

## Salgsopstilling

Formulærens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillingens indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Vesterbrogade 116A, 1. th., 1620 København V  
Kontantpris: 8.750.000

Sagsnr.: 60AR-000279  
Ejerudgift/md.: 5.658,00

Dato: 05.12.2020



### Beskrivelse:

**TRENDY BAGGÅRDSLEJLIGHED PÅ VESTERBRO**  
Unik fem-værelses hjem med industriel kant

Tilbagetrukket fra urbane Vesterbrogade ligger en række stille og skjulte baggårde der hænger sammen som et harmonisk univers med forskellige bygninger og grønne oaser. Nr. 116A finder du i et charmerende to-etagers hus fra 1930, der blev renoveret i 2014. Det tidligere printværksted er nu en stilren ejendom der indbyder til udforskning.

Inde i den 163 kvm store lejlighed mødes du af et hjem, hvor funktion går hånd i hånd med eksklusiv design. Den kreative planløsning med sine grafiske linjer opfylder hele familiens behov. Her findes skydedøre der fungerer som rumdelere, og et soveværelse bag en New Yorker glasvæg.

Atmosfæren emmer af stilsikker nordisk lethed. I 2018 blev både badeværelse og køkken opgraderet med store marmorplader, indretning fra blandt andet Norm Architects, samt køkkenlåger fra Reform. Alt er nøje udvalgt og på trods af det moderne look, kan du fornemme et hint af 30'erne og ejendommens industrielle historie.

Lejligheden byder på et socialt og lyst alrum med plads til både sofa og et stort spisebord. Bag en smart skydedør finder du et fint familiekøkken med spiseplads. Derudover får du tre soveværelser, et påklædningsværelse, samt et dejligt stort badeværelse med både badekar og bruseniche. I boligen kan desuden glæde dig over et smukt trægulv med gulvvarme, samt spændende ovenlys fra Velux vinduerne.

Skandinavisk minimalisme når det er som bedst ganske enkelt.

Velkommen indenfor!

### 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.

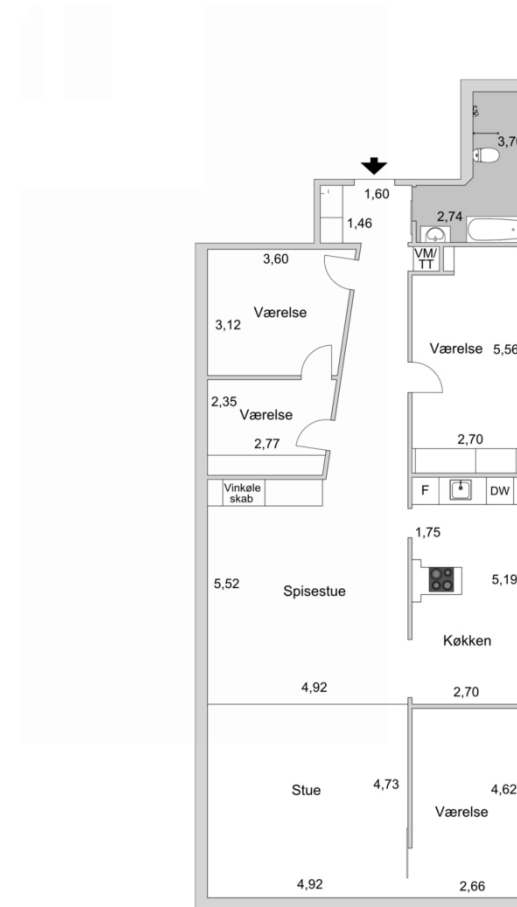
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Anna Reventlow

Adresse: Vesterbrogade 116A, 1. th., 1620 København V  
Kontantpris: 8.750.000

Sagsnr.: 60AR-000279  
Ejerudgift/md.: 5.658,00

Dato: 05.12.2020



Vejledende tegning uden ansvar.

Adresse: Vesterbrogade 116A, 1. th., 1620 København V  
Kontantpris: 8.750.000

Sagsnr.: 60AR-000279  
Ejerudgift/md.: 5.658,00

Dato: 05.12.2020

## Ejendomsdata:

### **Ejendommen**

Ejendomstype: Ejerlejlighed  
Må benyttes til: Helårsbeboelse  
Ifølge: BBR meddelelse  
Kommune: Københavns Kommune  
Matr.nr.: 39p Udenbys Vester Kvarter, København  
BFE-nr.: 164745  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg (tidligere offentligt)  
Vej: Offentlig  
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg  
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme (radiatorsystemer el. varmluftanlæg)  
Opført/ombygget år: 1930

### **Vurdering og ejendomsværdiskat**

Offentlig vurdering pr.: 2019  
Offentlig ejendomsværdi: 1.250.000  
Heraf grundværdi: 379.600  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 630.000  
Grundskatteloftsværdi: 381.400

## Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
HPFI/HFI anlæg: HPFI, HPFI/HFI anlæg: HFI, Lejeforhold: Ikke udlejet, Antenne: Individuelt, Komfur:  
Electrolux, Køle-/fryseskab: Electrolux, Opvaskemaskine: Electrolux, Vaskemaskine: Bosch, Tørretumbler:  
Bosch, Vinkøleskab: Miele

Abonnementer:  
Sælger opsiges sine, køber tegner sine

## Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

### Tinglyste servitutter:

- 21.02.1853-940904-01 Dok om bebyggelse, benyttelse mv SKAL BESTILLES PÅ LANDSARKIVET .
- 25.06.1866-940905-01 Dok om hegn, hegnsmur mv SKAL BESTILLES PÅ LANDSARKIVET .
- 04.06.1917-940906-01 Dok om skure mv SE AKT: 1\_F-I\_451
- 29.11.1934-5168-01 Dok om skure mv SE AKT: 1\_F-I\_451
- 13.12.1934-5512-01 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv SE AKT: 1\_F-I\_451
- 11.05.1935-685-01 Dok om fælles brandmur/gavl mv SE AKT: 1\_F-I\_451

Der henvises til side 5 for øvrige servitutter.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

## Brugsret og fællesfaciliteter

Fælles gård.  
Cykelparkering.

Adresse: Vesterbrogade 116A, 1. th., 1620 København V  
Kontantpris: 8.750.000

Sagsnr.: 60AR-000279  
Ejerudgift/md.: 5.658,00

Dato: 05.12.2020

## Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring Købstædernes forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja                                      insekt: Ja                                      rørskade: Ja

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.: 20.400                      Forbrug: kendes ikke  
Udgiften er beregnet i år: 2020

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme (radiatorsystemer el. varmluftanlæg)

Ejendommens supplerende varmekilde: Bygningen har ingen supplerende varme

Oplysningerne stammer fra: Administrator Varme opkræves med 5.100 kr pr. kvartal, sammen med fællesudgifterne.

## 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 salgsoptillingens 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: Der foreligger energimærkning med energiklassifikation: E.

## Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til sidste side i salgsoptillingen

Adresse: Vesterbrogade 116A, 1. th., 1620 København V  
Kontantpris: 8.750.000

Sagsnr.: 60AR-000279  
Ejerudgift/md.: 5.658,00

Dato: 05.12.2020

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>	
Ejendomsværdiskat	6.300,00	Kontantpris:	8.750.000
Ejendomsskat	12.906,00	Tinglysningsafgift af skødet, anslået	54.250
Rottebekæmpelse	35,27	Notering af ejerskifte, anslået	1.500
Fællesudgift ejerforening	39.096,00	Registrering af ejerskifte, administrator	1.540
Fælleslån tagprojekt	8.056,00		
Internet	1.500,00		
Ejerudgift i alt 1. år:	67.893,27	I alt	kr. 8.807.290

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.

**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>

Adresse: Vesterbrogade 116A, 1. th., 1620 København V  
Kontantpris: 8.750.000

Sagsnr.: 60AR-000279  
Ejerudgift/md.: 5.658,00

Dato: 05.12.2020

## 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 fradragkonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garantistillelse	Kontant regulering
Realkredit Danmark/Re nte tilpasning slån	Rentetilpas ningslån	2.974.650	2.928.604	2.985.126	DKK	-0.0536	137.937	102,00	0.1368	0.00			0.00
Realkredit Danmark/Obl igationsslån	Obligationsl ån	619.000	619.000	618.999	DKK	1.5000	23.076	29,50	2.0838	0.00			0.00

Manglende dokumenter: Ejertjilighedsoplysninger er bestilt hos ejerlejlighedsforeningens administrator, og at disse endnu ikke foreligger.

Fælleslån: Der er i ejerforeningen optaget 2 fælleslån til renovering af tag og baghus respektive vinduesudskiftning. Denne lejlighed har kun del i fælleslån for tagrenovering, aktuel restgæld er 105.000 kr. Beløbet er anslået og administrator skal kontaktes for præcis beregning/indfrielsesopgørelse.

Grundfond: Der opspares til en grundfond, beløbet til grundfonden beslutes hvert år til generalforsamlingen.

Udlejning: Tilladt jf. vedtægterne §16. For videre vilkår omkring udlejning, se administratorbesvarelse.

Husdyr: Tilladt jf. administrator.

Internet: Ejendommen er tilsluttet Fiberby. Medlemskab er frivilligt.

Lånehus: Der er et lånehus i gården, hvor der er et toilet.

Parkering: Boende i ejendommen har mulighed at leje parkeringsplads i gården. Pt. er der venteliste og interesse skal meldes til administrator.

Vedligehold i ejerforeningen: Ved generalforsamling præsenteres årligt en vedligeholdelsesplan. Administrator har ingen konkret oplysning om renoveringsprojekt 2021.

Hjemmeside ejerforeningen: Administrator har en hjemmeside hvor ejendommens dokumenter kan tilgås. Kodeord kan hentes hos administrator.

Fordelingstal: Ved generalforsamling i 2020 blev der vedtaget at bestyrelsen skal undersøge ejerforeningens fordelingstal da de i dag er fastsat meget varieret og ikke ud fra nogen fast regel. Dette kan medføre en justering af fællesudgiften.

Forurening: Ejendommen er ifølge kommunens / regionens oplysninger registreret som forurennet på vidensniveau 2. En forurening på vidensniveau 2 betyder, at miljømyndighederne har undersøgt ejendommen via jordprøver etc., og på baggrund heraf konstateret, at ejendommen er forurennet i større eller mindre omfang. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.

Om nyt boligskattesystem: Det forventes, at der ultimo 2021 påbegyndes udsendelse af nye ejendomsvurderinger for ejerboliger og pr. 1. januar 2024 træder et nyt boligskattesystem i kraft. Dette nye ejendomsvurderings- og boligskattesystem betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi, herunder beskatningsgrundlag, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf

for nærværende ejendom kendes endnu ikke. Oplysningerne i denne salgsoptilling, herunder særligt ejendomsskat og ejendomsværdiskat, har udgangspunkt i den seneste fastsatte vurdering og tilhørende skatteeftersværdier. Det nye boligskattesystem kan have indflydelse på købers fremtidige skattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til [www.vurderingsportalen.dk](http://www.vurderingsportalen.dk).

## Øvrige servitutter:

7. 08.08.1936-2114-01 Dok om bebyggelse, benyttelse mv SE AKT: 1\_F-I\_451
8. 21.02.1945-8665-01 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv SE AKT: 1\_F-I\_451
9. 10.11.1947-6276-01 Luftfartshindringer i 25 m højde over terræn eller derover kræves tilladelse af Min. f. off. arbejder Forprioritet
10. 02.03.1982-6685-01 Dok om saneringsplan mv
11. 29.12.1983-47385-01 Dok om fælles gård, opholdsareal mv
12. 13.06.1985-10491-01 Dok om saneringsplan mv, tillæg
13. 24.08.1990-8285-01 Vedtægter for Gårdlaug
14. 27.02.1991-62143-01 Lokalplan nr. 100, tillæg retteligt lyst 27/8 1991
15. 23.01.1995-940907-01 Dok om fjernvarme/ anlæg mv, akt (F-13-I)

16. 13.06.2000-57726-01 Vedtægter for ejerforeningen Tillige lyst pantstiftende SE AKT: 1\_F-I\_451
  17. 24.06.2008-66447-01 Dekl. ang. vinduer i brandvæg mm
  19. 16.03.2015-1006186970 Helårsbolig
- Offentlige planer m.v.:
- Lokalplan: Kingosgade  
Lokalplan: Vesterbrogade  
Kommuneplan: R19.T.0.1  
Kommuneplan: Frederiksberg Allé / Vesterbrogade  
Kommuneplan: R19.B.4.6