

Salgsopstilling

Adresse: Vester Voldgade 106, 4. tv., 1552 København V
Købspris: 4.607.941

Sagsnr.: 3641000013
Boligydelse/md.: 18.097

Dato: 14.3.2025



Beskrivelse af andelsboligen:

Andelslejligheden, som er på 198 kvm., er beliggende i en velholdt og præsentabel ejendom tilhørende AB Ny Christiansborg, som består af 2 opgange; Christiansborggade 1 & Veste Voldgade 106. De kæmpemæssige bygningskompleks, der omfatter karréen mellem Christians Brygge, H.C. Andersens Boulevard, Christiansborggade & Vester Voldgade blev opført i 1906-1908 og fik navnet Ny Christiansborg.

Lejligheden er beliggende i hjertet af København i det der benævnes som Københavns kulturkvarter lige overfor BLOX og bekvemt tæt på nogle af Københavns mest kendte kulturinstitutioner og pejlemærker, herunder Rådhuspladsen, Glyptoteket, Christiansborg, Nationalmuseet mv.

Kvarteret omkring Vester Voldgade er attraktivt og alsidigt, og området er endvidere let at komme til med bil og offentlig transport. Busserne stopper rundt om hjørnet, Metroen kan nås via 10 min. gang og Hovedbanegården ligger ca. 5 min. væk på cykel. Derudover er der havnebussen, som ligger 2 minutters gang fra ejendommen.

Fra den flotte og indbydende opgang, som også indeholder elevator, træder du ind til en meget rummelig entré. Herfra er der dels adgang til et rummeligt værelse, dels adgang til stor og meget lys opholdsstue, som er adskilt af indbyggede, snedkerlavede skydedøre til endnu en flot opholdsstue. Fra entréen er der tillige adgang til stor spise-stue, flot dekoreret med høje paneller på væggene og flotte stukaturer i loftet. Fra opholdsstuen er der via mellemgang adgang til pænt, rummeligt badeværelse med plads til vaskesøjle, stort køkken med spiseplads. Fra køkkenet er der endvidere adgang til det gamle "pigeværelse", som er beliggende ud til gården.

Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en overdragelsesaftale, 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: Torben Lund

Adresse: Vester Voldgade 106, 4. tv., 1552 København V
Købspris: 4.607.941

Sagsnr.: 3641000013
Boligydelse/md.: 18.097

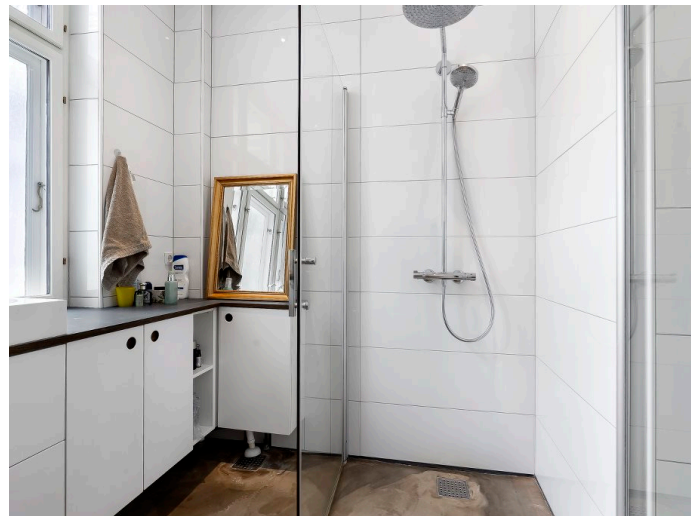
Dato: 14.3.2025



Adresse: Vester Voldgade 106, 4. tv., 1552 København V
Købspris: 4.607.941

Sagsnr.: 3641000013
Boligydelse/md.: 18.097

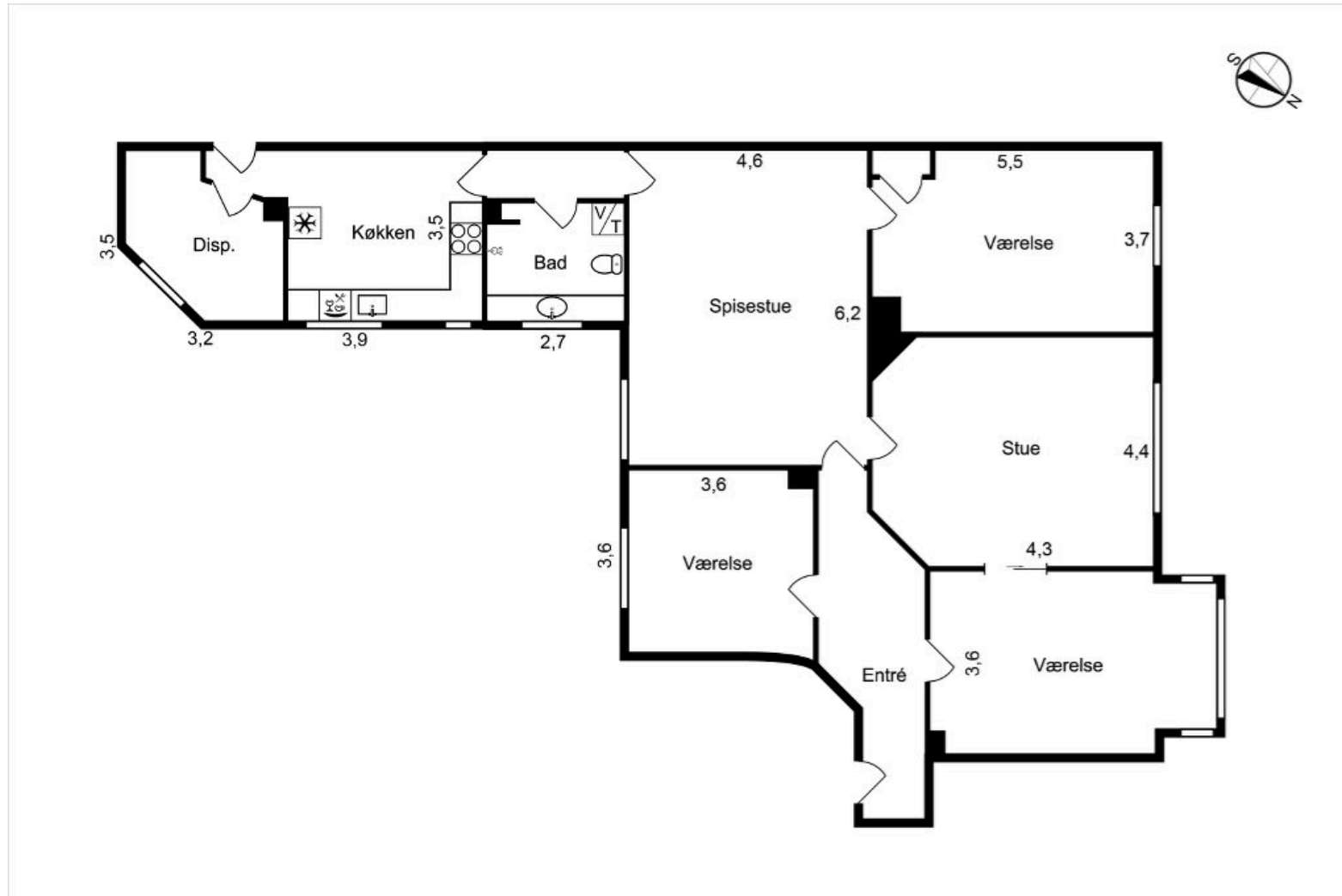
Dato: 14.3.2025



Adresse: Vester Voldgade 106, 4. tv., 1552 København V
Kontantpris: 4.607.941

Sagsnr.: 3641000013
Boligyldelse/md.: 18.097

Dato: 14.3.2025



Adresse: Vester Voldgade 106, 4. tv., 1552 København V
Købspris: 4.607.941

Sagsnr.: 3641000013
Boligyldelse/md.: 18.097

Dato: 14.3.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen/andelsboligforeningen
Kommune: København
Matr.nr.: 316 Vestervold Kvarter, København
BFE-nr.: 6033637
Opført/ombygget år: 1908 / 1987
Zonestatus: Byzone
Anvendt vurderingsprincip: Valuarvurdering
Pr.: 30-06-2020
Værdi iflg. anv. vurderingsprincip: 142.000.000,00
Energimærkning: D
Fællesfaciliteter:

Andelsboligen
Må benyttes til: Beboelse
Andelnr: 19
Fordelingstal vedr. formuen: 8.679/129.224
Fordelingstal vedr. boligafgift: /
Evt. bemærkninger til boligafgiftens
fordeling: Det er ikke oplyst hvordan fordelingsnøglen er
Brugsret: Parkering kan lejes mod betaling (der kan
være venteliste). Pulterrum.

Arealer: *
Boligareal ifølge BBR: 198 m²
Andre arealer ifølge BBR: 0 m²

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

Inventar og løsøre:

Følgende særlig tilpasset inventar medfølger og er inkluderet i købsprisen (fabrikat):

Følgende andet løsøre findes i andelsboligen og kan medkøbes mod evt. betaling (fabrikat)*):

type: Køl/frys mærke: kr.: 1650,00
type: Vaskemaskine mærke: kr.: 1350,00
type: Tørretumbler mærke: kr.: 1900,00

*) Køber er ifølge andelsboligloven ikke forpligtet til at købe det nævnte løsøre.

Servitutter, byrder, planer og andre
anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Nej

29.05.1905 Dok bebyggelse
22.10.1906 Dok om forsyning/afløb
12.11.1906 Dok om bebyggelse, benyttelse
12.11.1906 Dom om bebyggelse/benyttelse
12.11.1906 Dok om areal der ikke må bebygges
07.01.1907 Dok om bebyggelsesplan
18.02.1907 Dok om bebyggelsesplan
18.02.1907 Dok om fælles brandmur
16.12.1907 Dok om forsyning/afløb
03.08.1908 Dok om vandklosetter
07.10.1912 Dok om bebyggelse/ebnyttelse
01.02.1944 Dok om byggetilladelse
11.04.1946 Dok om byggetilladelse
29.11.1957 Dok om byggetilladelse
04.10.1991 Dok om fundering og grundvandssænkning
23.01.1995 Dok fjernvarme
26.03.2019 Erhvervslejekontrakt

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Vester Voldgade 106, 4. tv., 1552 København V
Købspris: 4.607.941

Sagsnr.: 3641000013
Boligyldelse/md.: 18.097

Dato: 14.3.2025

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 19.033,00

Andelsboligens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Anslået, da sælgers seneste års faktiske udgift ikke er repræsentativ

Der opkræves a'conto kr. 1.586,15 pr. måned i varme

Øvrige udgifter vedr. andelsboligens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, andre forbrugsafhængige forhold, eftersyn af forsyningsanlæg samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller boligydelsen.

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: andelsforeningens ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Nej

insekt: Ja Nej

rørskade: Ja Nej

Forbehold:

Ejerpantebreve i andelsboligen:

Kr. 1.220.000 med meddelelse til Spar Nord

Andre forhold af væsentlig betydning:

..

Forurening

Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurenede, eftersom at ejendommen er beliggende i byzone. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriteriet for kortlægning som forurenede, men over et defineret mindstekrav.

Andelsværdi

Foreningen benytter valuarvurdering ved beregning af andelskronen.

Andelsforeningen har fastfrosset værdien af ejendommen, jf. andelsboliglovens § 5, stk. 3

Parkering

Der betales kr. 179,63 for leje af parkeringsplads

Adresse: Vester Voldgade 106, 4. tv., 1552 København V
 Købspris: 4.607.941

Sagsnr.: 3641000013
 Boligyldelse/md.: 18.097

Dato: 14.3.2025

Beregning af andelsboligens maksimalpris og købspris:

Andel i foreningens formue	Kr. 4.429.064,00
Forbedringer	Kr. 187.990,00
Særligt tilpasset inventar	Kr.
Fradrag/tillæg vedr. vedligeholdelsesstand	Kr.
Fradrag for mangler	Kr. 9.113,00
Maksimalpris, jf. andelsboliglovens § 5	Kr. 4.607.941,00
Evt. nedslag i maksimalprisen	Kr.
Overdragelsessum ekskl. løssøre (købspris)	Kr. 4.607.941,00
Andet løssøre, der kan købes separat, jf. side 2.	Kr. 4.900,00
Samlet overdragelsessum inkl. løssøre	Kr. 4.612.841,00

Boligyldelse:

Boligafgift	187.467,12
Moderniseringstillæg	29.700,00
Boligyldelse i alt pr. år	Kr. 217.167,12
Boligyldelse i alt pr. md.	Kr. 18.097

Kontantbehov ved køb:

Købspris/udbetaling	4.607.941,00
Overdragelsesgebyr administrator, anslået	15.000,00
I alt	Kr. 4.622.941,00

Teknisk pris:

Den tekniske pris er sammensat af købsprisen tillagt den forholdsmæssige andel af foreningens gæld fratrukket foreningens omsætningsaktiver i henhold til Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen pkt. K2. Køber gøres opmærksom på, at denne opgørelse ikke nødvendigvis tager højde for alle forhold i foreningen, f.eks. om grundlaget for opgørelsen af foreningens formue er ajourført, om foreningen har anvendt finansielle instrumenter (herunder renteswaps) f.eks. til afdækning af kurs- eller renterisiko, afdragsfrie lån o.lign.. Opgørelsen vil derfor oftest ikke være fuldstændig retvisende. For nærmere oplysninger om foreningens økonomi henvises til Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen. Køber opfordres til at søge egen rådgiver herom.

Købspris:	Kr. 4.607.941,00
Forholdsmæssig andel af foreningens samlede gæld	
÷ omsætningsaktiver:	Kr. 4.916.769,62
Teknisk pris	Kr. 9.524.710,62

Adresse: Vester Voldgade 106, 4. tv., 1552 København V
Købspris: 4.607.941

Sagsnr.: 3641000013
Boligyldelse/md.: 18.097

Dato: 14.3.2025

Oplysninger om andelsboligforeningen:

Venteliste: Nej
Fremleje: Ja
Husdyr: Ja, hvis de ikke er til gene

Maksimal belåning: Har andelsboligforeningen vedtaget regler om maksimal belåning af andelsboligen Ja Nej

Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen:

Långiver	Lånetype	Næste rentetilpasning	Restgæld	Udløb	Afdragsfrihed	Personlig hæftelse	Vilkår mv.
Jyske Realkredit	Lån med rentetilpasning	--	50.248.300,00	--	Ja, indtil 30-09-2028	Ej oplyst	Jf regnskab 23/24
Jyske Realkredit	Kontantlån	--	23.961.352,00	--	Nej	Ej oplyst	Jf. regnskab 23/24

Øvrige oplysninger om foreningens lån/økonomi:

[Lån 1 har en restløbetid på 23,75 år og lån 2 en restløbetid på 25,25 år, jf. regnskab 23/24]

Køber gøres opmærksom på, at ovenstående oplysninger stammer fra andelsboligforeningens seneste regnskab/Nøgleoplysningskema (evt. suppleret med oplysninger fra foreningen), hvorfor der kan være foretaget ændringer heri efterfølgende, f.eks. kan foreningen have optaget yderligere lån eller der kan være afdraget yderligere på de eksisterende lån.