

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: Livjærgergade 21, 1. tv., 2100 København Ø
Kontantpris: 17.500.000

Sagsnr.: 60ar-000276
Ejerudgift/md.: 6.827

Dato: 2.2.2023



Beskrivelse:

EKSKLUSIV HERSKABSLEJLIGHED PÅ INDRE ØSTERBRO

Yderst smagfuldt totalistandsat seksværelses lejlighed med stor altan

Velkommen til den eftertragtede Livjærgergade og et af de mest idylliske kvarterer på Indre Østerbro. Nr. 21 ligger smukt placeret bag Classens Have i en klassisk ejendom fra 1907.

På første sal venter denne enestående herskabslejlighed på 226 kvm. Når du træder indenfor, mødes du af klassisk ekstravagance og et hjem hvor hver eneste detalje er en æstetisk fryd for øjet. Efter en gennemgribende og kvalitetsbevidst istandsættelse står lejligheden snorlige og klar til at blive jeres nye hjem.

Her får I tre lyse og højloftede stuer-en-suite med hver sin særlige stemning og nøje udvalgte vægfarve fra Farrow & Ball. Udover stuerne findes her desuden tre vidunderlige soveværelser, hvoraf det ene har et walk-in closet og et luksuriøst en-suite badeværelse. Det elegante sildebensparket i eg, går igennem hele lejligheden og harmonerer perfekt med de herskabelige vægpaneler, den originale stukatur og de brede fyldningsdøre.

Ned ad den charmerende serveringsgang ligger endnu et smukt badeværelse, samt det store og indbydende køkken med spiseplads. Her findes et naturligt samspil mellem moderne funktionalitet og hyggelig familiestemning. Det klassiske Shaker-køkken fra Handcrafted Interior er matchet med den smukkeste marmorbordplade og speciallavede greb i bruneret messing. Fra køkkenet går I direkte ud til den solrige altan med udsigt over gården.

Dette raffinerede hjem venter bare på at blive jeres eget elegante tilflugtssted i hverdagen, hvor I kan lade batterierne op og hygge med familien. Her bor I i hjertet af fashionable Østerbro, tæt på designbutikkerne, de lokale caféer og kun en kort gåtur til Søerne, Kastellet, Nordhavn og transportmulighederne ved Trianglen og Østerport Station.

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: Anna Reventlow

Adresse: Livjægergade 21, 1. tv., 2100 København Ø
Kontantpris: 17.500.000

Sagsnr.: 60ar-000276
Ejerudgift/md.: 6.827

Dato: 2.2.2023



Vejledende tegning uden ansvar.

Adresse: Livjærggade 21, 1. tv., 2100 København Ø
Kontantpris: 17.500.000

Sagsnr.: 60ar-000276
Ejerudgift/md.: 6.827

Dato: 2.2.2023

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Ifølge: BBR meddelelse
Kommune: Københavns Kommune
Matr.nr.: 800 Østervold Kvarter, København
BFE-nr.: 101291
Ejerl.nr. 3
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsrensaneanlæg
Varmeinstallation:
Opført/ombygget år:

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr.: 2022
Offentlig ejendomsværdi: 5.100.000,00
Heraf grundværdi: 435.300,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.097.500,00
Grundlag for ejendomsskat: 435.300,00

Tilbehør:

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

type: Køleskab mærke: Miele
type: Fryser mærke: Miele
type: Komfur mærke: Miele
type: Emhætte mærke:
type: Opvaskemaskine mærke: Miele
type: Vaskemaskine mærke: Miele
type: Tørretumbler mærke: Miele
type: Kombi/dampovn mærke: Miele
type: Vinkøleskab mærke: Liebherr

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer

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

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal: 212/2368
Adm. fordelingstal: 212/2494
Sikkerhed til e/f: 34.000,00
I form af: Vedtægter lyst pantstiftende

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

10.4.1899 Dok om fælles brandmur/gavl mv 1_F-IV_480
14.2.1949 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_F-IV_480
1.12.1954 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_F-IV_480
21.1.1957 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_F-IV_480
28.7.1958 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_F-IV_480
23.1.1995 Dok om fjernvarme/anlæg mv
28.11.1997 anm hæftelser Dok ang parkeringsplads
11.12.1997 Vedtægter for ejerforeningen. Tillige lyst pantstiftende.

Kommuneplan: R19.B.1.35

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Kælderrum
Gård, cykelkælder

Adresse: Livjægergade 21, 1. tv., 2100 København Ø
Kontantpris: 17.500.000

Sagsnr.: 60ar-000276
Ejerudgift/md.: 6.827

Dato: 2.2.2023

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Nej

insekt: Ja Nej

rørskade: Ja Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 23.080,00 Forbrug: ikke

Ejendommens primære varmekilde:

Ejendommens supplerende varmekilde: Bygningen har ingen supplerende varme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Varme opkræves aconto med 5.770,00 pr kvartal.

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: C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Byzone jordforurening

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.

Husdyr: Ja, hvis ikke til gene.

Udlejning: Ja jf. vedtægter. Bestyrelsen skal informeres.

Bevaringsværdig: Klasse 4

Arbejdsdage: Ja, besluttet ved generalforsamling.

Antenne: Int. tilslutning YouSee

Fælleslån: Der påhviler ejerforeningens medlemmer fællesgæld på i alt 732.047,65 kr. pr. 31.12.2021. Lejlighedens andel af gælden udgør 62.226,99,- kr. pr. 31.12.2021. Hæftelsesforholdet for ejerforeningens fællesgæld er solidarisk hæftelse med pant i ejerforeningens baghus.

Om boligskat

Der er igangsat en boligskattereform, som forventes at træde i kraft i 2024. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat. Boligskattereformen betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi samt beskatningsgrundlagene for ejendomsværdiskat og ejendomsskat, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke, idet denne ejendom endnu ikke har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper. Oplysningerne i denne salgsopstilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indværende år, når den offentlige vurdering er foretaget. Boligskattereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk.

Adresse: Livjærgade 21, 1. tv., 2100 København Ø
Kontantpris: 17.500.000

Sagsnr.: 60ar-000276
Ejerudgift/md.: 6.827

Dato: 2.2.2023

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:	
Ejendomsværdiskat	29.693,00	Kontantpris/udbetaling	17.500.000,00
Ejendomsskat 2023	14.800,20	Tinglysningsafgift af skødet	106.850,00
Fællesudgifter	37.316,76	Notering af ejerskifte, anslået	2.000,00
Rottebekæmpelse	114,24	I alt	17.608.850,00
Ejerudgift i alt 1. år:	81.924,20	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.	

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: Brutto **ekskl.** ejerudgift: md./ år. Netto **ekskl.** ejerudgift: md./ år v/ %

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: . 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: .

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/landingside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Livjægergade 21, 1. tv., 2100 København Ø
Kontantpris: 17.500.000

Sagsnr.: 60ar-000276
Ejerudgift/md.: 6.827

Dato: 2.2.2023

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:

Fællesgæld i ejerforeningen på i alt 732.047,65 kr. pr. 31.12.2021. Lejlighedens andel af gælden udgør 62.226,99,- kr. pr. 31.12.2021.

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
Realkredit Danmark	Anden låntype	4.072.000,00	4.072.000,00	4.084.053,12	DKK	3,02	144.148,80	29,25				Nej	