26, 2. 4., 1300 København K
Kontantpris: 5.495.000

Sagsnr.: 19990000707
Ejerudgift/md.: 4.060

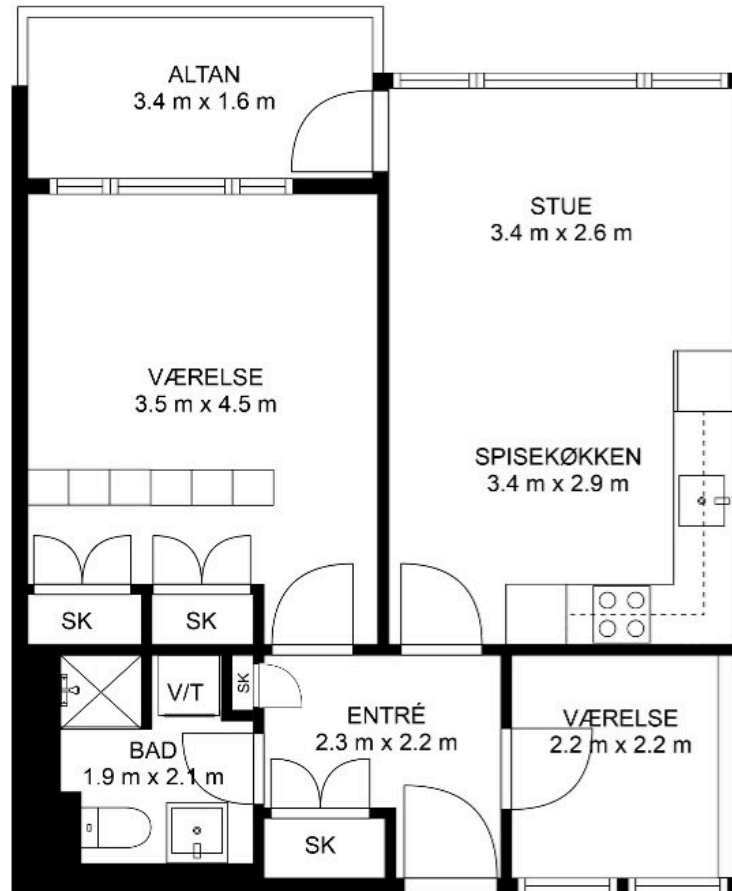
Dato: 6.1.2024



Adresse: Borgergade 26, 2. 4., 1300 København K
Kontantpris: 5.495.000

Sagsnr.: 19990000707
Ejerudgift/md.: 4.060

Dato: 6.1.2024



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



Adresse: Borgergade 26, 2. 4., 1300 København K
Kontantpris: 5.495.000

Sagsnr.: 19990000707
Ejerudgift/md.: 4.060

Dato: 6.1.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Beboelse
Ifølge: BBR-ejermeddelelse
Kommune: Københavns Kommune
Matr.nr.: 669 Sankt Annæ Vester Kvarter, København
BFE-nr.: 128668
Ejerl.nr. 11
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1974

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr.: 2022
Offentlig ejendomsværdi: 3.938.000,00
Heraf grundværdi: 2.742.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.150.400,00
Grundlag for ejendomsskat: 2.193.600,00

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

Tilbehør:

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

type: Køle-/fryseskab mærke: Whirlpool

type: Vinkøleskab mærke: Witt

type: Kogeplade med integreret emhætte mærke: Elica NikolaTesla bemærkninger: Induktion

type: Ovn mærke: Blomberg

type: mærke:

type: Opvaskemaskine mærke: Bosch

type: Vaskemaskine mærke: Siemens

type: Tørretumbler mærke:

Arealer*

Tinglyst areal: 56 m²
Heraf tinglyst boligareal: 56 m²
BBR-boligareal: 72 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal: 26/1000
Adm. fordelingstal:
Sikkerhed til e/f: 31.000,00
I form af: Ejerpantebrev

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

9.2.1932 Dok om transformerstation/anlæg mv, Ikke til hinder for prioritering
1.7.1942 Dok om mag. ang erhvervselse af ejendommen
19.10.1961 Dok om bebyggelse, benyttelse mv NB! rette lb.nr. er 4676
27.8.1964 Dok om bebyggelse, benyttelse mv 1_C-I_298
11.5.1967 Dok om bebyggelse, benyttelse mv 1_C-I_298
29.4.1971 Dok om transformerstation/anlæg mv 1_C-I_298
7.11.1974 Dok om vandforsyning mv, Ikke til hinder for prioritering
7.11.1974 Dok om parkering mv 1_C-I_298
7.11.1974 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Resp lån i off midler
3.11.1975 Dok om byggetilladelse vedr en 7-etages beboelsesbygning 1_C-I_298
4.10.1991 Dok om fundering og grundvandssænkning mv
23.1.1995 Dok om fjernvarme mv
27.7.2006 Vedtægter: Vedtægter for ejerforeningen
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Borgergade 26, 2. 4., 1300 København K
Kontantpris: 5.495.000

Sagsnr.: 19990000707
Ejerudgift/md.: 4.060

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 varmeforbrug:

Udgift kr.: 7.200,00

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Der opkræves aconto varme 600 kr. pr. md., hvilket svarer til 7.200 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.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Udlejning: Tilladt

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: Borgergade 26, 2. 4., 1300 København K
Kontantpris: 5.495.000Sagsnr.: 19990000707
Ejerudgift/md.: 4.060

Dato: 6.1.2024

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:	
Ejendomsværdiskat	16.067,04	Kontantpris/udbetaling	5.495.000,00
Ejendomsskat 2024	11.187,00	Tinglysningsafgift skøde	34.850,00
Rottebekæmpelse	42,61	Ejerskiftegebyr ejerforening anslået	2.000,00
Fællesomkostninger	21.420,00	Debitorskifte sikkerhed ejerforening anslået	3.000,00
		I alt	5.534.850,00
Ejerudgift i alt 1. år:	48.716,65	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: 275.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 33.503 md./ 402.035 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 26.769 md./ 321.234 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: Borgergade 26, 2. 4., 1300 København K
Kontantpris: 5.495.000Sagsnr.: 19990000707
Ejerudgift/md.: 4.060

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
TOTALKREDIT A/S	Anden lånetype	2.284.104,25	2.284.104,25	2.301.646,17	DKK	4,28	120.042,24	28,50	0			Nej	