

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: Vester Søgade 72, 6., 1601 København V
Kontantpris: kr. 22.000.000

Sagsnr.: 19990000820
Ejerudgift/md.: kr. 13.287

Dato: 9.9.2024



Beskrivelse:

Anerkendt funktionalisme i fredet ejendom

Vestersøhus betegnes som én af de mest væsentligste og toneangivende bygningsværker indenfor den danske modernistiske arkitektur. Den funktionalistiske ejendom med den fantastiske beliggenhed langs Sankt Jørgens Sø i København er tegnet af Kay Fisker og opført i samarbejde med C.F. Møller i 1936, og den fredede ejendom fremstår i dag som et ikonisk og globalt anerkendt mesterværk indenfor funktisstilarten.

I Vestersøhus ligger en række unikke penthouselejligheder med markante terrasser mod søen og en udsigt over byens tage. I nr. 72 i 6. sals højde finder du denne smukke lejlighed, der er blevet opdateret med respekt og indsigt, så den i dag fremstår som et smagfuldt modernistisk hjem uden sidestykke.

Når man træder ud af elevatoren, der kører den sidste etage op til kun denne lejlighed, og træder ind i de historiske og højloftede omgivelser overvældes man af en følelse, der bedst kan beskrives som Wauv. Vi ligger over de store piletræer langs søbredden og udsigten ned langs de tre søer og ud over Frederiksberg, Vesterbro og Nørrebro er helt uhindret og spektakulær. Ja, du kommer nok til at stå for vennegruppens nytårsaftener, når du kan levere en terrasse med denne udsigt, som hver eneste dag er en dragende faktor i livet på toppen af byen. Solnedgange bliver et tidspunkt på dagen, man prioriterer at være hjemme på.

Lejlighedens leverum i form af stuer og spisestue vender mod de store vinduer og dobbeltdøre mod terrassen, der dagen igennem forsyner rummene med et skiftende lys, der kaster lange skygger på væggene. Værelser og walk-in vender mod gården og penthouselejligheden byder på to yderligere altaner. Den ene med direkte udgang fra soveværelset og de bedste betingelser for at nyde kaffen i morgensolen. Den anden altan har udgang fra køkkenet og strækker sig i resten af lejlighedens bredde.

Beskrivelsen 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: Vester Søgade 72, 6., 1601 København V
Kontantpris: kr. 22.000.000

Sagsnr.: 19990000820
Ejerudgift/md.: kr. 13.287

Dato: 9.9.2024

Snedkøkket er fra Malte Gormsens Møbelsnedkeri og er udført med inspiration fra Kay Fiskers funktionalistiske tilgang med stilistisk afrundede hjørner. Bordpladerne er i børstet rustfrit stål og armaturerne er fra danske Toni, som i resten af lejligheden. To lave indbyggede køleskabe er med til at skabe et køkken, der ikke forstyrres af høje elementer.

Lejligheden har nye sildebenstrægulve overalt og walk-in er ligeledes i snedkereret høj kvalitet fra Malte Gormsen.

I gården kan der lejes en privat parkeringsplads ligesom Danmarks ældste eksisterende squashbanner ligger gemt herinde - stolt passet og plejet af Københavns Squash Klub siden 1936. På taget er der fælles tagterrasser – én pr. opgang.

Vestersøhus er noget af det ypperste danske arkitektur har leveret gennem årene. Kay Fiskers tanker og visioner manifesteres i en stilren kvalitetsbygning, hvor al overflødig er skåret væk til fordel for funktionaliteten og de gennemtænkte detaljer. Læg dertil en status som fredet, der betyder, at du slipper for at betale grundskyld.

Se mere på lutzau.dk

Adresse: Vester Søgade 72, 6., 1601 København V
Kontantpris: kr. 22.000.000

Sagsnr.: 19990000820
Ejerudgift/md.: kr. 13.287

Dato: 9.9.2024



LÜTZAU

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

Adresse: Vester Søgade 72, 6., 1601 København V
Kontantpris: kr. 22.000.000

Sagsnr.: 19990000820
Ejerudgift/md.: kr. 13.287

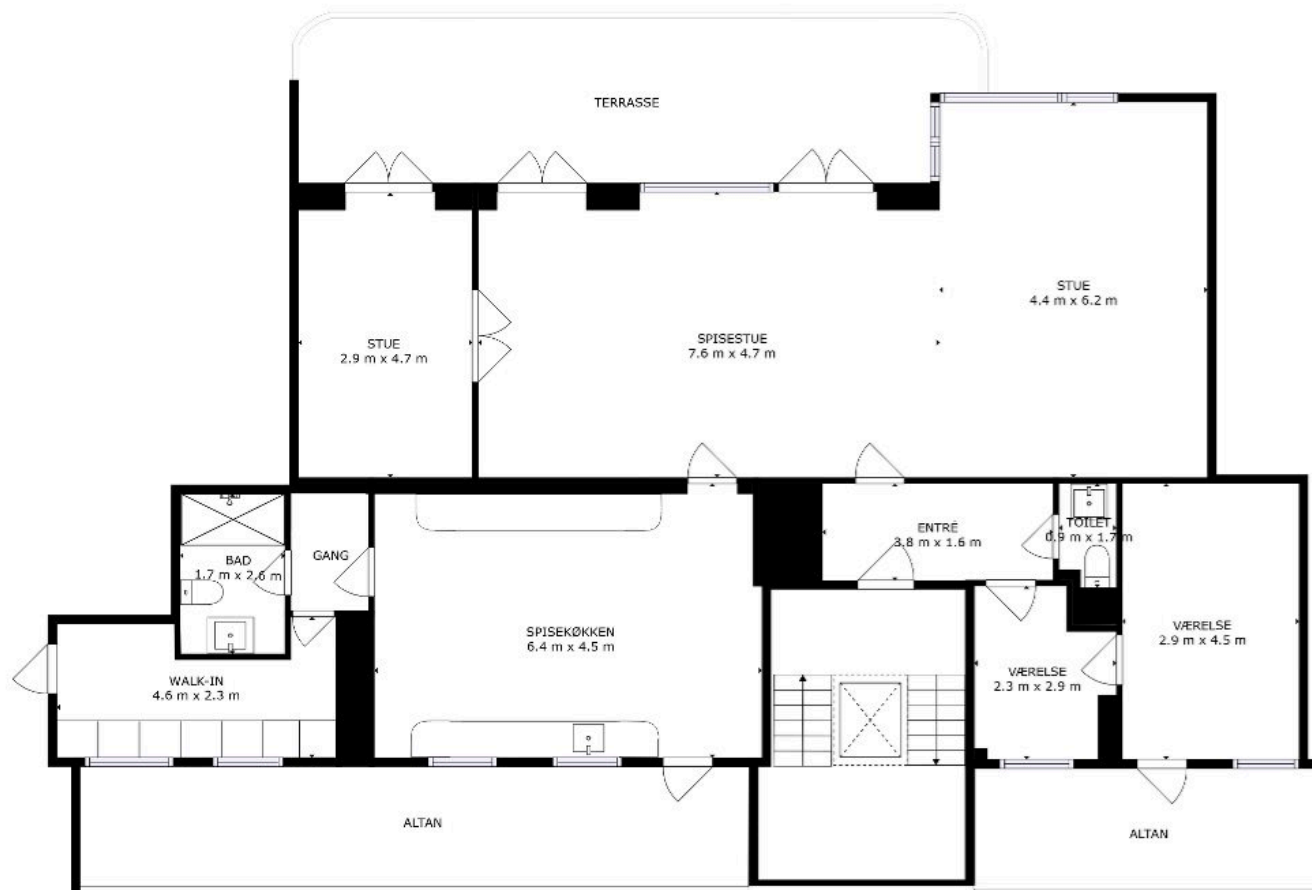
Dato: 9.9.2024



Adresse: Vester Søgade 72, 6., 1601 København V
Kontantpris: kr. 22.000.000

Sagsnr.: 19990000820
Ejerudgift/md.: kr. 13.287

Dato: 9.9.2024



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



Adresse: Vester Søgade 72, 6., 1601 København V
Kontantpris: kr. 22.000.000

Sagsnr.: 19990000820
Ejerudgift/md.: kr. 13.287

Dato: 9.9.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 370 Vestervold Kvarter, København
BFE-nr.: 167386
Ejerl.nr. 86
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej:
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1938

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2022
Ejendomsværdi: 13.399.000,00
Grundværdi: 7.716.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 10.719.200,00
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):

type: Køleskabe mærke: Gaggenau bemærkninger: 2 stk.
type: Ovn mærke: Gaggenau
type: Kogeplade mærke: Gaggenau
type: Opvaskemaskine mærke: Gaggenau
type: Vaskemaskine mærke: Gaggenau
type: Tørretumbler mærke:

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal: 170 m²
Heraf tinglyst boligareal: 0 m²
BBR-boligareal: 191 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal: 170/25708
Adm. fordelingstal:
Sikkerhed til e/f: 68.000,00
I form af: Andet

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

11.3.1937 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, carport/garage mv
12.3.1937 Dok om renholdelse af uindhegnede arealer mv 1_K-I_94
12.3.1937 Dok om bebyggelse, benyttelse mv 1_K-I_94
13.3.1937 Dok om bebyggelse, benyttelse mv 1_K-I_94
11.4.1938 Dok om bebyggelse, benyttelse mv 1_K-I_94
23.5.1939 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Resp lån i off midler.
23.5.1939 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Resp lån i off midler 1_O-I_101
23.5.1939 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, færdselsret mv, transformerstation/
anlæg mv
31.5.1939 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
31.5.1939 Dok om bebyggelse, benyttelse mv.
31.5.1939 Dok om fælles brandmur/gavl mv
31.5.1939 Dok om færdselsret mv
10.11.1947 Dok om luftfartshindringer mv.
6.12.1950 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Resp lån i off midler.
3.9.1958 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Resp lån i off midler 1_K-I_94
15.9.1961 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, brønd mv, samt at tåle
overfladevand mv, Resp lån i off midler 1_K-I_94
18.6.1973 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_K-I_94
5.12.1977 Betingelser for tilladelse iht byggeloven mv 1_K-I_94
15.6.1978 Dok om transformerstation/anlæg mv, Ikke til hinder for prioritering 1_K-
I_94
11.10.1984 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_K-I_94
22.11.1994 Dok om fredning 1_K-I_94
23.1.1995 Dok om fjernvarme/anlæg mv
26.2.1997 Bevaringsdekl. i h.t. lov om bygnings- fredning
19.8.1999 Dok. om bygningsfredning. Tillige lyst på matr.nr. 372 VEV -

Fortsættes på side 5

Grundejerforening: Nej

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Vester Søgade 72, 6., 1601 København V
Kontantpris: kr. 22.000.000

Sagsnr.: 19990000820
Ejerudgift/md.: kr. 13.287

Dato: 9.9.2024

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: Forsikringspolice indhentes

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 22.800,00

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Sælger betaler aconto varme 1.900 kr. pr. md., hvilket svarer til 22.800 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 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

Køber er gjort bekendt med, at nærværende ejendom er fredet. Dette bevirker blandt andet, at der ikke betales ejendomsskat, samt at der er restriktioner på, hvad der må ændres på ejendommen.

Parkeringsplads til leje

Sælger betaler p.t. 1.300,50 kr. pr. md. i leje for parkeringspladsen.

Adresse: Vester Søgade 72, 6., 1601 København V
Kontantpris: kr. 22.000.000Sagsnr.: 19990000820
Ejerudgift/md.: kr. 13.287

Dato: 9.9.2024

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>		
Ejendomsværdiskat	kr. 68.188,80	Kontantpris/udbetaling	kr.	22.000.000,00
Grundskyld 2024	kr. 0,00	Ejerskiftegebyr ejerforening anslået	kr.	2.000,00
Fællesudgifter	kr. 52.280,28	Tinglysningsafgift skøde	kr.	133.850,00
Grundfond	kr. 19.749,96	I alt	kr.	22.135.850,00
Grundpakke	kr. 3.636,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt		
Facadeprojekt	kr. 15.589,80	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske		
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 159.444,84			

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: 1.100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 123.883 md./ 1.486.600 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 100.501 md./ 1.206.016 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: 9.9.2024. 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: Vester Søgade 72, 6., 1601 København V
Kontantpris: kr. 22.000.000Sagsnr.: 19990000820
Ejerudgift/md.: kr. 13.287

Dato: 9.9.2024

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-tillelse	Kontant regulering
TOTALKREDIT A/S	Anden lånetype	1.049.000,00	1.049.000,00	1.051.412,70	DKK	3,88	54.830,20	29,00	5,51			Nej	
TOTALKREDIT A/S	Anden lånetype	8.780.000,00	8.780.000,00	8.800.194,00	DKK	3,88	410.105,04	28,75	3,2			Nej	

Servitutter - Fortsat fra side 3.

10.3.2000 Vedtægter for ejerforeningen. Tillige lyst pantstiftende.

1.3.2006 Anm byrder og hæftelser Dok om flugtveje mv

25.11.2014 Vedtægter: Tillæg til vedtægter for

31.1.2022 Fravigelse af § 19. stk. 1 i vedtægter for Ejerforeningen Vestersøhus tinglyst med dato/løbenr.: 10.03.2000-28475-01.

Brugsret og fællesfaciliteter