

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: Kultorget 15, 1., 1175 København K
Kontantpris: 8.000.000

Sagsnr.: 600000025
Ejerudgift/md.: 4.622

Dato: 30.8.2023



Beskrivelse:

ENESTÅENDE CITYLEJLIGHED MIDT PÅ KULTORVET

142 spændende kvadratmeter i flere niveauer

Alle veje fører til Rom... eller skal man måske sige Kultorget? På dette sprudlende knudepunkt i København, samles blomsterhandlere, kaffedrikkere, rejsende og livsnydere. Det er torvet du på en eller anden måde, altid kommer til når du slentrer gennem Indre By. Kultorget omkredses blandt andet af Nørreport Station, Kongens Have, og Københavns mest eftertragtede butiksgader.

Indenfor den grønne dør på nr. 15, efterlader du hurtigt byens pulserende liv. Den pæne indgang byder dig varmt velkommen op til første sal, hvor denne elegante femværelses lejlighed ligger. De 142 kvm er fordelt på en charmerende og uventet planløsning i flere niveauer. Noget som du næsten bare ser i en citylejlighed fra 1816.

Det er en særlig lejlighed som er smagfuldt renoveret med moderne forbedringer, og med historien der sidder i væggene. Hele lejligheden har for nylig fået et smukt sildebensparketgulv der emmer af kvalitet. Her findes herskabelige vægpaneler, dekorativ stuk og fyldningsdøre.

Fra entréen kommer I direkte ind til de to indbydende stuer der vender ud til torvet. På samme plan findes et stort kontor, og et misundelsesværdigt badeværelse med vindue ud til gården. En halv trappe op fra kontoret ligger det ene soveværelse, og en halv trappe ned, findes køkkenet og det andet soveværelse.

Arkitekten bag ejendommen er bygmester C.F. Hansen, som også tegnede Domhuset og Vor Frue Kirke. Den autentiske baggård er en klassisk Københavnergård med brosten og bygningens gule facade som kulisse. Med andre ord, et unikt hjem midt i det levende København.

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.

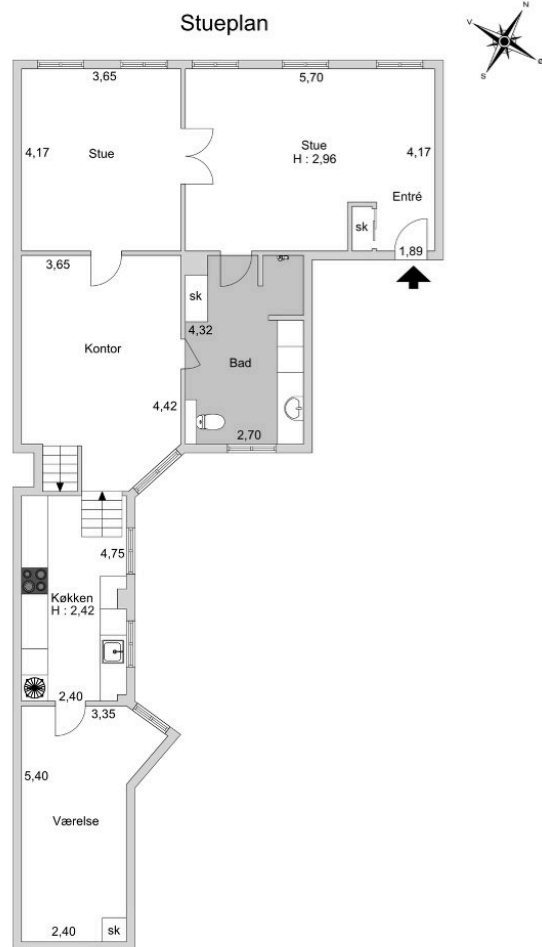
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Anna Reventlow

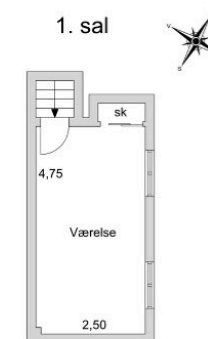
Adresse: Kultorget 15, 1., 1175 København K
Kontantpris: 8.000.000

Sagsnr.: 60000025
Ejerudgift/md.: 4.622

Dato: 30.8.2023



Vejledende tegning uden ansvar.



Vejledende tegning uden ansvar.

Segnerøddalsvej 1
2970 Hørsholm

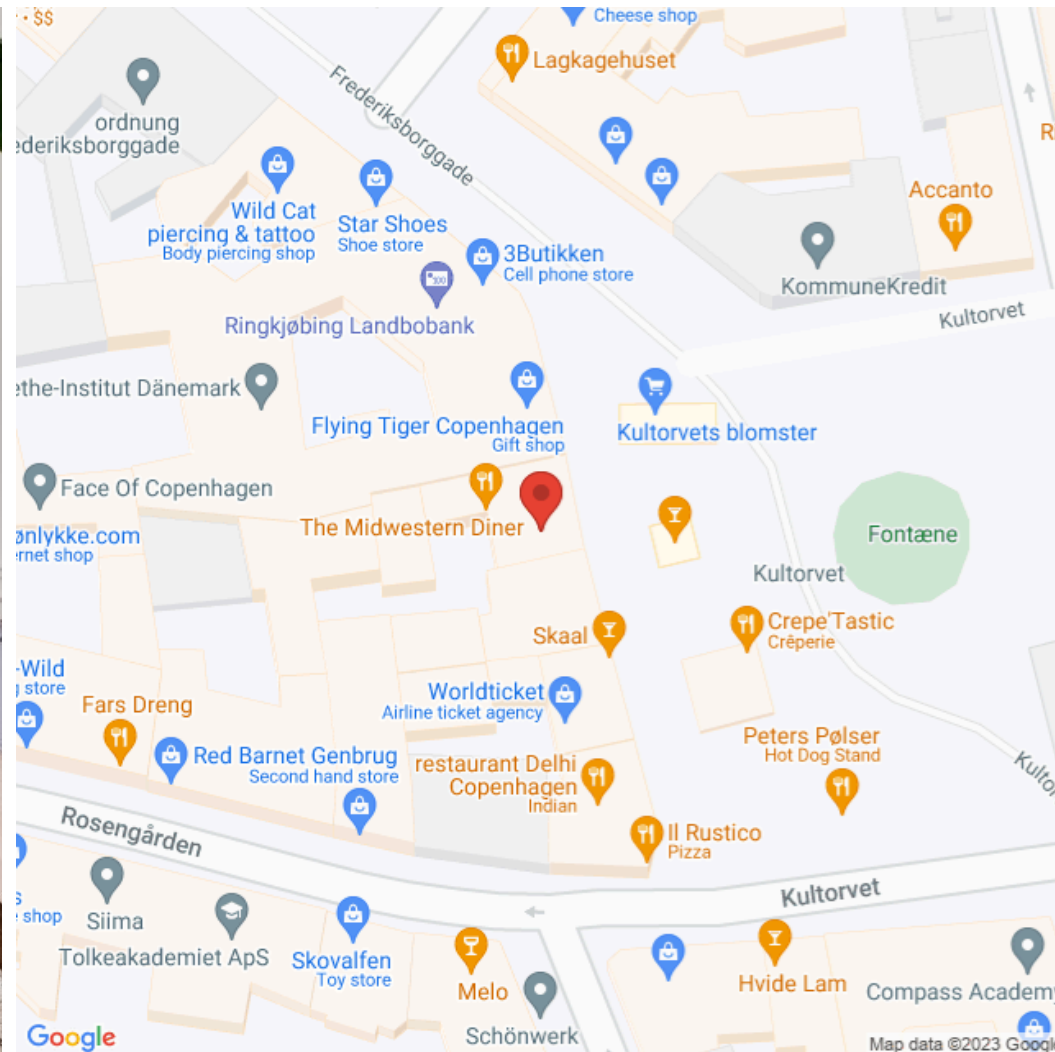
Anna Reventlow

EJENDOMSFORMIDLING

Adresse: Kulturvet 15, 1., 1175 København K
Kontantpris: 8.000.000

Sagsnr.: 600000025
Ejerudgift/md.: 4.622

Dato: 30.8.2023



Adresse: Kultorget 15, 1., 1175 København K
Kontantpris: 8.000.000

Sagsnr.: 600000025
Ejerudgift/md.: 4.622

Dato: 30.8.2023

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerejlighed
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Ifølge: BBR-meddelelse
Kommune: Københavns Kommune
Matr.nr.: 134 Klædebo Kvarter, København
BFE-nr.: 117214
Ejerl.nr. 2
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1816

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr.: 2022
Offentlig ejendomsværdi: 3.450.000,00
Heraf grundværdi: 419.200,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.627.500,00
Grundlag for ejendomsskat: 419.200,00

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

Tilbehør:

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

type: Opvaskemaskine mærke: Siemens
type: Vaskemaskine mærke: Siemens
type: Tørretumbler mærke: Siemens
type: Ovn mærke: Siemens
type: Kogeplader mærke: Siemens
type: Køle-/fryseskab mærke: Siemens

Arealer*

Tinglyst areal: 128 m²
Heraf tinglyst boligareal: 113 m²
BBR-boligareal: 142 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal: 5/36
Adm. fordelingstal:
Sikkerhed til e/f: 15.000,00
I form af: Ejerpantebrev

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

3.10.1985 Vedtægter: Vedtægter for ejerforening, Om resp se akt 1_G-I_179
15.2.1988 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_G-I_179
5.11.1990 Lokalplan nr. 164
4.10.1991 Dok om fundering og grundvandssænkning mv
23.1.1995 Dok om fjernvarme/anlæg mv, (F-13-I)

Bevaringsværdig

Køber er gjort bekendt med, at bygningen er registreret som bevaringsværdig - værdi 3, jf. Kulturstyrelsens register. At en ejendom er bevaringsværdig kan medføre, atdergælder særlige regler for bygningens ydre, herunder fx i hvilket omfang der kanseombygning, hvilke tilbygninger der må laves, hvilke vinduer og døre man må sættei,hvilket tag man må lægge på osv.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Adresse: Kultorget 15, 1., 1175 København K
Kontantpris: 8.000.000

Sagsnr.: 600000025
Ejerudgift/md.: 4.622

Dato: 30.8.2023

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos
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.: 12.783,67

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Der opkræves 1.400 kr. i acontovarme pr. md., hvilket svarer til 16.800 kr. p.a.

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: D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Udlejning:

Husdyr:

Byzone jordforurening

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

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 indeværende, 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 hvilketomfang der kan ske ombygning, hvilke tilbygninger der må laves, hvilke vinduer og døre man må sætte i, hvilket tag man målægger på osv. Der kan desuden gælde særlige regler for fældning/flytning af træer og buske, der omgiver huset.

Husdyr: Oplysning tilkommer

Udlejning: Oplysning tilkommer

Sænkede lofter: Ja

Arbejdsdage: Oplysning tilkommer

Adresse: Kultorvet 15, 1., 1175 København K
Kontantpris: 8.000.000

Sagsnr.: 600000025
Ejerudgift/md.: 4.622

Dato: 30.8.2023

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:	
Ejendomsværdiskat	14.973,00	Kontantpris/udbetaling	8.000.000,00
Ejendomsskat 2023	14.252,80	Notering af ejerskifte ejerforening anslået	2.000,00
Fællesudgifter	26.160,00	Tinglysningsafgift skøde	49.850,00
Rottebekæmpelse	84,01	Debitorskifte ejerpanterbrev sikkerhed ejerforening anslået	4.000,00
		I alt	8.055.850,00
Ejerudgift i alt 1. år:	55.469,81	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: Kultorvet 15, 1., 1175 København K
Kontantpris: 8.000.000

Sagsnr.: 600000025
Ejerudgift/md.: 4.622

Dato: 30.8.2023

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
TOTALKREDIT A/S	Anden lånetype	3.900.000,00	3.853.182,81	3.771.765,06	DKK	-0,21	32.649,04	28,00	0			Nej	