

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: Julius Thomsens Gade 22, 5. th., 1632 København V
Kontantpris: 8.300.000

Sagsnr.: 60000022
Ejerudgift/md.: 5.951

Dato: 22.8.2023



Beskrivelse:

LYS FUNKISLEJLIGHED MED ALTAN OG ELEVATOR

Moderne og rummelig drømmebolig tæt på Søerne

Velkommen til den karakteristiske hjørnejendom, der ligger på Julius Thomsens Gade. Den imponerende bygning fra 1932 er modernistisk arkitektur når det er bedst. Elevatoren tager dig op til femte sal, hvor denne store og dejlige lejlighed venter.

Det er en luftig og stilren lejlighed på 180 kvm med et fantastisk lysindfald og med flot udsigt over byens hustage og Søerne. Her råder en særlig kosmopolitisk atmosfære som forstærkes af den centrale beliggenhed. Du får en unik mulighed for, at kalde både Vesterbro, Frederiksberg C, København K, og Nørrebro, for dit lokale nærmiljø.

Lejligheden er smagfuldt moderniseret og alt det nye, harmonerer perfekt med de tidstypiske detaljer, der kendetegner funktionalismen. Når du kommer indenfor mødes du af et stort køkken- alrum hvor den åbne planløsning skaber masser af plads til familie og gæster. Det inspirerer også til indretning med alt fra danske møbelklassikere, til iøjnefaldende Art-Deco fund.

Udover denne sociale stue, har lejligheden et lækkert mastersoveværelse med et en-suite badeværelse, et walk-in closet, og udgang til en dejlig sydvestvendt altan. Hjemmet har yderligere to rummelige soveværelser, begge med et behageligt lysindfald fra de store vinduer. I lejlighedens entré, findes der en skjult garderobe, samt et gæstetoilet.

En fantastisk funkislejlighed helt enkelt, lige til at flytte ind i. Ejendommen har et grønt og aflukket gårdmiljø med legeplads, fælles værksted og cykelparkering. Med beboerlicens kan I blandt andet holde bilen i parkeringshuset på Åboulevarden.

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.

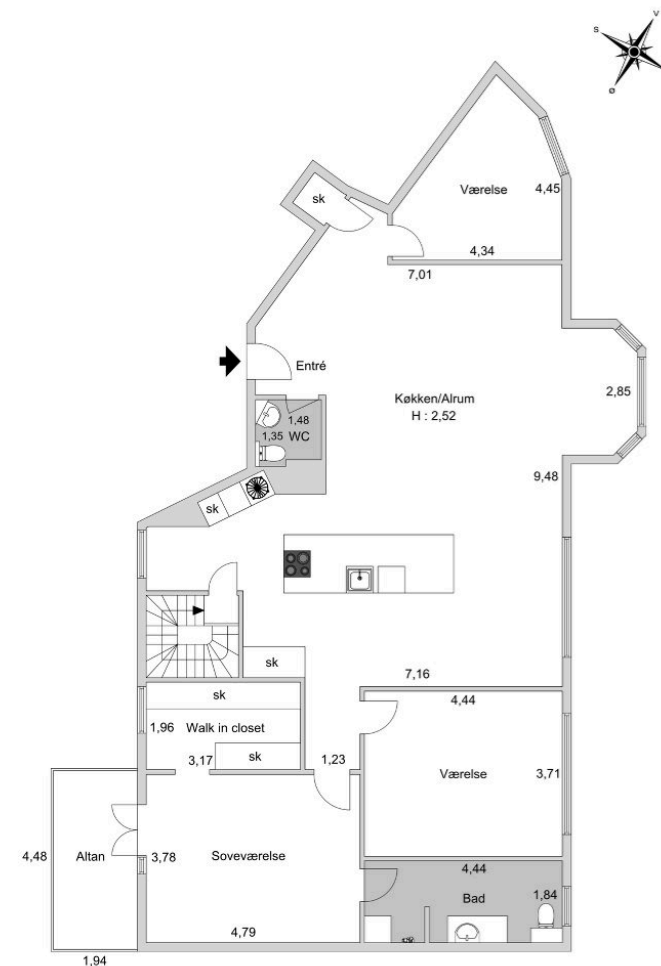
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Anna Reventlow

Adresse: Julius Thomsens Gade 22, 5. th., 1632 København V
Kontantpris: 8.300.000

Sagsnr.: 60000022
Ejerudgift/md.: 5.951

Dato: 22.8.2023



Vejledende tegning uden ansvar.

Adresse: Julius Thomsens Gade 22, 5. th., 1632 København V
Kontantpris: 8.300.000

Sagsnr.: 600000022
Ejerudgift/md.: 5.951

Dato: 22.8.2023

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Ifølge: BBR-meddelelse
Kommune: Københavns Kommune
Matr.nr.: 5480 Udenbys Klædebo Kvarter, København
BFE-nr.: 152069
Ejerl.nr. 11
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1932

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr.: 2022
Offentlig ejendomsværdi: 3.050.000,00
Heraf grundværdi: 218.900,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.257.500,00
Grundlag for ejendomsskat: 218.900,00

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Tilbehør:

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

type: Køle-/fryseskab mærke: Siemens
type: Vinkøleskab mærke: Siemens
type: Indbygningsovn mærke: Siemens
type: Komb. dampovn mærke: Siemens
type: Kogeplade mærke: Siemens
type: Opvaskemaskine mærke: Siemens
type: Quooker mærke: Quooker
type: Vaskemaskine mærke: Siemens
type: Tørretumbler mærke: Siemens

Arealer*

Tinglyst areal: 167 m²
Heraf tinglyst boligareal: 167 m²
BBR-boligareal: 180 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal: 971/43819
Adm. fordelingstal:
Sikkerhed til e/f: 34.000,00
I form af: Ejerpantebrev

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

16.12.1930 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Resp lån i off midler
21.5.1931 Dok om fælles brandmur/gavl mv
21.5.1931 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
21.5.1931 Dok om passage af gennemkørsel
21.5.1931 Dok om fælles spildevandsløb, Resp lån i off midler
14.4.1932 Dok om adgang til køkkentrappe mv
27.10.1941 Dok om udlejningsvirksomhed på 2 og 3 sal 1_G-II_296
24.2.1953 Med fra mag iht byggelovens § 27 1_G-II_296
2.6.1953 Med fra mag iht byggelovens § 27 1_G-II_296
23.1.1995 Dok om fjernvarme/anlæg mv, (F-13I)
30.10.2003 Vedtægter for ejerforening på matr nr 5479, 5480 og 5481. Resp. realkreditlån, bank eller sparekasselån
10.12.2020 Byfornyelsesbeslutning

Der er i ejerforeningen planlagt tagrenovering som igangsættes i 2023, hvilket vil medføre forhøjede fællesomkostninger, idet kan vil blive optaget fælleslån eller der er mulighed for at indbetale lejlighedens andel af projektet.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Fællesgårdhave med grill, cykelstativer/cykelkælder
Depotrum/loftrum - Ja, efter aftale med vicevært

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Julius Thomsens Gade 22, 5. th., 1632 København V
Kontantpris: 8.300.000

Sagsnr.: 60000022
Ejerudgift/md.: 5.951

Dato: 22.8.2023

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm. Brand
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.: 17.004,00

Ejendommens primære varmekilde:

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Sælger opkræves kr. 1.417 kr. pr. md. i acontovarme, hvilket svarer til 17.004 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.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Udlejning: Kun med bestyrelsens forudgående skriftlige godkendelse og i afgrænsede tilfælde

Husdyr: I særlige tilfælde og kun med bestyrelsens forudgående skriftlige godkendelse.

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.

Om boligskat - ejerbolig uden ny vurdering

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, 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, tidligere og senere 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.

Bevaringsværdig bygning

Køber er gjort bekendt med, at bygningen er registreret som bevaringsværdig kategori 3, jf. Kulturstyrelsens register, FBB. 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 huset.

Sænkede lofter: Ja

Fælleslån: Kommer ifm. tagreovering

Arbejdsdage: Ingen

Adresse: Julius Thomsens Gade 22, 5. th., 1632 København V
Kontantpris: 8.300.000

Sagsnr.: 60000022
Ejerudgift/md.: 5.951

Dato: 22.8.2023

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:	
Ejendomsværdiskat	20.769,00	Kontantpris/udbetaling	8.300.000,00
Ejendomsskat 2023	7.442,60	Notering af ejerskifte ejerforening	1.500,00
Fællesudgifter	43.125,00	Tinglysningsafgift skøde	51.650,00
Rottebekæmpelse	74,27	Debitorskifte sikkerhed ejerforening (ejerforening kan varetage denne opgave)	2.500,00
Ejerudgift i alt 1. år:	71.410,87	I alt	8.355.650,00
		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: 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: Julius Thomsens Gade 22, 5. th., 1632 København V
Kontantpris: 8.300.000

Sagsnr.: 60000022
Ejerudgift/md.: 5.951

Dato: 22.8.2023

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:

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-stillelse	Kontant regulering
REALKREDIT DANMARK A/S	Obl.lån	4.023.821,65	4.023.821,65	3.307.702,11	DKK	0,50	343.601,34	12,75	7.19		JaNej	Nej	