

## Salgsopstilling

Formularens 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: Langelinie Allé 25A, st.. tv., 2100 København Ø  
Kontantpris: 7.000.000

Sagsnr.: 600000033  
Ejerudgift/md.: 7.024

Dato: 5.1.2024



### Beskrivelse:

MONDÆN LEJLIGHED PÅ LANGELINIE MED KONTINENTAL FLAIR.  
Enestående hjørnelejlighed med stor terrasse i maritime omgivelser.

Beliggende på en af Københavns mest eftertragtede adresser, finder du denne moderne og lyse hjørnelejlighed. Med en placering midt på Langelinie, med vand på begge sider og med gåafstand til Østerbro, er atmosfæren en symbiose af både kosmopolitisk storby og maritim elegance.

Samme stemning følger dig ind i lejligheden, hvor du mødes af flotte skibsplanker og store vinduer fra gulv til loft, med speciallavede træpersienner. Når du åbner skydedørene ud til den store terrasse der omringer lejligheden, pibler det ind med dejlig havluft.

De 117 kvm er optimalt udnyttet, med fine franske døre der leder ind til den åbne stue og spiseplads, der ligger i direkte forbindelse med det moderne og funktionelle køkken. Det dejlige store soveværelse har egen udgang til terrassen, hvorfra du kan nyde udsigten over den åbne plads skabt af Bjørn Nørgaard "Det Genmodificerede Paradis". Hjemmet har også et stort og komfortabelt flisebadeværelse, et mindre børne- /gæsteværelse og en rummelig fordelingsentré.

Her bor du yderst bekvemt og centralt, men samtidigt meget uforstyrret. Den arkitektonisk interessante ejendom fra 2001, er præget af kvalitet, rene linjer og flotte materialer. Der er gratis parkering for beboerne lige udenfor bygningen, og der er mulighed for at tilkøbe p-plads i ejendommens aflåste P-kælder.

### 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.

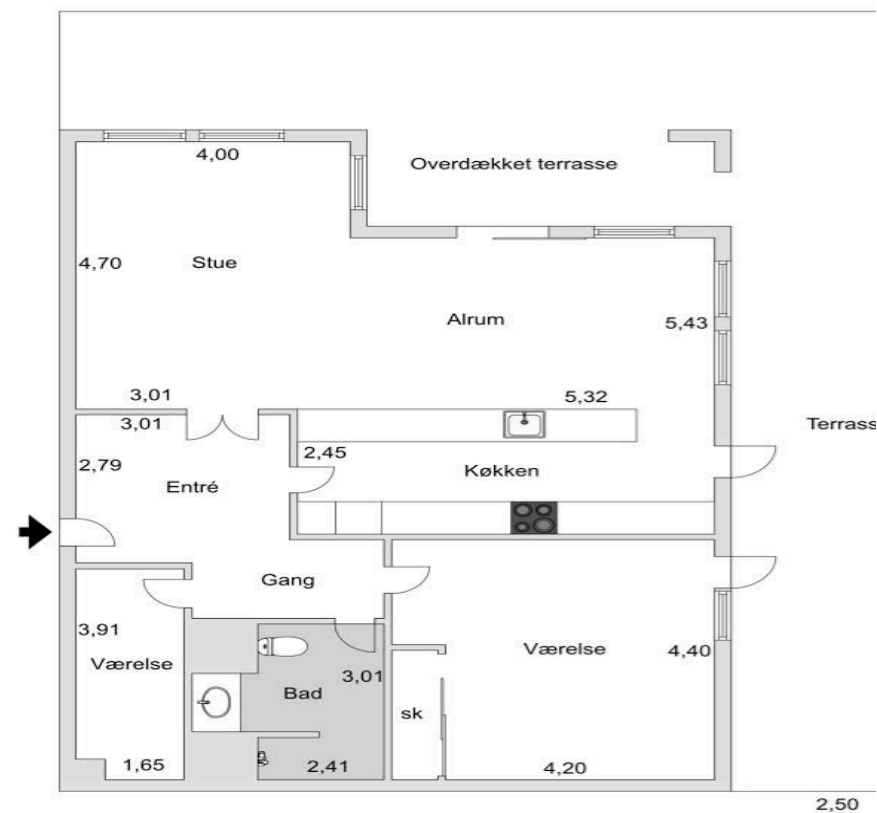
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Anna Reventlow

Adresse: Langelinie Allé 25A, st.. tv., 2100 København Ø  
Kontantpris: 7.000.000

Sagsnr.: 600000033  
Ejerudgift/md.: 7.024

Dato: 5.1.2024



Vejledende tegning uden ansvar.

Adresse: Langelinie Allé 25A, st.. tv., 2100 København Ø  
Kontantpris: 7.000.000

Sagsnr.: 600000033  
Ejerudgift/md.: 7.024

Dato: 5.1.2024

## Ejendomsdata:

### **Ejendommen**

Ejendomstype: Ejerlejlighed  
Må benyttes til: Helårsbeboelse  
Ifølge: BBR-meddelelse  
Kommune: Københavns Kommune  
Matr.nr.: 957A Østervold Kvarter, København m.fl.  
BFE-nr.: 105403 m.fl.  
Ejerl.nr. 1  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem  
Varmeinstallation: Fjernvarme  
Opført/ombygget år: 2001

### **Vurdering og ejendomsværdiskat**

Offentlig vurdering pr.: 2022  
Offentlig ejendomsværdi: 7.290.000,00  
Heraf grundværdi: 4.403.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 5.832.000,00  
Grundlag for ejendomsskat: 3.522.400,00

\* 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: Blomberg  
type: Emhætte mærke: Blomberg  
type: Kogeplade mærke: Bosch  
type: Opvaskemaskine mærke: Bosch  
type: Vaskemaskine mærke: Electrolux

### **Arealer\***

Tinglyst areal: 111 m<sup>2</sup>  
Heraf tinglyst boligareal: 0 m<sup>2</sup>  
BBR-boligareal: 117 m<sup>2</sup>

### **Ejerforeningsforhold**

Fællesudg. fordeles efter:  
Tinglyst fordelingstal: 103/5661  
Adm. fordelingstal:  
Sikkerhed til e/f: 34.000,00  
I form af: Andet

Forhøjelse af sikkerhed:  
I form af: Ingen

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

3.3.1997 Dok om bebyggelse, benyttelse mv  
8.12.1997 Fredningsbeslutning Lyst på 931 Østervold og Umatr. Østervold 1\_G-IV\_623  
4.1.2000 Dok om skibsanløb mv lyst endeligt den 24/2-2000 (23877)  
7.1.2000 anm hæftelser Grundejerforeningsdekl. indh. bestemmelser om bebyggelse, benyttelse, færdsel, parke- ring mv.  
6.9.2000 Dok om afløbs- og vandledninger, vej og pladsdannelse m.v. Vedr matr nr 956 og 957  
29.8.2001 Dok. om vejudlæg eller forpligtelse hertil  
11.6.2002 Dok om bolværk mv  
3.7.2002 Dok om afledning af vand fra parkerings- kælder mv Genpart findes i akt 1\_M\_IV\_358  
3.7.2002 Dok om afledning af overfladevand mv  
12.8.2002 Vedtægter: Vedtægter for ejerforening Tillige lyst pantstiftende  
10.4.2003 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv  
13.4.2005 Vedtægter: anm hæftelser Vedtægter for ejerforening, tillæg  
16.11.2005 anm hæftelser Grundejerforeningsdeklaration, tillæg (til dagbnr 2449 lyst 07.01.2000)  
15.1.2009 Dok om kommunevej mv

### **Byzone jordforurening**

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurennet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurennet.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

### Brugsret og fællesfaciliteter

Til lejligheder hører en pulterkammer i kælderen.  
Cykelparkering findes udenfor og i parkeringskælder.  
I ejerforeningen findes en gæstelejlighed ejer kan leje efter aftale.

Adresse: Langelinie Allé 25A, st.. tv., 2100 København Ø  
Kontantpris: 7.000.000

Sagsnr.: 600000033  
Ejerudgift/md.: 7.024

Dato: 5.1.2024

## Forsikringsforhold:

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

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp:  Ja  Nej

insekt:  Ja  Nej

rørskade:  Ja  Nej

Forbehold: Forsikringen på ejendommen er tegnet via ejerforeningen og betales via fællesudgifterne. For detaljer henvises til police vedhæftet ejendommens dokumenter, hvilke kan hentes hos ejendomsmægler

## Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 7.962,00

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Sælger betaler aconto varme 845,83 kr. pr. md., hvilket svarer til 10.150 kr. pr. år.

Sælger betaler aconto vand 315,00 kr. pr. md., hvilket svarer til 3.780 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: B

## Andre forhold af væsentlig betydning:

### **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.

Adresse: Langelinie Allé 25A, st.. tv., 2100 København Ø  
Kontantpris: 7.000.000

Sagsnr.: 600000033  
Ejerudgift/md.: 7.024

Dato: 5.1.2024

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:	
Ejendomsværdiskat	29.743,20	Kontantpris/udbetaling	7.000.000,00
Ejendomsskat 2024	17.964,00	Notering af ejerskifte ejerforening	1.650,00
Fællesudgifter	36.517,80	Tinglysningsafgift skøde	43.850,00
Rottebekæmpelse	68,18	Flyttegebyr jf. husorden	1.000,00
		I alt	7.046.500,00
Ejerudgift i alt 1. år:	84.293,18	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: 350.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 42.628 md./ 511.531 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 34.062 md./ 408.739 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, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 3.1.2024. 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: 1/4 - 1/10. **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: Langelinie Allé 25A, st.. tv., 2100 København Ø  
Kontantpris: 7.000.000

Sagsnr.: 600000033  
Ejerudgift/md.: 7.024

Dato: 5.1.2024

### 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:

Ingen fælleslån

### 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 fradragkonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB	Kontantlån				DKK	0,03			0			Nej	

Udlejning: Tilladt jf. Vedtægterne § 24

Husdyr: Ikke tilladt

Sænkede lofter: Ja, i badeværelse og kammer

Bevaringsværdi: Ingen