

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: Kanslergade 6, st. th., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 12.500.000

Sagsnr.: 19990000797
Ejerudgift/md.: kr. 7.252

Dato: 20.9.2024



Beskrivelse:

Skøn herskabslejlighed på 182 m² i den smukke og fredet ejendom Kanslergården fra 1920 med et grønt gårdmiljø.

Ejendommen er roligt og centralt beliggende på Østerbro overfor Fælledparken, Østerbrogade og Sankt Jakobs Plads. Ejendommen fremstår særdeles velholdt og har i 2009/2010 gennemgået en stor renovering med udskiftning til nyt tegltag samt renovering af tagrender, kviste, vinduer og sålbænke. Danmarks tidligere statsminister Thorvald Stauning havde bopæl i Kanslergården og det var her forhandlingerne forud for Kanslergadeforliget fandt sted.

Den smukke arkitektoniske bebyggelse er yderst præsentabel med rød murstensfacade og flotte indgangspartier. Lejligheden har meget smukke stuklofter og plankegulve og indeholder: Entré, 2 stuer en suite med hyggelig karnap i den første stue. Via franske dobbeltdøre adgang til dejligt alrum med nyere Kvänum køkken med Quooker samt hårde hvidevarer fra Gaggenau og Liebherr.

I forlængelse af køkkenet fordelingsgang med 2 soveværelser. Det ene værelse med walk-in. Fra køkkenet og entréen: Fordelingsgang med depotrum, istandsat badeværelse med badekar fra Bad til Stil og adgang til det tredje soveværelse. Endvidere disponibelt rum med vaskesøjle og adgang til gæstetoilet.

Der er desuden, et for ejerlejligheder, meget unikt kælderrum på ca. 60 m², som er eksklusivt tilhørende lejligheden. Rummet har flere anvendelsesmuligheder, så som hjemmekontor, fritidsrum til børnene eller fitnessrum (som det anvendes til i dag).

Da ejendommen er fredet er ejer fritaget for ejendomsskat. Derudover lave fællesudgifterne til ejerforeningen.

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: Kanslergade 6, st. th., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 12.500.000

Sagsnr.: 19990000797
Ejerudgift/md.: kr. 7.252

Dato: 20.9.2024



Adresse: Kanslergade 6, st. th., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 12.500.000

Sagsnr.: 19990000797
Ejerudgift/md.: kr. 7.252

Dato: 20.9.2024



Adresse: Kanslergade 6, st.. th., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 12.500.000

Sagsnr.: 19990000797
Ejerudgift/md.: kr. 7.252

Dato: 20.9.2024



Vejledende plantegning - Ikke målfast - Uden ansvar 

Adresse: Kanslergade 6, st. th., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 12.500.000

Sagsnr.: 19990000797
Ejerudgift/md.: kr. 7.252

Dato: 20.9.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 4836 Udenbys Klædebo Kvarter, København
BFE-nr.: 154270
Ejerl.nr. 28
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1920

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2022
Ejendomsværdi: 10.299.000,00
Grundværdi: 6.350.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 8.239.200,00
Grundlag for grundskyld:

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

Tilbehør:

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

Gaggenau (Ovn, dampovn, micro, kaffemaskine, kogeplade)
Liebherr (Køleskab, fryser, vinkøleskab)
Emhætte mrk. ikke oplyst

Vaskemaskine: Bosch
Tørretumbler: Bosch

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal: 171 m²
Heraf tinglyst boligareal: 171 m²
BBR-boligareal: 182 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal
Tinglyst fordelingstal: 171/15067
Adm. fordelingstal:
Sikkerhed til e/f: 38.000,00
I form af: Vedtægter lyst pantstiftende

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

17.2.1919 Dok om fælles brandmur/gavl mv 1_B-II_141
1.3.1920 Dok om et atelier 1_B-II_141
1.3.1920 Dok om baderum 1_B-II_141
16.7.1927 Dok om et rum i kælderetagen 1_B-II_141
27.10.1942 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_B-II_141
23.1.1995 Dok om fjernvarme mv, (F-13-I) 1_F-I_13
16.5.2001 Bevaringsdekl. i.h.t. § 15 i lov om bygnings -fredning og bevaring af bygninger m.v. 1_B-II_141
19.11.2001 Fredningsbeslutning 1_B-II_141
17.3.2003 Dekl. om grundfond m.m. 1.prt jfr. Bygningsfredningslovens § 28 1_B-II_141
25.6.2003 Vedtægter: Vedtægter for ejerforening Tillige lyst pantstiftende 1_B-II_141
25.4.2008 Vedtægter: hæftelser Vedtægter for ejerforeningen
18.12.2017 Vedtægter: Vedtægtsændring
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Brugsret og fællesfaciliteter

Eksklusiv brugsret til disponible rum i kælderen ca. 60 m²

Adresse: Kanslergade 6, st. th., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 12.500.000

Sagsnr.: 19990000797
Ejerudgift/md.: kr. 7.252

Dato: 20.9.2024

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 varmemeforbrug:

Udgift kr.: 11.347,00

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Sælger betaler aconto 1.740 kr. pr. md., hvilket svarer til 20.880 kr. pr. år.

Jf. seneste varmeregnskab har sælger haft en årligt varmemeforbrug på 11.347,01 kr.

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:

Udlejning: Ikke klubværelse el. lign. Der henvises til vedtægter

Husdyr: I mindre omfang. Hunde ikke tilladt, Der henvises til vedtægter

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.

Fredet ejendom

Dette bevirker blandt andet, at der ikke betales ejendomsskat, samt at der er restriktioner på, hvad der må ændres på ejendommen. Potentielle købere opfordres til at gøre sig bekendt med folderen fra Kulturstyrelsen, "Når bygningen er fredet".

Ejendommen er fredet med bevaringsværdi 1.

Alle fredede bygninger er fredet både ind- og udvendigt. Når en bygning er fredet skal der søges om tilladelse til alle ændringer, der går ud over almindelig vedligeholdelse.

Adresse: Kanslergade 6, st. th., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 12.500.000Sagsnr.: 19990000797
Ejerudgift/md.: kr. 7.252

Dato: 20.9.2024

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>		
Ejendomsværdiskat	kr. 42.019,92	Kontantpris/udbetaling	kr.	12.500.000,00
Grundskyld	kr. 0,00	Ejerskiftegebyr ejerforening anslået	kr.	2.000,00
Fællesudgifter	kr. 37.996,68	Tinglysningsafgift skøde	kr.	76.850,00
Grundfond	kr. 6.809,64	I alt	kr.	12.578.850,00
Rottebekæmpelse anslået	kr. 200,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske		
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 87.026,24			

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: 625.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 71.552 md./ 858.625 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 58.055 md./ 696.655 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: 8.7.2024. 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: 1/1 - 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: Kanslergade 6, st. th., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 12.500.000Sagsnr.: 19990000797
Ejerudgift/md.: kr. 7.252

Dato: 20.9.2024

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	6.934.069,19	6.846.002,61	6.730.848,91	DKK	-0,03	316.828,34	26,33	13,76			Nej	

Faste oplysninger:

LÜTZAU

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

Adresse: Kanslergade 6, st. th., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 12.500.000

Sagsnr.: 19990000797
Ejerudgift/md.: kr. 7.252

Dato: 20.9.2024
