

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: Strandpromenaden 57, 2100 København Ø
Kontantpris: 25.000.000

Sagsnr.: 19990000162
Ejerudgift/md.: 16.622

Dato: 15.4.2024



Beskrivelse:

I hjertet af Strandpromenaden, med udsigt og få meter til Svanemølle Sandstrand, udbydes den helt og aldeles charmerende 3-længet "vognports bolig" med sortglaseret tegl, sprossede vinduer, flotte vognporte, smukt klokketårn og ur.

Boligen på i alt 204 m² er oprindeligt opført i 1916 og nænsomt ombygget i 2017 til en tidssvarende familiebog med respekt for bygningens arkitektoniske udtryk.

Herudover medfølger to parkeringspladser i underjordisk p-kælder, loftrum på 32 m² samt 6 m² depotrum i kælder og attraktive fællesfaciliteter med fuldt udstyret trænings- og fitnesslokale med tilhørende bedefaciliteter, sauna og massagerum. Der er ligeledes brugsret til kajaker og paddleboards.

De eftertragtede boliger på Strandpromenaden er i 2017 udviklet af Bricks og tegnet af Schmidt Hammer Lassen Architects med i alt 42 ejerboliger.

Strandpromenaden er et attraktivt byggeri med et godt naboskab og easy living livsstil med minimal vedligeholdelse af boligen. Strandpromenaden har en enestående beliggenhed med det gode liv tæt på vandet og samtidig i umiddelbar nærhed til Hellerup, Nordhavn og City.

Ankomst til boligen sker via privat indgangsparti med dørtelefon. Herfra adgang til ejendommens pragtfulde flisebelagte gårdhave med udsigt mod Øresund, markise ved havebordet og flere hyggelige opholdszoner.

Den rummelige bolig i ét plan er indrettet i gennemtænkte detaljer med moderne materialer af højeste kvalitet, herunder Dinesen Douglas gulve med gulvvarme, eksklusive snedkerudførte løsninger i køkken og bad fra Københavns Møbelsnedkeri, Kalfire tunnel gaspejs, Vola armaturer m.m.

Ejendommen indeholder entré med garderobe. Fra entréen adgang til boligens fantastiske højloftet køkken alrum med smukke hvælvede romerlofter i mursten.

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: Kristian Lützu

Adresse: Strandpromenaden 57, 2100 København Ø
Kontantpris: 25.000.000

Sagsnr.: 19990000162
Ejerudgift/md.: 16.622

Dato: 15.4.2024

Det eksklusive køkken i røget eg med rå marmor bordplader er udstyret med Quooker, Gaggenau gas kogeø og Miele hårde hvidevarer.

I forlængelse af køkkenet hyggelig spisestue. Centralt i opholdsrummet udgang til den lukkede gårdhave, der er omkranset af stedsegrøn laurbærhæk. I køkkenalrummet desuden udgang via dobbeltdør til husets baghave.

Fra alrummet direkte forbindelse til opholdsstuen igennem indrammet smedjerns glasdør. Den gennemgående gaspejs imellem opholdsstuen og spisestuen forbinder naturligt de skønne opholdsrum.

Opholdsstuen har fritlagte bjælker og loft til kip, indbygget snedker fremstillet reol samt udgang til lille hyggelig "drinks terrasse" med aftensol.

I den nordlige længe: Viktualierum med Liebherr vinkøleskab og fryser med adgang via elektronisk stige til stort loftrum på 32 m².

Herudover to børneværelser, gæstebadeværelse samt forældreafdeling med badeværelse en suite med brus og badekar. Forældresoveværelset har ligesom opholdsstuen en generøs loftshøjde med fritlagte bjælker og loft til kip. Desuden indbygget skabsvæg og udgang via dobbeltdør til gårdhaven.

Alt i alt et helt unik og enestående second to none familiebolig i ét plan som er uden sammenligning med de øvrige boliger på Strandpromenaden.

LÜTZAU

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

Adresse: Strandpromenaden 57, 2100 København Ø
Kontantpris: 25.000.000

Sagsnr.: 19990000162
Ejerudgift/md.: 16.622

Dato: 15.4.2024



Adresse: Strandpromenaden 57, 2100 København Ø
Kontantpris: 25.000.000

Sagsnr.: 19990000162
Ejerudgift/md.: 16.622

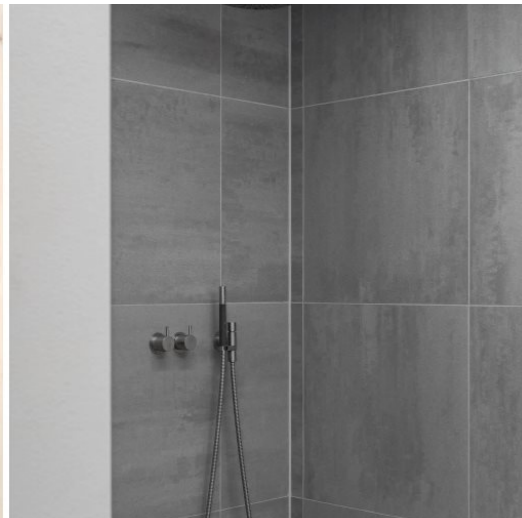
Dato: 15.4.2024



Adresse: Strandpromenaden 57, 2100 København Ø
Kontantpris: 25.000.000

Sagsnr.: 19990000162
Ejerudgift/md.: 16.622

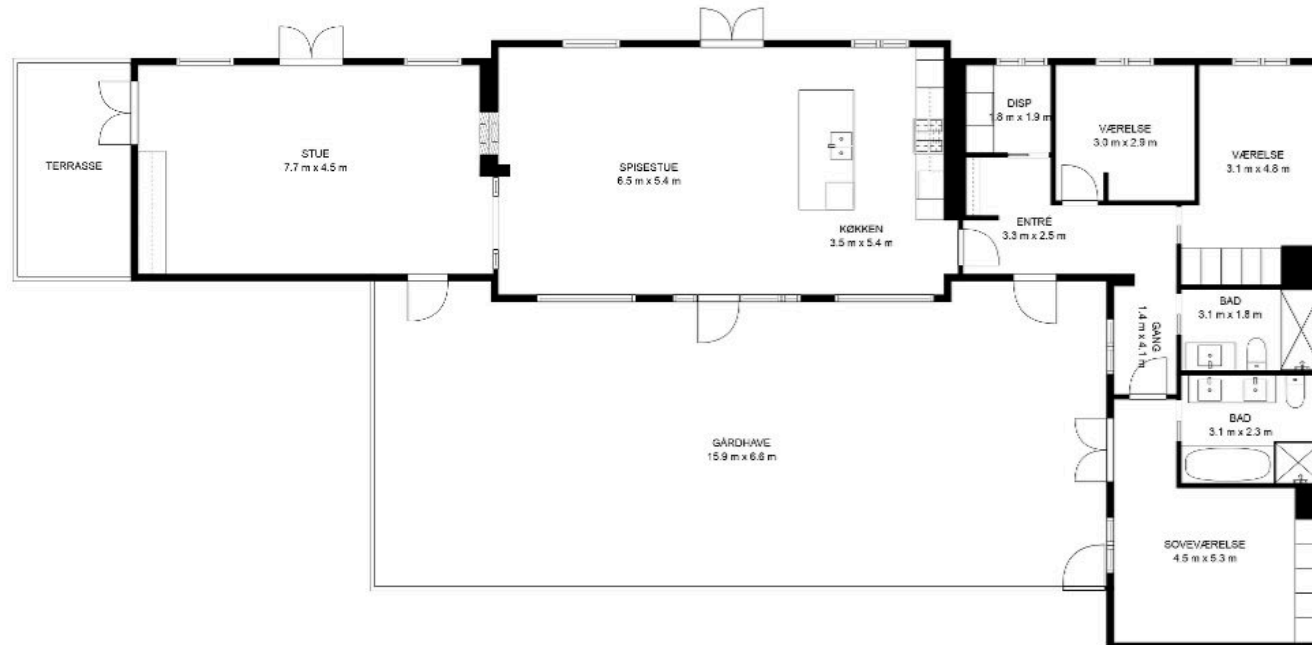
Dato: 15.4.2024



Adresse: Strandpromenaden 57, 2100 København Ø
Kontantpris: 25.000.000

Sagsnr.: 19990000162
Ejerudgift/md.: 16.622

Dato: 15.4.2024



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



Adresse: Strandpromenaden 57, 2100 København Ø
Kontantpris: 25.000.000Sagsnr.: 19990000162
Ejerudgift/md.: 16.622

Dato: 15.4.2024

Ejendomsdata:**Ejendommen**

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Beboelse
Ifølge: BBR-meddelelse
Kommune: Københavns Kommune
Matr.nr.: 4806 Udenbys Klædebo Kvarter, København
BFE-nr.: 153370
Ejerl.nr. 42
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1916 / 2017

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2022
Ejendomsværdi: 14.788.000,00
Grundværdi: 8.483.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 11.830.400,00
Grundlag for grundskyld: 6.786.400,00

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

Tilbehør:

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

type: Gaskomfur mærke: Gaggenau
type: Køle-/fryseskab mærke: Miele
type: Vinkøleskab mærke: Miele
type: Emfang mærke:
type: Opvaskemaskine mærke: Miele
type: Vaskemaskine mærke: Miele
type: Tørretumbler mærke: Miele

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal: 242 m²
Heraf tinglyst boligareal: 204 m²
BBR-boligareal: 204 m²
Øvrige arealer: 38 m²
-heraf Depotrum kælder 6 m²
-heraf Depot i tageetagen 32 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter: 30/1000
Tinglyst fordelingstal: 30/1000
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:

14.3.1910 Dok om bebyggelse, benyttelse mv -
23.9.1918 Dok om bebyggelse, benyttelse mv 1_K-II_486
3.11.1919 Dok om nogle rum mm 1_K-II_486
23.2.1920 Dok om nogle rum i kælderen 1_K-II_486
4.2.1924 Dok om bebyggelse, benyttelse mv -
24.3.1928 Dok om bebyggelsesgrad og vilkår herfor mv Akt 1_B-II_594
24.3.1928 Dok om bebyggelsesgrad og vilkår herfor mv
18.9.1928 Dok om bebyggelsesgrad og vilkår herfor mv Akt 1_D-II_233
19.9.1928 Dok om kloakanlæg mv Akt 1_D-II_233
30.1.1929 Dok om bebyggelse, benyttelse mv Akt 1_D-II_233
6.8.1929 Dok om bebyggelse, benyttelse mv Akt 1_D-II_235
14.2.1944 Dok om ejend ikke yderl må udstykses
27.3.1944 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
11.8.1944 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
12.1.1945 Dok om beboelse/delvist forbud herimod mv (det rettelige dagbogsnummer er 7256)
21.11.1977 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv Akt 1_D-II_233
14.5.1990 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv Akt 1_B-II_594
11.3.1991 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv Akt 1_D-II_235
23.1.1995 Dok om fjernvarme mv, (F-13-I) Akt 1_F-I_13
7.3.2017 Vedtægter: EJERFORENINGSVEDTÆGTER
13.1.2020 Vedtægter: dato/løbenr.: 07.03.2017-1008499847

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.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Attraktive fællesfaciliteter med fuldt udstyret trænings- og fitnesslokale med tilhørende badefaciliteter, sauna og massagerum. Der er ligeledes brugsret til kajaker og padelboards..

Adresse: Strandpromenaden 57, 2100 København Ø
Kontantpris: 25.000.000

Sagsnr.: 19990000162
Ejerudgift/md.: 16.622

Dato: 15.4.2024

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Nej

insekt: Ja Nej

rørskade: Ja Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 36.198,00

Ejendommens primære varmekilde:

Ejendommens supplerende varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Sælger betaler aconto varme pr. md. 3.016,49 kr., hvilket svarer til 36.198 kr. p.a.

Sælger betaler aconto vand pr. md. 306,82 kr., hvilket svarer til 3.681,84 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 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, se dog vedtægterne §28 for ejerforeningen.

Husdyr: Tilladt, dog max. 1 husdyr (hund, kat, fugl) pr. ejerlejlighed - se endvidere regler i husorden og vedtægter.

Jordforurening – Byzone

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

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: Strandpromenaden 57, 2100 København Ø
Kontantpris: 25.000.000Sagsnr.: 19990000162
Ejerudgift/md.: 16.622

Dato: 15.4.2024

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:	
Ejendomsværdiskat	83.745,60	Kontantpris/udbetaling	25.000.000,00
Grundskyld 2024	34.611,00	Tinglysningsafgift skøde	151.850,00
Fællesomkostninger	80.975,76	Ejerskiftegebyr ejerforening anslået	2.000,00
Rottebekæmpelse	135,14	I alt	25.153.850,00
Ejerudgift i alt 1. år:	199.467,50	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 standardfinansiering

Udbetaling: 1.250.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 142.800 md./ 1.713.595 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 115.868 md./ 1.390.414 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: 16.12.2023. 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: 1/7 - 1/1. **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: Strandpromenaden 57, 2100 København Ø
Kontantpris: 25.000.000Sagsnr.: 19990000162
Ejerudgift/md.: 16.622

Dato: 15.4.2024

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
Jyske Realkredit A/S	Obl.lån				DKK	-0,13			0			Nej	