

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: Trondhjmsgade 12, 5., 2100 København Ø
Kontantpris: 23.000.000

Sagsnr.: 19990000614
Ejerudgift/md.: 13.289

Dato: 22.3.2024



Beskrivelse:

Arkitekttegnet kompromisløs og flot minimalistisk istandsat penthouselejlighed på 197 m² med elevator og altan.

Ejendommen er beliggende i Trondhjmsgade, som er en af Østerbros mest eksklusive adresser og med gode parkeringsmuligheder.

Lejligheden ligger tæt på Østre Anlæg, Holmens Kirkegård, Kastellet, Østerport Station, Metro, centrum, gode institutioner, skoler og indkøbsmuligheder.

Boligen med loft til kip er smagfuldt gennemrenoveret i 2021/2022 med eksklusive materialer af højeste kvalitet med bl.a. nyt køkken og badeværelser fra Biform, italienske quartzite natursten fra Scalvini Marmi og Vola armaturer på badeværelser, specialudførte skabsløsninger med god opbevaring samt indbyggede døre i væggene fra Vahle (i stuen beklædt med træpaneler fra Biform). Endvidere nye brede plankegulve i eg fra Trækompagniet og eksklusiv belysning fra Anker & Co.

Den indbydende lejlighed, hvor der er kræset for hver og én detalje, strækker sig over en hel etage og indeholder entré med indbyggede garderober og gæstebadeværelse. Herudover ét stort åbent opholdsrum med brændeovn, spiseplads, eksklusivt køkken med bl.a. vinkøleskab, Gaggenau ovn og induktion samt speciallavet kvist med udgang til hyggelig altan med skydedørsparti.

I forlængelse af spisepladsen adgang til forældreafdeling med stort badeværelse en suite med brus og badekar og direkte adgang til åbent walk-in samt disponibelt rum.

I lejligheden er endvidere to gode børneværelser via en fordelingsgang i forlængelse af opholdsstuen. Der er med separat adgang på etagen nyt bryggers med vaskemaskine og tørretumbler (kun for denne lejlighed) og stort tilstødende loftrum med mulighed for opbevaring.

Alt i alt en helt og aldeles gennemført og smagfuld penthouselejlighed på en af Københavns mest mondæne adresser.

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: Trondhjemsgade 12, 5., 2100 København Ø
Kontantpris: 23.000.000

Sagsnr.: 19990000614
Ejerudgift/md.: 13.289

Dato: 22.3.2024



Adresse: Trondhjmsgade 12, 5., 2100 København Ø
Kontantpris: 23.000.000

Sagsnr.: 19990000614
Ejerudgift/md.: 13.289

Dato: 22.3.2024



Adresse: Trondhjemsgade 12, 5., 2100 København Ø
Kontantpris: 23.000.000

Sagsnr.: 19990000614
Ejerudgift/md.: 13.289

Dato: 22.3.2024



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



Adresse: Trondhjemsgade 12, 5., 2100 København Ø
Kontantpris: 23.000.000

Sagsnr.: 19990000614
Ejerudgift/md.: 13.289

Dato: 22.3.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Beboelse
Ifølge: BBR-ejermeddelelse
Kommune: Københavns Kommune
Matr.nr.: 920 Østervold Kvarter, København
BFE-nr.: 103489
Ejerl.nr. 21
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsrensaneanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1932

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2022
Ejendomsværdi: 13.743.000,00
Grundværdi: 8.256.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 10.994.400,00
Grundlag for grundskyld: 6.604.800,00

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

Tilbehør:

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

type: Køleskab mærke: Gaggenau
type: Ovn mærke: Gaggenau
type: Opvaskemaskine mærke: Gaggenau
type: Vaskemaskine mærke: Miele
type: Tørretumbler mærke: Miele

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal: 185 m²
Heraf tinglyst boligareal: 185 m²
BBR-boligareal: 197 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal: 12/210
Adm. fordelingstal:
Sikkerhed til e/f: 10.000,00
I form af: Byrde lyst pantstiftende

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

24.10.1930 Dok om bebyggelse, benyttelse mv 1_F-IV_426
7.7.1931 Dok om bebyggelse, benyttelse mv 1_F-IV_426
11.8.1994 Vedtægter for ejerforening, "Thorvaldshus", Om resp se akt, Tillige lyst pantstiftende. 1_F-IV_426
23.1.1995 Dok om fjernvarme/anlæg mv
23.3.2001 Dok om etablering af fælles gårdanlæg mv
22.7.2004 Vedtægter for gårdlav for Trondhjem
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Adresse: Trondhjemsgade 12, 5., 2100 København Ø
Kontantpris: 23.000.000

Sagsnr.: 19990000614
Ejerudgift/md.: 13.289

Dato: 22.3.2024

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Via ejerforeningen
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 opkræves 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.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Udlejning: Udlejning tilladt

Husdyr: alm. husdyr tilladt jf. husorden og vedtægter

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.

Bevaringsværdi

Ejendommen er registreret som bevaringsværdig kategori 4 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.

Adresse: Trondhjemsgade 12, 5., 2100 København Ø
Kontantpris: 23.000.000Sagsnr.: 19990000614
Ejerudgift/md.: 13.289

Dato: 22.3.2024

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:	
Ejendomsværdiskat	72.041,60	Kontantpris/udbetaling	23.000.000,00
Grundskyld 2024	33.684,00	Tinglysningsafgift skøde	139.850,00
Fællesomkostninger	53.629,00	Ejerskiftebegyr ejerforening anslået	1.500,00
Rottebekæmpelse	108,36	I alt	23.141.350,00
Ejerudgift i alt 1. år:	159.462,96	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: 1.150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 140.813 md./ 1.689.751 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 112.664 md./ 1.351.973 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: 5.8.2023. 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: 1/1 - 1/7. **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: Trondhjemsgade 12, 5., 2100 København Ø
Kontantpris: 23.000.000

Sagsnr.: 19990000614
Ejerudgift/md.: 13.289

Dato: 22.3.2024

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:

LÜTZAU

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

Adresse: Trondhjemsgade 12, 5., 2100 København Ø
Kontantpris: 23.000.000

Sagsnr.: 19990000614
Ejerudgift/md.: 13.289

Dato: 22.3.2024
