

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: Fredericiagade 16, 3. th., 1310 København K
Kontantpris: 17.495.000

Sagsnr.: 19990000739
Ejerudgift/md.: 14.215

Dato: 6.1.2024



Beskrivelse:

International høj klasse i Frederiksstaden

Frederiksstaden i København byder på en helt særlig stemning. Med Amalienborg og Marmorkirken som omdrejningspunkt for en nærmest parisisk følelse, danner gadernes istandsatte ejendomme, der i forrige århundrede blev opført med en ensartet arkitektur mod gadebilledet, et meget harmonisk område af København.

Fredericiagade er en skøn lomme med en sjælden ro lige midt i city. Nr. 16 er en klassisk ejendom, der gennemgik en totalrenovering i 2016, der bragte den op til en standard, der ikke findes mange af i København. Den flotte gård er fint anlagt med brosten, beplantning og en lysplan fra Luceplan og mod gaden pudses messingskiltet jævnligt. Det hele holdes med en ordentlig sirlighed og de løbende friske blomster i opgangen er med til at helstøbe en eksklusiv hotelassociation, der yderligere stiger, når man åbner døren til lejligheden.

Den 174 kvm store lejlighed stod færdigrenoveret sommeren 2022, og resultatet er en bolig med et kræsent internationalt niveau, hvor der ikke er gået kompromis nogle steder. Materialevalget er fra absolut øverste hylde og løsningerne efterlever en ambition om at skabe en lejlighed i særklasse, hvilket underbygges af en indeklimaforståelse, hvor gulvvarmen overalt og varmegenvindingsanlægget gør det til en meget behagelig oplevelse at opholde sig i hjemmet. Varmen fra gulvet fordeler sig på de brede gennemgående Dinesen-egetræsplanker og lysplanen fra Møller & Rothe og Lumière løfter den visuelle æstetik fra rum til rum.

Entréen er udstyret med rigelig opbevaringsplads fra Poliform-skabene, der går igen i hele lejligheden. Fra entréen er der adgang til det ene af lejlighedens badeværelser, der byder på corian-elementer fra Boffi og armaturer fra VOLA.

Beskrivelse 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: Fredericiagade 16, 3. th., 1310 København K
Kontantpris: 17.495.000

Sagsnr.: 19990000739
Ejerudgift/md.: 14.215

Dato: 6.1.2024

Inde i det store køkkenalrum møder man køkkenet, der er en interessant kombination af to højkvalitetsbrands, hvor dansk design møder italiensk luksus. På bagvæggen er der lavet en højskabsløsning fra Boffi med en organisk stålbelægning og bag pocketskabslågerne, er der gemt en kaffestation. Bordpladen med den integrerede vask i samme gennemgående materiale er ligeledes fra Boffi, mens køkkenøens skuffer er fra Unoform. Quookeren i stål er med både kogende og boblende vand og opvaskemaskine og ovn er fra Miele. Boffi står desuden for de fritstående reoler i både køkken og stuen, der er en del af inventaret.

I naturlig forlængelse af køkkenet ligger spisestuen og den hyggelige stue, der har fine kig til Amalienborg, Operahuset og den ornamenterede kuppel på Marmorkirken. I dag er der opført en væg i stuen, der danner et soveværelse, men den er ikke bærende og kan nemt nedtages, hvis man ønsker mere plads i stuen.

Fra køkkenet er der udgang til altanen, der vender mod gården. Altanens placering i samspil med køkkenet gør den til det oplagte sted at grille.

Fordelingsgangen med indbyggede lysløsninger leder harmonisk videre til Master bedroom, walk in closet, stort badeværelse for enden og yderligere et værelse.

Walk in-skabet fra Poliform er med eksklusive tilvalg som indlagt lys og indfræsede greb, der tilfører den daglige luksus, som hele lejlighedens manifesterer. Badeværelset med badekar fører stilen videre med corian-elementer fra Boffi og armaturer fra VOLA. Badeværelset har desuden vaskemaskine samt vasketørremaskine fra Miele.

Lejligheden er gennemført ud fra en holistisk tankegang, der ikke blot handler om den visuelle æstetik. Med varme organiske materialer og ikke mindst klimaorienterede løsninger, er der samtidig skabt en indre atmosfære af særlig høj karakter.

Med gåafstand til Metro, havnefronten og Kongens Nytorv er beliggenheden absolut sublim og underbygger den samlede oplevelse af lejlighedens ekstravagante kvalitet beliggende i en yderst præsentabel ejendom, der udover en højloftet hall byder på elevator, affaldsskakt og dørtelefon med kamera. Det er ret svært at sætte en finger på noget i Fredericiagade 16, 3. th.

LÜTZAU

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

Adresse: Fredericiagade 16, 3. th., 1310 København K
Kontantpris: 17.495.000

Sagsnr.: 19990000739
Ejerudgift/md.: 14.215

Dato: 6.1.2024



LÜTZAU

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

Adresse: Fredericiagade 16, 3. th., 1310 København K
Kontantpris: 17.495.000

Sagsnr.: 19990000739
Ejerudgift/md.: 14.215

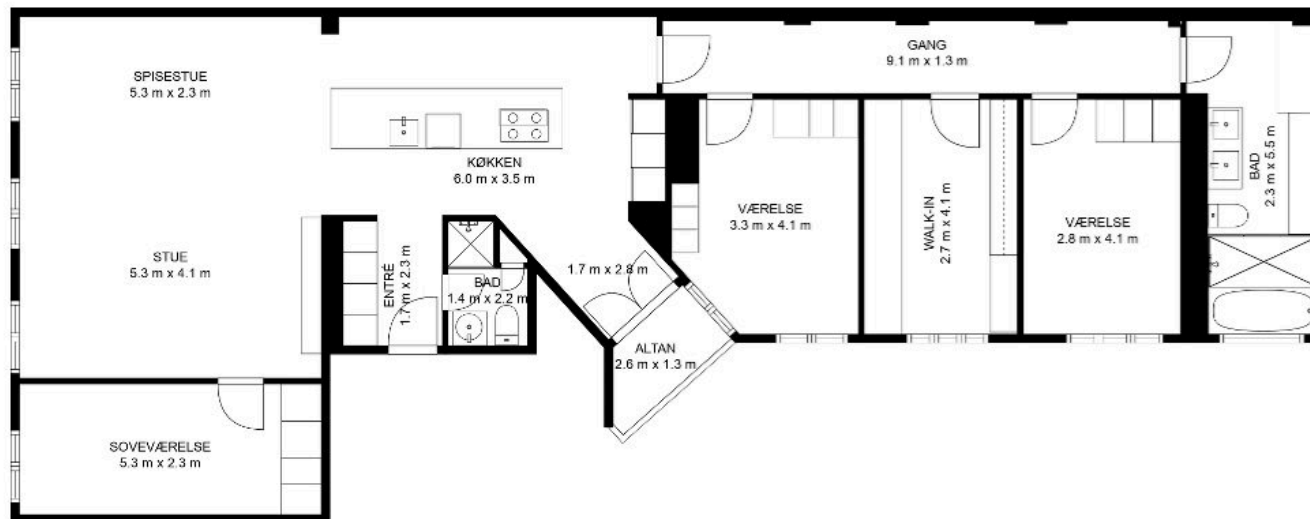
Dato: 6.1.2024



Adresse: Fredericiagade 16, 3. th., 1310 København K
Kontantpris: 17.495.000

Sagsnr.: 19990000739
Ejerudgift/md.: 14.215

Dato: 6.1.2024



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



Adresse: Fredericiagade 16, 3. th., 1310 København K
Kontantpris: 17.495.000

Sagsnr.: 19990000739
Ejerudgift/md.: 14.215

Dato: 6.1.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Beboelse
Ifølge: BBR-ejermeddelelse
Kommune: Københavns Kommune
Matr.nr.: 180E Sankt Annæ Øster Kvarter, København
BFE-nr.: 128982
Ejerl.nr. 8
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1857 / 1967

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr.: 2022
Offentlig ejendomsværdi: 14.783.000,00
Heraf grundværdi: 8.215.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 11.826.400,00
Grundlag for ejendomsskat: 6.572.000,00

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

Tilbehør:

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

type: Induktionskogeplade mærke: Bora bemærkninger: år 2022
type: Indbygningsovn mærke: Miele bemærkninger: år 2022
type: Køleskab mærke: Miele bemærkninger: år 2022
type: Fryser mærke: Miele bemærkninger: år 2022
type: Opvaskemaskine mærke: Miele bemærkninger: år 2015
type: Vaskemaskine mærke: Miele bemærkninger: år 2022
type: Vaske/tørremaskine mærke: Miele bemærkninger: år 2022
type: Vonkøleskab mærke: Miele bemærkninger: år 2022
type: Quooker mærke: Cube bemærkninger: år 2022

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.
Version 3.3 E/SO

Arealer*

Tinglyst areal: 160 m²
Heraf tinglyst boligareal: 160 m²
BBR-boligareal: 174 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal: 160/1817
Adm. fordelingstal:
Sikkerhed til e/f: 54.000,00
I form af: Andet

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

27.2.1905 Dok om et cykelskur, (76/128)
11.4.1947 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
16.5.1957 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
29.12.1966 Dok om transformerstation/anlæg mv, Ikke til hinder for prioritering
4.10.1991 Dok om fundering og grundvandssænkning mv
10.11.1992 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
23.1.1995 Dok om fjernvarme mv
27.6.2014 Vedtægter: VEDTÆGTER FOR EJERFORENINGEN FREDERICIAGADE 16
6.6.2016 Fællesgård

Fortsættes på side 5

Bevaringsværdig

Ejendommen er registreret som bevaringsværdig kategori 3 ud fra en værdiskala fra 1 til 9, hvor 1 er den højeste og 9 den laveste. Bevaringsværdien er en sammenfattende vurdering af bygningen, hvor den arkitektoniske og kulturhistoriske værdi indgår.

Kommuneplan

Københavns Kommuneplan 2019 Verdensby med ansvar

Husdyr

Se vedtægtens § 28. Det er tilladt at holde sædvanlige husdyr i Ejendommen, i det omfang dette sker uden at være til gene for Ejendommens øvrige beboere. Husdyr må transporteres til og fra ejerlejlighederne, men må ikke have ophold på fællesarealer. Det er ikke tilladt at holde de i hundelovens § 1 A benævnte hunde.

Udlejning

Se vedtægtens § 22. Udlejning af en ejerlejlighed kan ske uden forudgående orientering til bestyrelsen, der dog straks efter udlejningen er gennemført skal have meddelt relevante kontaktdata på lejerne.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Adresse: Fredericiagade 16, 3. th., 1310 København K
Kontantpris: 17.495.000

Sagsnr.: 19990000739
Ejerudgift/md.: 14.215

Dato: 6.1.2024

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Nej

insekt: Ja Nej

rørskade: Ja Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 16.200,00

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Sælger betaler aconto varme 1.350,00 kr., som svarer til 16.200,00 kr. pr. år

Sælger betaler aconto vand 200,00 kr. pr. md., hvilket svarer til 2.400,00 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: C

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: Fredericiagade 16, 3. th., 1310 København K
Kontantpris: 17.495.000Sagsnr.: 19990000739
Ejerudgift/md.: 14.215

Dato: 6.1.2024

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:	
Ejendomsværdiskat	83.689,60	Kontantpris/udbetaling	17.495.000,00
Ejendomsskat 2024	33.517,00	Tinglysningsafgift skøde	106.850,00
Fællesudgifter	53.240,04	Ejerskiftegebyr ejerforening anslået	2.000,00
Rottebekæmpelse	137,58	I alt	17.603.850,00
Ejerudgift i alt 1. år:	170.584,22	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: 875.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 106.245 md./ 1.274.939 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 84.902 md./ 1.018.823 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: Fredericiagade 16, 3. th., 1310 København K
Kontantpris: 17.495.000Sagsnr.: 19990000739
Ejerudgift/md.: 14.215

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
Jyske Realkredit A/S	Obl.lån	11.756.000,00	11.756.000,00	11.086.848,48	DKK	4,00	579.728,32	29,00	0	0		Nej	

Servitutter - Fortsat fra side 3.

6.6.2016 Helårsbeboelse

LÜTZAU

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

Adresse: Fredericiagade 16, 3. th., 1310 København K
Kontantpris: 17.495.000

Sagsnr.: 19990000739
Ejerudgift/md.: 14.215

Dato: 6.1.2024
