

## 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: Livjærgade 21, 5. tv., 2100 København Ø  
Kontantpris: 13.500.000

Sagsnr.: 60AR-000328  
Ejerudgift/md.: 4.900,00

Dato: 21.03.2022



### Beskrivelse:

UDSØGT PENTHOUSE PÅ INDRE ØSTERBRO  
Mondæn 192 kvm lejlighed med vidunderlig tagterrasse

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

På femte sal venter denne eksklusive penthouselejlighed på 192 kvm. Når du træder indenfor mødes du af en harmonisk zen-agtig ro og den særlige internationale stemning der fylder hjemmet. Lejligheden er lige så æstetisk som den er funktionel. Charmingende mørke træbjælker står i perfekt kontrast til de hvide skråvægge og de lyse plankegulve.

Den rummelige entré leder dig naturligt ind til en stor og åben stue med brændeovn. Ved siden af stuen ligger det indbydende køkken der lokker dig videre ud på den himmelske tagterrasse, hvor du betages af en mægtig udsigt over Københavns silhuet. Udover lejlighedens sociale rum, kan du også glæde dig over to smukke soveværelser med masser af skabsplads, og et utroligt stilfuldt og behageligt badeværelse.

Denne lejlighed kan blive dit eget elegante tilflugtssted i hverdagen, hvor du kan lade batterierne op og hygge med familien. Her bor du 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.

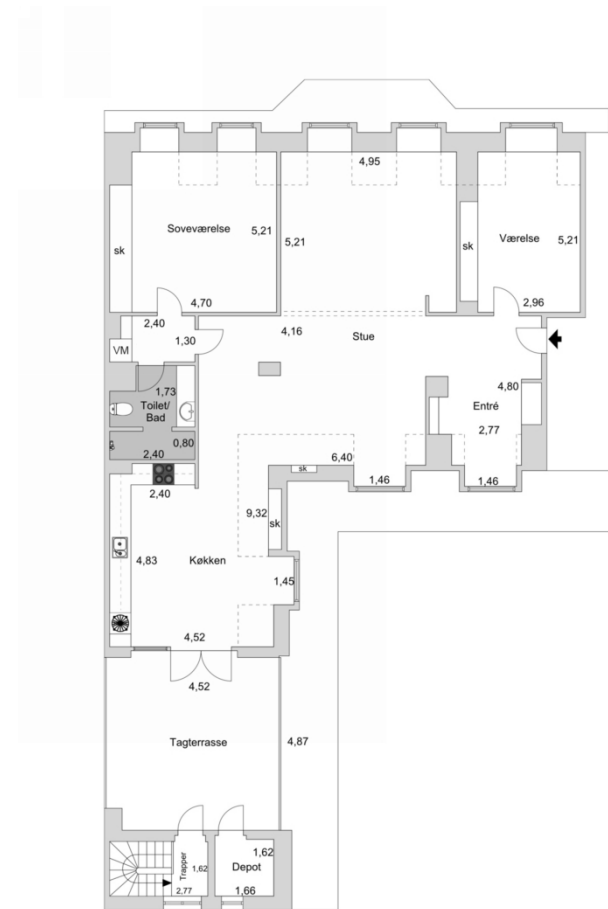
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Anna Reventlow

Adresse: Livjærggade 21, 5. tv., 2100 København Ø  
Kontantpris: 13.500.000

Sagsnr.: 60AR-000328  
Ejerudgift/md.: 4.900,00

Dato: 21.03.2022



Vejledende tegning uden ansvar.

Adresse: Livjærggade 21, 5. tv., 2100 København Ø  
Kontantpris: 13.500.000

Sagsnr.: 60AR-000328  
Ejerudgift/md.: 4.900,00

Dato: 21.03.2022

## Ejendomsdata:

### **Ejendommen**

|                     |  |
|---------------------|--|
| Ejendomstype:       | Ejerlejlighed                              |
| Må benyttes til:    | Helårsbeboelse                             |
| Ifølge:             | BBR meddelelse                             |
| Kommune:            | Københavns Kommune                         |
| Matr.nr.:           | 800 Østervold Kvarter, København           |
| BFE-nr.             | 101287                                     |
| Zonestatus:         | Byzone                                     |
| Vand:               | Alment vandforsyningsanlæg                 |
| Vej:                | Offentlig                                  |
| Kloak:              | Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg |
| Varmeinstallation:  | Fjernvarme/blokvarme                       |
| Opført/ombygget år: | 1907 / 1997                                |

### **Vurdering og ejendomsværdiskat**

|                              |           |
|------------------------------|-----------|
| Offentlig vurdering pr.:     | 2021      |
| Offentlig ejendomsværdi:     | 4.400.000 |
| Heraf grundværdi:            | 88.100    |
| Evt. ejerboligværdi:         |           |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 2.650.000 |
| Grundskatteloftsværdi:       | 0         |

## Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
HPFI/HFI anlæg: HPFI, HPFI/HFI anlæg: HFI, Lejeforhold: Ejer bor i ejendommen, Loft: Sænket i del af køkkenet, Vaskemaskine: Bosch, Komfur: Voss, Opvaskemaskine: Siemens, Tørretumbler: Siemens, Køle-/fryseskab: Andet mærke

Abonnementer:  
Sælger opsiges sine, køber tegner sine.

## Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

### Tinglyste servitutter:

- 10.04.1899--910132-01 Dok om fælles brandmur/gavl mv 1\_F-IV\_480
- 14.02.1949--7002-01 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1\_F-IV\_480
- 01.12.1954--4926-01 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1\_F-IV\_480
- 21.01.1957--6919-01 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1\_F-IV\_480
- 28.07.1958--3194-01 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1\_F-IV\_480
- 23.01.1995--910133-01 Dok om fjernvarme/anlæg mv 1\_F-I\_13

Der henvises til side 5 for øvrige servitutter.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

## Brugsret og fællesfaciliteter

Kælderrum  
Gård, cykelkælder

Adresse: Livjærggade 21, 5. tv., 2100 København Ø  
Kontantpris: 13.500.000

Sagsnr.: 60AR-000328  
Ejerudgift/md.: 4.900,00

Dato: 21.03.2022

## Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Top Danmark. 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.: 20.020 Forbrug: kendes ikke  
Udgiften er beregnet i år: 2020

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: (UDFASES) Bygningen har ingen supplerende varme  
Oplysningerne stammer fra: sælger Varme opkræves aconto sammen med fællesudgifterne med 5.005 kr pr. kvartal.  
Afregnes efter fordelingstal.

## 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: C.

## Andre forhold af væsentlig betydning:

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, en frivillig.

**Fælleslån:** Der er et fælleslån i ejerforeningen og aktuel restgæld er jf. administratorbesvarelse 52.247,19,- kr. pr. 31.12.2021.

**Brændeovn:** Der findes 1 brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret før 1. januar 2003. Brændeovnen skal derfor nedlægges eller udskiftes senest 12 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 5. Køber skal indsende erklæring herom til Miljøstyrelsen inden for fristen.

**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.

Boligskatteformen 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 salgsoptilling, herunder boligskatteform, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatteform for indværende år, når den offentlige vurdering er foretaget.

Boligskatteformen 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: Livjærggade 21, 5. tv., 2100 København Ø  
Kontantpris: 13.500.000

Sagsnr.: 60AR-000328  
Ejerudgift/md.: 4.900,00

Dato: 21.03.2022

| <u>Ejerudgift 1. år:</u> | <u>Pr. år:</u> | <u>Kontantbehov ved køb:</u>          |                |
|--------------------------|----------------|---------------------------------------|----------------|
| Ejendomsværdiskat        | 24.380,00      | Kontantpris:                          | 13.500.000     |
| Ejendomsskat             | 2.995,00       | Tinglysningsafgift af skødet, anslået | 82.750         |
| Rottebekæmpelse, anslået | 90,00          | Notering af ejerskifte, anslået       | 1.500          |
| Fællesudgift             | 31.332,00      |                                       |                |
| Ejerudgift i alt 1. år:  | 58.797,00      | I alt                                 | kr. 13.584.250 |

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/landingsside>

Adresse: Livjærggade 21, 5. tv., 2100 København Ø  
Kontantpris: 13.500.000

Sagsnr.: 60AR-000328  
Ejerudgift/md.: 4.900,00

Dato: 21.03.2022

## 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 52.247,19

## 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 |
|--------------|-----------------|----------|---------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|-----|--------------------|-----------------------------|------------------|--------------------|
|--------------|-----------------|----------|---------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|-----|--------------------|-----------------------------|------------------|--------------------|

## Øvrige servitutter:

- 7. 28.11.1997--164101-01 anm hæftelser Dok ang parkeringsplads
- 8. 11.12.1997--176034-01-S0001 Vedtægter for ejerforeningen. Tillige lyst pantstiftende.

Offentlige planer m.v.:  
Kommuneplan: R19.B.1.35