

## 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: Puggaardsgade 8, st.. th., 1573 København V  
Kontantpris: 5.495.000

Sagsnr.: 3120000024  
Ejerudgift/md.: 5.244

Dato: 15.10.2021



### Beskrivelse:

LYS OG VELINDRETTET LEJLIGHED MED GOD BELIGGENHED

Høj stueejlighed (mezz.) beliggende i velholdt ejendom i området med Tivoli, Glyptoteket og Københavns Havn. "lige rundet om hjørnet"

Lejligheden er indrettet med fordelingsentre, 2 gode stuer mod gaden (det ene har sælger anvendt som masterbedroom, køkken/alrum med køkken i hvide elementer,, mindre værelse bag køkkenet, yderligere soveværelse, stort brusebadeværelse med vaskemaskine.

Skråparkering i gaden.

### 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.

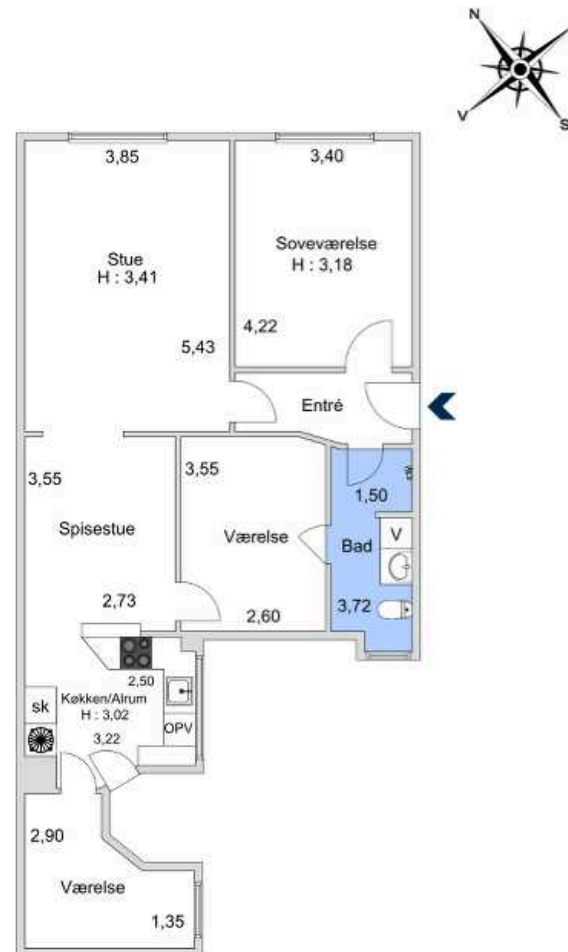
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Peter Sander

Adresse: Puggaardsgade 8, st.. th., 1573 København V  
Kontantpris: 5.495.000

Sagsnr.: 3120000024  
Ejerudgift/md.: 5.244

Dato: 15.10.2021

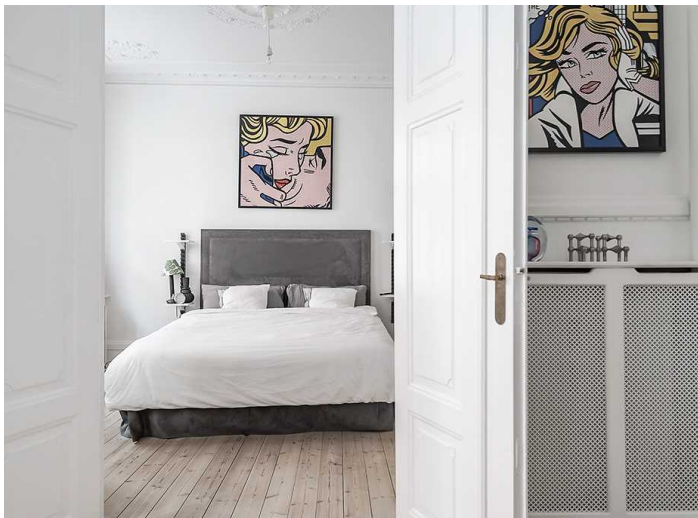


Vejledende tegning uden ansvar.

Adresse: Puggaardsgade 8, st.. th., 1573 København V  
Kontantpris: 5.495.000

Sagsnr.: 3120000024  
Ejerudgift/md.: 5.244

Dato: 15.10.2021



Adresse: Puggaardsgade 8, st.. th., 1573 København V  
Kontantpris: 5.495.000

Sagsnr.: 3120000024  
Ejerudgift/md.: 5.244

Dato: 15.10.2021

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

Ejendomstype: Ejerlejlighed  
Må benyttes til: beboelse  
Ifølge: BBR  
Kommune: Københavns Kommune  
Matr.nr.: 305 Vestervold Kvarter, København  
BFE-nr.: 172425  
Ejerl.nr. 14  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: offentlig  
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renselanlæg  
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme  
Opført/ombygget år: 1908

#### **Vurdering og ejendomsværdiskat**

Offentlig vurdering pr.: 2019  
Offentlig ejendomsværdi: 2.200.000,00  
Heraf grundværdi: 266.700,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.312.500,00  
Grundskatteloftsværdi: 278.500,00

### Tilbehør:

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

type: keramisk komfur mærke: Gram  
type: opvaskemaskine mærke: Siemens  
type: køle/fryseskab mærke: Electrolux  
type: vaskemaskine mærke: Siemens

de i lejligheden værende hårde hvidevarer, specificeres nærmere ved købsaftalen.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

#### **Arealer**

Tinglyst areal: 99 m<sup>2</sup>  
Heraf boligareal: 0 m<sup>2</sup>  
Heraf andre arealer: 0 m<sup>2</sup>  
BBR-boligareal: 110 m<sup>2</sup>

#### **Ejerforeningsforhold**

Fællesudg. fordeles efter:  
Tinglyst fordelingstal  
Tinglyst fordelingstal: 11/536  
Adm. fordelingstal: 11/536  
Sikkerhed til e/f: 45.000,00  
I form af: Ejerpantebrev

Forhøjelse af sikkerhed:  
I form af: Ingen

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

24.9.1906 Dok om bebyggelse, benyttelse mv  
16.9.1907 Dok om bebyggelse, benyttelse mv  
26.10.1933 Dok om skure mv  
13.10.1959 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv  
4.10.1991 Dok om fundering og grundvandssænkning mv  
6.7.1993 Vedtægter: anm hæftelser Vedtægter for ejerforening 1\_A-I\_372  
23.1.1995 Dok om fjernvarme/anlæg mv  
17.8.2005 Vedtægter for ejerforeningen. Tillæg 1\_A-I\_372  
5.1.2007 anm hæftelser Vedtægter for ejerforening, tillæg nr 2  
21.5.2019 Fællesgård BK0398  
23.9.2021

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

### Brugsret og fællesfaciliteter

Kælderrum

Adresse: Puggaardsgade 8, st.. th., 1573 København V  
Kontantpris: 5.495.000

Sagsnr.: 3120000024  
Ejerudgift/md.: 5.244

Dato: 15.10.2021

**Forsikringsforhold:**

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos ejerforeningen  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp:  Ja  Nej

insekt:  Ja  Nej

rørskade:  Ja  Nej

Forbehold:

**Andre forhold af væsentlig betydning:**

Ejendommen har fået nyt tag. Dette er finansieret ved, at hver lejlighed har en andel af et fælleslån. Denne lejligheds andel andrager kr. 225.000, der betales kr. 1.383,64 hver måned sammen med fællesudgifterne

Husdyr er tilladt.

**Forbrugsafhængige udgifter:**

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 12.000,00

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Den aconto varme, der p.t. betales til ejerforeningen

**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 salgsopstillings 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

Adresse: Puggaardsgade 8, st. th., 1573 København V  
 Kontantpris: 5.495.000

Sagsnr.: 3120000024  
 Ejerudgift/md.: 5.244

Dato: 15.10.2021

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:	
Ejendomsværdiskat	12.075,00	Kontantpris/udbetaling	5.495.000,00
Ejendomsskat 2021	9.067,80	Tinglysningsafgift	34.750,00
Rottebekæmpelse	86,50	I alt	5.529.750,00
opsparing	5.499,96	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt	
fælleslån, tagrenovering	16.603,68	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske,	
Fællesudgifter	19.598,88		
Ejerudgift i alt 1. år:	62.931,82		

#### 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: 275.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 22.454 md./ 269.453 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 19.379 md./ 232.545 år v/ 24,60 %

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: 12.10.2021. 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: 1/1 - 1/7. **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: Puggaardsgade 8, st.. th., 1573 København V  
 Kontantpris: 5.495.000

Sagsnr.: 3120000024  
 Ejerudgift/md.: 5.244

Dato: 15.10.2021

**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:**

overagelse af lejlighedens andel i fælleslån vedr. tagrenovering, ca. kr. 225.000

**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
NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB	Obl.lån				DKK	2,00							
NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB	Kontantlån				DKK	1,48							