

## 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: Nørregade 24A, 2. th., 1165 København K  
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 19990000885  
Ejerudgift/md.: kr. 8.225

Dato: 5.5.2025



### Beskrivelse:

#### Det rolige liv midt i byen

Der bor en del flere mennesker i Nørregade i dag end den enkelte bager, som børnesangen i starten af dette århundrede så fint malede et billede af. Nørregade er en levende gade, beliggende så centralt som det kan blive i indre by med Nørreport station lige om hjørnet, den smukke Ørstedsparken, Torvehallerne og Købmagergade med Rundetårn, cafeer, butikker, Kongens have... Man bliver næsten udmattet af at opremse det kulturelle, og gastronomiske tag-selv bord, som Nørregade omgiver sig med.

Men selvom der altid er liv og glade dage i Nørregade, kan man gå ind af porten ved nr. 24 og finde præcis det modsatte.

Lejligheden på 2. sal, har ikke vinduer mod gaden, men ligger i den del af den fine ejendom, der vender mod den rolige gård. Herinde fornemmes byens lydbillede som en sagte summen i baggrunden, og overdøves blot af fugleføjt og hyggelige stemmer fra naboernes liv på altanerne, der ligger med sol fra morgenstunden og ud på eftermiddagen.

Adgangen til gården sker med et moderne app-system, hvor man via en trykskærm får kontakt til sin smart-phone, hvor man kan se og lukke sine gæster ind. Ret smart hvis man ikke er hjemme, og der fx kommer en pakke. Via den flot renoverede opgang ankommer du til lejlighedens hoveddør, der ligeledes åbnes med en chip. Nøgler er en saga blot i livet på Nørregade 24A.

Men selvom de moderne tech-løsninger skaber en gnidningsfri hverdag er man ikke i tvivl om, at historien er til stede, når man er kommet indenfor. Med flotte høje paneler, stuk, radiatorskjulere og en imponerende loftshøjde, som man stort set aldrig finder i nyere bebyggelser, er den originale byggestil både nærværende og vedligeholdt.

Lejligheden er opgraderet med et stort køkkenalrum i direkte sammenhæng med stuen. De flotte plankegulve skaber en særdeles flot finish, hvor det ikke fornemmes, at der oprindeligt har været flere rum i spil. Køkkenelementerne er fra Svane og er beklædt med en armygrøn foliering, der giver et markant udtryk ligesom køkkenet for nylig er udstyret med både nyere hårde hvidevarer og ny emhætte. Stemningen i det store rum forstærkes af de store dobbeltdøre til altanen, der sommermånederne igennem står åbne og lukker luften og solstrålerne ind i køkkenet.

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: Nørregade 24A, 2. th., 1165 København K  
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 19990000885  
Ejerudgift/md.: kr. 8.225

Dato: 5.5.2025

---

Badeværelset er beklædt med fliser i travertin og senest opgraderet med nye messingarmaturer.

Soveværelset er med samme flotte høje paneler som resten af lejligheden, og har en stor indbygget skabsvæg med integreret lys. Det bagerste værelse er rummeligt og giver interessante indretningsmuligheder med sin L-fomede planløsning.

Lejligheden i Nørregade indfanger den sjældne kombination af indre by og muligheden for at sove uforstyrret med åbent vindue uden at blive vækket af nattelivet.

Hvis man køber parkerings-/beboerlicens til området får man automatisk adgang til Q-Park parkeringskælder på Israels Plads.

**Se mere på [lutzau.dk](https://lutzau.dk)**

---



Adresse: Nørregade 24A, 2. th., 1165 København K  
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 19990000885  
Ejerudgift/md.: kr. 8.225

Dato: 5.5.2025

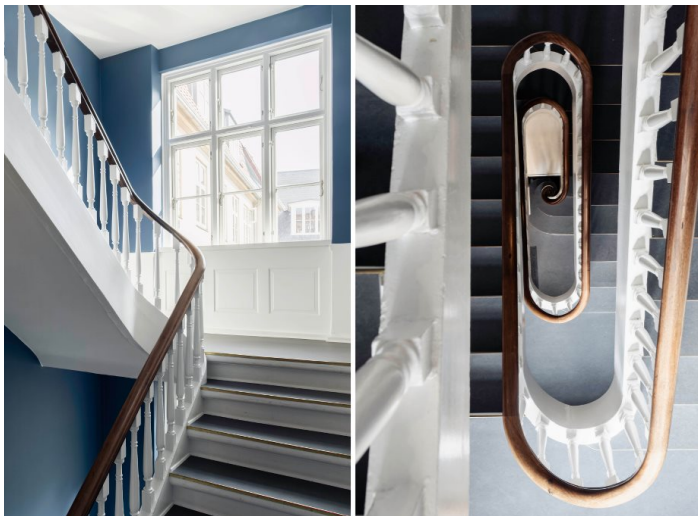
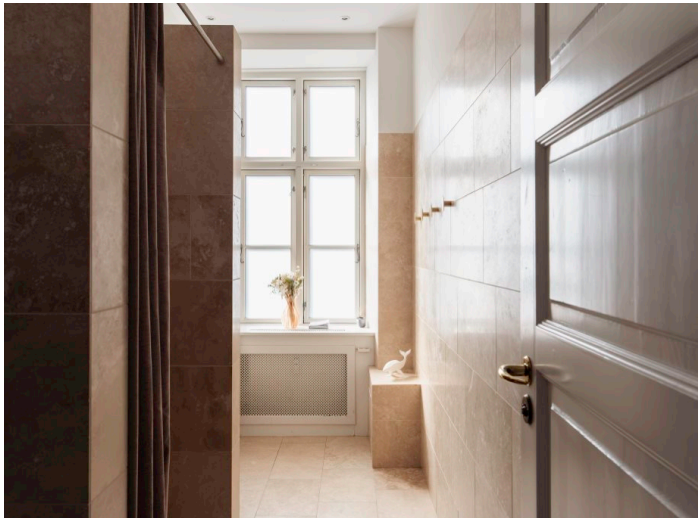




Adresse: Nørregade 24A, 2. th., 1165 København K  
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 19990000885  
Ejerudgift/md.: kr. 8.225

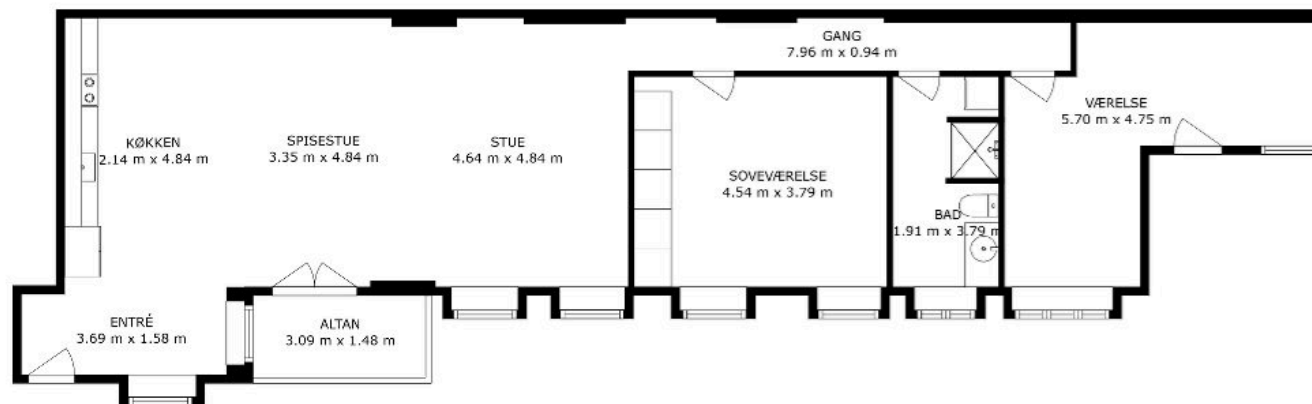
Dato: 5.5.2025



Adresse: Nørregade 24A, 2. th., 1165 København K  
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 19990000885  
Ejerudgift/md.: kr. 8.225

Dato: 5.5.2025



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



Adresse: Nørregade 24A, 2. th., 1165 København K  
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 19990000885  
Ejerudgift/md.: kr. 8.225

Dato: 5.5.2025

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

Ejendomstype: Ejerejlighed  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: København  
Matr.nr.: 236 Klædebo Kvarter, København  
BFE-nr.: 118536  
Ejerl.nr. 25  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig  
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg  
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme  
Opført/ombygget år: 1842 / 1976

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

Offentlig vurdering pr.: 2024  
Ejendomsværdi: 7.727.000,00  
Grundværdi: 4.914.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 6.181.600,00  
Grundlag for grundskyld: 3.931.200,00

\* 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):

type: Køle/fryseskab mærke: Siemens  
type: Ovn mærke: Siemens  
type: Kogeplade mærke: Electrolux  
type: Emhætte mærke:  
type: Opvaskemaskine mærke: NEFF 208  
type: Vaskemaskine mærke: Siemens  
type: Tørretumbler mærke: Siemens

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

#### **Arealer\***

Tinglyst areal: 126 m<sup>2</sup>  
Heraf tinglyst boligareal: 0 m<sup>2</sup>  
BBR-boligareal: 144 m<sup>2</sup>

#### **Ejerforeningsforhold**

Fællesudg. fordeles efter:  
Tinglyst fordelingstal: 126/3185  
Adm. fordelingstal:  
Sikkerhed til e/f:  
I form af: Andet

Forhøjelse af sikkerhed:  
I form af: Ingen

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

29.3.1897 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, (69/363)  
15.6.1953 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv  
17.5.1954 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv  
4.10.1991 Dok om fundering og grundvandssænkning mv 1\_S-I\_50  
23.1.1995 Dok om fjernvarme mv -  
23.9.1999 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv  
15.8.2002 Lokalplan nr. 344  
30.1.2004 Deklaration vedr. forpligtigelse til at etablere boliger m.v.  
31.3.2004 Deklaration vedr. etablering af vinduer og franske altaner m.v.  
15.6.2005 Dok om etablering af vinduer, fransk altaner og altaner i brandmur m.v.  
15.11.2005 Vedtægter for Ejerforeningen Nørregade 24 Tillige lyst pantstiftende  
25.4.2006 anm hæftelser Dekl. vedrørende gård, hegn, belægning, adgang, vedligeholdelse m.m.  
2.5.2006 Vedtægter for Ejerforeningen Nørregade 24, tillæg 21 06 2006: resp serv lyst 17 05 2006  
17.5.2006 Dok om, at lejligheden skal anvendes til helårsbeboelse  
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

#### **Grundejerforening: Nej**

#### Brugsret og fællesfaciliteter

Brugsret til kælderrum

Cykelparkering, åben og overdækket areal

Adresse: Nørregade 24A, 2. th., 1165 København K  
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 19990000885  
Ejerudgift/md.: kr. 8.225

Dato: 5.5.2025

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Via ejerforeningen - Købstædernes Forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp:  Ja  Nej

insekt:  Ja  Nej

rørskade:  Ja  Nej

Forbehold:

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 26.400,00

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Sælger betaler aconto varme pr. md. 2.200 kr., hvilket svarer til 26.400 kr. pr. år.

Sælger betaler aconto vand pr. md. 312,50 kr., hvilket svarer til 3.750 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:

##### **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. 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 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.

##### **Bevaringsværdig**

Køber er gjort bekendt med, at bygningen er registreret som bevaringsværdig - værdi 3, 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 ejendommen.

##### **HUSDYR**

Der må ikke holdes husdyr iht. husorden

##### **UDLEJNING**

Må udlejes iht. vedtægter § 18.5



Adresse: Nørregade 24A, 2. th., 1165 København K  
Kontantpris: kr. 8.995.000Sagsnr.: 19990000885  
Ejerudgift/md.: kr. 8.225

Dato: 5.5.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>		
Ejendomsværdiskat	kr. 31.526,16	Kontantpris/udbetaling	kr.	8.995.000,00
Grundskyld 2025	kr. 20.049,00	Ejerskiftegebyr ejerforening	kr.	2.200,00
Fællesudgifter	kr. 46.968,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	55.850,00
Rottebekæmpelse	kr. 160,07	I alt	kr.	9.053.050,00
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 98.703,23	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: 450.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 49.263 md./ 591.157 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 40.099 md./ 481.194 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: 28.4.2025. 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: 1/7 - 1/1. **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: Nørregade 24A, 2. th., 1165 København K  
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 19990000885  
Ejerudgift/md.: kr. 8.225

Dato: 5.5.2025

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:

Fælleslån optaget i 2015 i ejerforeningen til tag- og facaderenovering på ialt 849.5540,3 pr. 31/12-2021. Sælger har betalt sin andel af lejlighedens fælleslån og har derfor **ikke** del i dette lån.

# LÜTZAU

EJENDOMSMÆGLER MDE 3963 6335  
TAARBÆK STRANDVEJ 118 KONTAKT@LUTZAU.DK  
2930 KLAMPENBORG HTTPS://LUTZAU.DK/

---

Adresse: Nørregade 24A, 2. th., 1165 København K  
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 19990000885  
Ejerudgift/md.: kr. 8.225

Dato: 5.5.2025

---