

## 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: Pilestræde 35D, 2., 1112 København K  
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 19990000766  
Ejerudgift/md.: kr. 5.643

Dato: 28.6.2024



### Beskrivelse:

Stilren liebhaverlejlighed med både kant og karakter på eftertragtet beliggenhed i København K.

Lejligheden, som er beliggende i en smuk ejendom med mere end 200 år på bagen, ligger placeret i hjertet af København, nærmere bestemt i et "skjult" baghus på Pilestræde – gemt godt væk fra menneskevrimlen på de omkringliggende gågader og stræder.

På trods af ejendommens alder på 200 år, får man det stik modsatte indtryk, når man træder ind til hjemmets moderne rammer. Det er netop denne skønne kombination af historisk charme og moderne stil, der skaber lige dét udtryk, som gør lejligheden så unik.

Bag den smukt dekorerede hoveddør møder man straks opgangen, hvor trappen løfter sig elegant op til lejligheden og sætter forventningerne højt. De bliver indfriet, og mere til, når man oplever det åbne opholdsmiljø med køkken og stue i én harmonisk sammenhæng, alt sammen prydet af gennemgående trægulve.

Køkken/alrummet og stuen glider på hyggeligste vis sammen i ét med god plads til hygge og samvær. Lejligheden byder endvidere på skønt soveværelse med indbyggede skabe og stilrent badeværelse med brus, væghængt toilet samt dobbelt håndvask. Entreen byder på gode opbevaringsmuligheder samt vaskesøjle.

Den rolige beliggenhed er helt unik for en bolig som denne, der ligger så centralt i København, som det er tilfældet. Her når man næsten kun lige at gå to minutter, før man befinder sig på Købmagergade eller Strøget – dette vidner om, at man har hele byen som sin "baghave" med kun få minutter til Kgs. Nytorv, Nørreport, smukke parker såsom Kongens Have, kanalerne, de bedste forretninger og restauranter.

### 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

# LÜTZAU

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

Adresse: Pilestræde 35D, 2., 1112 København K  
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 19990000766  
Ejerudgift/md.: kr. 5.643

Dato: 28.6.2024

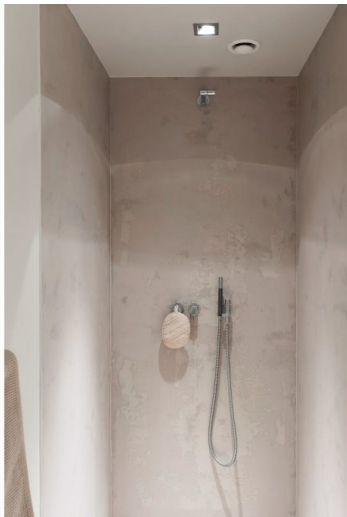




Adresse: Pilestræde 35D, 2., 1112 København K  
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 19990000766  
Ejerudgift/md.: kr. 5.643

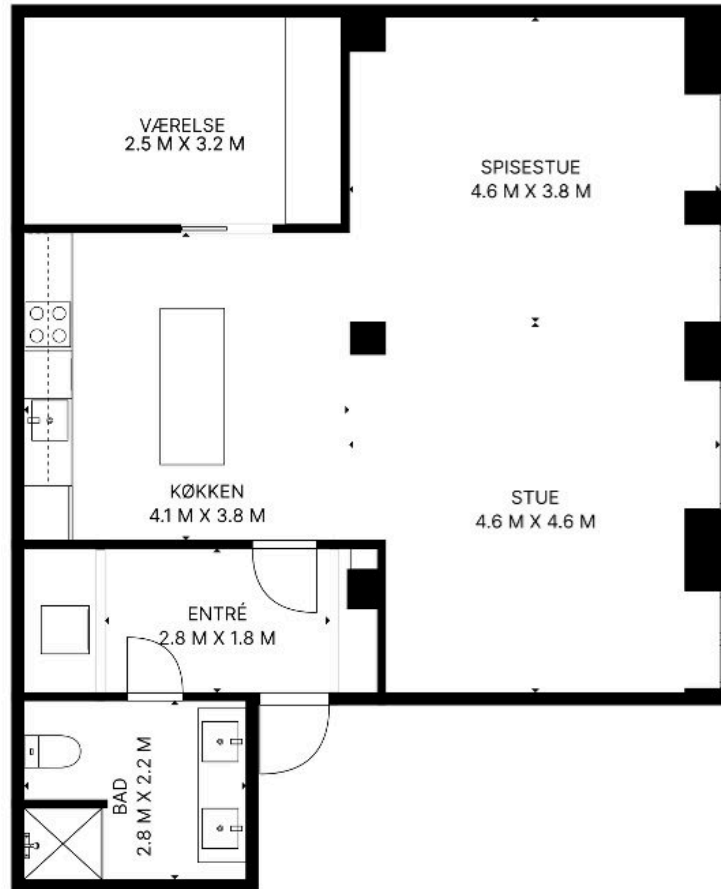
Dato: 28.6.2024



Adresse: Pilestræde 35D, 2., 1112 København K  
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 19990000766  
Ejerudgift/md.: kr. 5.643

Dato: 28.6.2024



BEMÆRK VENLIGST AT DETTE ER EN VEJLEDENDE PLANTEGNING OG ER DERFOR IKKE MÅLFAST.



Adresse: Pilestræde 35D, 2., 1112 København K  
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 19990000766  
Ejerudgift/md.: kr. 5.643

Dato: 28.6.2024

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

Ejendomstype: Ejerlejlighed  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: København  
Matr.nr.: 85 Købmager Kvarter, København  
BFE-nr.: 115751  
Ejerl.nr. 4  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig  
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens rensesanlæg  
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme  
Opført/ombygget år: 1810

#### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2022  
Ejendomsværdi: 5.713.000,00  
Grundværdi: 3.669.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.570.400,00  
Grundlag for grundskyld: 2.935.200,00

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

#### Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

#### **Arealer\***

Tinglyst areal: 88 m<sup>2</sup>  
Heraf tinglyst boligareal: 0 m<sup>2</sup>  
BBR-boligareal: 103 m<sup>2</sup>

#### **Ejerforeningsforhold**

Fællesudg. fordeles efter:  
Tinglyst fordelingstal: 5/145  
Adm. fordelingstal:  
Sikkerhed til e/f:  
I form af: Andet

Forhøjelse af sikkerhed:  
I form af: Ingen

### Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

8.10.1821 Dok om fælles brandmur/gavl mv  
26.2.1855 Dok om vinduer mv, (43/177)  
13.12.1926 Dok om vandkloset, (100/53)  
19.1.1940 Dok om bebyggelse, benyttelse mv  
29.1.1940 Dok om elektricitetsforsyningen  
23.4.1941 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv  
22.5.1948 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv  
5.10.1960 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv  
25.2.1971 Dok om transformerstation/anlæg mv Ikke til hinder for prioritering  
6.4.1972 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv  
4.10.1991 Dok om fundering og grundvandssænkning mv  
23.1.1995 Dok om fjernvarme mv  
9.9.1996 Dok om parkering mv  
3.8.2006 Dok om at beboelseslejligheden skal anvendes til helårsbeboelse og ikke til feriebolig  
13.9.2006 anm hæftelser Vedtægter for Ejerforeningen Pilestræde 35 Tillige lyst pantstiftende Tillæg  
9.2.2016 Vedtægter: TILLÆG til vedtægt for E/F Pilestræde 35 A-F af  
13.09.2006-148663-01  
22.10.2020 Vedtægter: Tillæg til vedtægter for E/F Pilestræde 35

#### **Grundejerforening: Nej**

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

#### Brugsret og fællesfaciliteter

Adresse: Pilestræde 35D, 2., 1112 København K  
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 19990000766  
Ejerudgift/md.: kr. 5.643

Dato: 28.6.2024

#### 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.: 5.520,00

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Der indbetales 460 kr. pr. md. i acontovarme, hvilket svarer til 5.520,00 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.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: C

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

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. **Områdeklassificering:**

#### **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 afvigelse 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..

#### **Bevaringsværdig**

Køber er gjort bekendt med, at bygningen er registreret som bevaringsværdig - værdi 4, jf. Kulturstyrelsens register. At en ejendom er bevaringsværdig kan medføre, at der gælder særlige regler for bygningens ydre, herunder fx i hvilket omfang der kan ske ombygning, hvilke tilbygninger der må laves, hvilke vinduer og døre man må sætte i, hvilket tag man må lægge på osv. Der kan desuden gælde særlige regler for fældning/flytning af træer og buske, der omgiver huset.

Adresse: Pilestræde 35D, 2., 1112 København K  
Kontantpris: kr. 5.995.000Sagsnr.: 19990000766  
Ejerudgift/md.: kr. 5.643

Dato: 28.6.2024

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>		
Ejendomsværdiskat	kr. 23.309,04	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.995.000,00
Grundskyld 2024	kr. 14.970,00	Tinglysningsafgift skøde	kr.	37.850,00
Fællesomkostninger	kr. 20.172,36	Ejerskiftegebyr ejerforening anslået	kr.	2.000,00
Fællesomkostninger baghus	kr. 9.259,32	I alt	kr.	6.034.850,00
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 67.710,72	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: 300.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 34.339 md./ 412.069 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 27.857 md./ 334.286 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 på 4 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 25.6.2024. 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: 1/10 - 1/4. **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: Pilestræde 35D, 2., 1112 København K  
Kontantpris: kr. 5.995.000Sagsnr.: 19990000766  
Ejerudgift/md.: kr. 5.643

Dato: 28.6.2024

**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:**

Der er fælleslån til dækning af tag- og facadeprojekt.  
Samlet restgæld pr. 31. december 2023 kr. 1.611.557,44  
For nærværende lejlighed:  
Restgæld pr. 31. december 2023 kr. 167.870,58 - sælger indfrier lejlighedens andel af fælleslånet ifm. salg.

**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	410.706,00	410.706,00	307.388,80	DKK	1,00	22.251,23	27,00	8.97			Nej	
TOTALKREDIT A/S	Anden lånetype	3.014.000,00	3.014.000,00	2.136.323,20	DKK	1,00	52.841,44	27,00	3.03			Nej	



# LÜTZAU

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

---

Adresse: Pilestræde 35D, 2., 1112 København K  
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 19990000766  
Ejerudgift/md.: kr. 5.643

Dato: 28.6.2024

---