

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: Niels Hemmingsens Gade 32A, 1. th., 1153 København K
Kontantpris: 8.995.000

Sagsnr.: 19990000749
Ejerudgift/md.: 6.310

Dato: 25.1.2024



Beskrivelse:

Tilbagetrukket luksus med hele fire meter til loftet

Tilbage i 1865 husede den ekstremt højloftede lejlighed med sin stemningskabende følelse af lige dele rå industri og gennemført arkitektur noget helt andet end moderne luksusbolig. De selvsamme lokaler var nemlig Cloetta-brødrenes chokoladefabrik og selvom duften af smeltet mælkechokolade for længst er forsvundet, så mærker man med det samme, at den her bolig er alt andet end traditionel.

Beliggenheden er intet mindre end et smørhul i det københavnske Frimands Kvarter med alt inden for gå-afstand og Gråbrødretorv som den evigt summende plads lige om hjørnet. Gennem porten i det fredede forhus, der dateres helt tilbage til midten af 1700-tallet, træder man gennem historien og befinder sig pludselig i helt rolige omgivelser. Herinde ligger lejligheden med sin tilbagetrukne placering - som et åndehul i city med lyden af byens klokkespil i det fjerne.

Oppe i lejligheden giver loftshøjden på hele fire meter en helt ny dimension til kubistisk rummelighed. Du træder direkte ind i et rum, der med sine meterhøje vinduer mod syd med det samme fortæller dig, at du er trådt ind i noget helt særligt. Her er masser af lys og så langt op til loftet, at den mest naturlige reaktion blot er: Wauw.

Foran dig ligger det skarpt optegnede Boffi-køkken med Corian-bordplader, Siemens-maskiner og elegant indbyggede skabe, coffee maker og køleskab. En markant søjle deler rummet op, og den brede gaspejs skaber varme og hygge mod stueområdet.

De meterlange brede gulvplanker fra Dinesen går igen i lejligheden igennem. Plankerne er forkælet med vandbaseret varme og med sin hvidolierede behandling er den skandinaviske stil bibeholdt i den ellers internationalt indrammede stemning. En række specialdesignede møbler i form af spisebord, sofabord og reoler strækkende mod loftet med påsatte pulverlakerede stålstiger understreger den gennemførte streg og skaber en rå kontrast til de lyse rum. Møblerne kan blive stående i deres rette element som en købsoption til nye ejere, ligesom de skræddersyede træpersienner fra Art Andersen & Copenhagen kan blive hængende efter nærmere aftale.

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: Niels Hemmingsens Gade 32A, 1. th., 1153 København K
Kontantpris: 8.995.000

Sagsnr.: 19990000749
Ejerudgift/md.: 6.310

Dato: 25.1.2024

Soveværelset har intet mindre end to walk-in closets, og i lejlighedens andet værelse er der ligeledes skabt en specialfremstillet reol, der er med til at understrege, at lejligheden er lige til at flytte ind. Det er bare at stille sine bøger og billedrammer på hylderne, så er hjemmet elegant transformeret til de næste ejere. De to værelser har masser af muligheder til børnefamilien, hvor babysengen fx kan placeres i walk-in-rummene og på den måde være tæt på mor og far uden at omrokere hele soveværelset. På samme tid giver den imponerende loftshøjde gode muligheder for etagesenge med masser af luft.

Lejlighedens store badeværelse har væghængt toilet fra Villeroy & Boch og ligeledes elementer fra Boffi med bordplade i Corian, ligesom armaturerne og brusehovedet er fra italienske Boffi. Gulvet i badeværelset er belagt med keramiske fliser, og de indbyggede løsninger fra hele lejligheden går igen herude.

Der ligger færdige tegninger til en tagterrasse blot to etager oppe fra lejligheden. En mulighed, som ejendommen i fællesskab kan gå videre med og dermed opgradere dette unikke og velholdte baghus endnu mere, end det fremstår i dag. I gården er der desuden P-pladser, som kan lejes for 1700 kr. om måneden. Ved en handel kan en ny ejer komme på venteliste.

Chokoladefabrikken er en indflytningsklar perle i det inderste af city. I en skøn forening af historisk charme og urban New Yorker-stemning er der en X-factor i denne bolig, der gør den attraktiv på en måde, man meget sjældent ser.

Adresse: Niels Hemmingsens Gade 32A, 1. th., 1153 København K
Kontantpris: 8.995.000

Sagsnr.: 19990000749
Ejerudgift/md.: 6.310

Dato: 25.1.2024



Adresse: Niels Hemmingsens Gade 32A, 1. th., 1153 København K
Kontantpris: 8.995.000

Sagsnr.: 19990000749
Ejerudgift/md.: 6.310

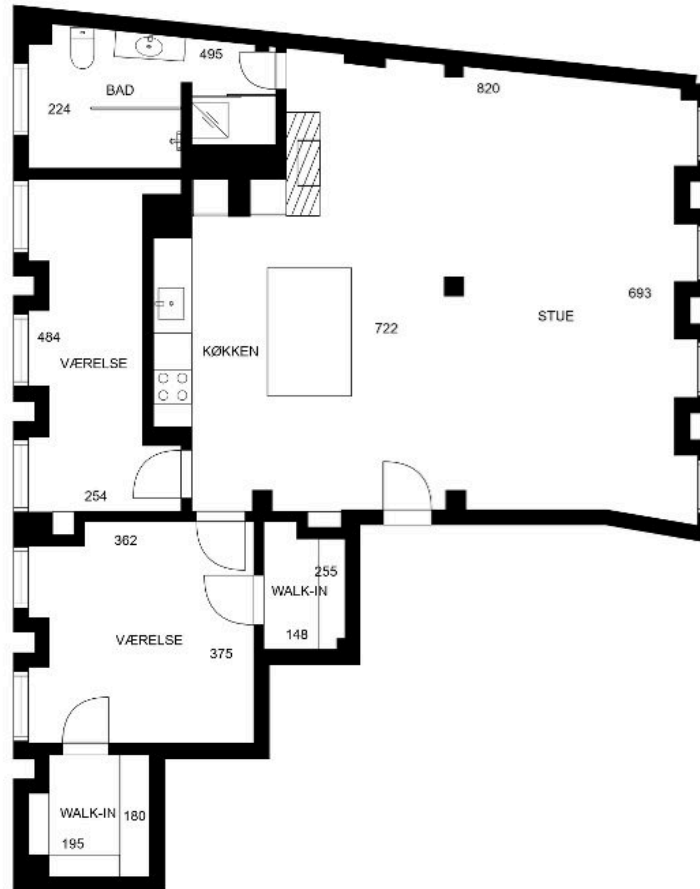
Dato: 25.1.2024



Adresse: Niels Hemmingsens Gade 32A, 1. th., 1153 København K
Kontantpris: 8.995.000

Sagsnr.: 19990000749
Ejerudgift/md.: 6.310

Dato: 25.1.2024



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



Adresse: Niels Hemmingsens Gade 32A, 1. th., 1153 København K
Kontantpris: 8.995.000

Sagsnr.: 19990000749
Ejerudgift/md.: 6.310

Dato: 25.1.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Beboelse
Ifølge: BBR-ejermeddelelse
Kommune: Københavns Kommune
Matr.nr.: 117 Frimands Kvarter, København
BFE-nr.: 117083
Ejerl.nr. 14
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej:
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1744

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2022
Ejendomsværdi: 7.204.000,00
Grundværdi: 4.552.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 5.763.200,00
Grundlag for grundskyld: 3.641.600,00

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

Tilbehør:

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

type: Ovn mærke: Siemens
type: Køle-/fryseskab mærke: Siemens
type: Induktionskomfur mærke: Gaggenau
type: Emhætte mærke:
type: Microovn mærke: OBH Nordica
type: Kaffemaskine mærke: Siemens
type: Vaskemaskine og tørretumbler mærke: Siemens
type: Opvaskemaskine mærke: Siemens

Cooker i køkkenet er ikke funktionsdygtig.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.
Version 3.4 E/SO

Arealer*

Tinglyst areal: 108 m²
Heraf tinglyst boligareal: 108 m²
BBR-boligareal: 119 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal: 108/2705
Adm. fordelingstal:
Sikkerhed til e/f: 50.000,00
I form af: Ejerpantebrev

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

30.11.1795 Dok om ikke hævd på lysning gennem en åbning mv .
18.2.1867 Dok om åbninger i baghuset tilmure 1_A-I_374
8.7.1867 Dok om 4 deklARATIONER ang vinduer og døre nv, (50/330) 1_A-I_374
2.11.1896 Dok om dør og et vindue, (69/216) 1_A-I_374
6.1.1919 Dok om dør og et vindue, (69/136) 1_A-I_374
14.7.1919 Dok om at tilmure nogle vinduer og åbninger, (90/390) 1_A-I_374
2.10.1944 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_A-I_374
1.11.1955 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_A-I_374
5.7.1976 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_A-I_374
14.12.1981 Fredningsbeslutning 1_A-I_374
22.6.1983 Dok om etablering af en grundfond mv 1_A-I_374
22.6.1983 Dok om bevaringspligt mv 1_A-I_374
4.10.1991 Dok om fundering og grundvandssænkning mv
23.1.1995 Dok om fjernvarme mv
28.2.1997 Vedtægter for ejerlejlighedsforeningen Niels Hemmingsens Gade
32-32A-32B,ejl 1-19 1_A-I_374
4.6.1998 Bevaringsdeklaration i.h.t. lov om bygnings- fredning § 15, jfr § 12, stk. 1
24.8.2000 Lokalplan nr 316
12.1.2011 Den til enhver tid værende ejer af lejligheden forpligtiges hermed til alene at anvende lejligheden til helårsbeboelse.
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Adresse: Niels Hemmingsens Gade 32A, 1. th., 1153 København K
Kontantpris: 8.995.000

Sagsnr.: 19990000749
Ejerudgift/md.: 6.310

Dato: 25.1.2024

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.: 10.800,00

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Sælger betaler aconto varme 900 kr. pr. md., hvilket svarer til 10.800 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: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Mulighed for leje af parkeringspladser efter venteliste

Der er to betalings-parkeringspladser i gården. Hver plads koster i øjeblikket ca. 1.700 kr. /md. En ny ejer vil skulle have fat i administrator eller bestyrelse for at høre om ventelisten. Pladsen følger ikke automatisk med lejligheden

Fredet bygning - forhus og sidehus

Køber er gjort bekendt med, at bygningens forhus og baghus er registreret som fredet jf. slot- og Kulturstyrelsens register, FBB. At en ejendom er fredet betyder, at der gælder særlige regler for indvendig ombygning og bygningens ydre, herunder i hvilket omfang der kan ske ombygning, hvilke tilbygninger der må laves, hvilke vinduer og døre man må sætte i, hvilket tag man mål ægge på osv.

Udlejning: Ja, med bestyrelsens godkendelse § vedtægternes §5

Husdyr: Katte og små hunde kan tillades – kræver bestyrelsens godkendelse.

Adresse: Niels Hemmingsens Gade 32A, 1. th., 1153 København K
Kontantpris: 8.995.000Sagsnr.: 19990000749
Ejerudgift/md.: 6.310

Dato: 25.1.2024

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:	
Ejendomsværdiskat	29.392,32	Kontantpris/udbetaling	8.995.000,00
Ejendomsskat 2024	18.572,00	Tinglysningsafgift skøde	55.850,00
Fællesudgifter	23.955,60	Ejerskiftegebyr administrator anslået	2.000,00
Rottebekæmpelse	200,00	Debitorskifte ejerpantebrev sikkerhed ejerforening anslået	3.000,00
Serviceregnskab	3.600,00	I alt	9.055.850,00
Ejerudgift i alt 1. år:	75.719,92	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: 450.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 54.717 md./ 656.608 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 43.723 md./ 524.680 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: 8.1.2024. 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: Niels Hemmingsens Gade 32A, 1. th., 1153 København K
Kontantpris: 8.995.000Sagsnr.: 19990000749
Ejerudgift/md.: 6.310

Dato: 25.1.2024

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 A/S	Anden lånetype	2.785.522,39	2.797.573,65	2.797.573,65	DKK	3,64	202.851,90	18,25	6.04			Nej	

LÜTZAU

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

Adresse: Niels Hemmingsens Gade 32A, 1. th., 1153 København K
Kontantpris: 8.995.000

Sagsnr.: 19990000749
Ejerudgift/md.: 6.310

Dato: 25.1.2024
