

Salgsopstilling

Adresse: Niels Hemmingsens Gade 32A, 2. tv., 1153 København K
Kontantpris: 11.000.000

Sagsnr.: 110619
Ejerudgift/md.: 11.869

Dato: 19.02.2019



Beskrivelse:

Kæmpe studio-lejlighed med fede detaljer på Gråbrødre Torv

Kvarteret

Nu kan du komme til at bo misundelsesværdigt og fantastisk i en stor luksuslejlighed i en flot og tilbagetrukket ejendom ved Gråbrødre Torv, nær Købmagergade, i et af Københavns mest charmerende kvarterer. Her bor du i byens eksklusive Centrum, tæt på strøgmiljøet og alle indre bys seværdigheder, kulturelle tilbud og rige café- og restaurationsliv.

Ejendommen

Via den smukke og historiske port kommer du ind i gården til denne liebhaverlejlighed, som ligger helt stille og tilbagetrukket fra byens pulserende liv og atmosfære. Allerede i gården bliver du mødt af sjæl og charme. Ejendommen er godt administreret og fremstår i flot stand. Forhuset er fredet, men dette baghus er ikke omfattet af fredningen. Der er planlagt stor fælles tagterrasse på taget.

Lejligheden

Hel unik liebhaverlejlighed i bedste New Yorker stil på 234 kvm., hvor du stort set selv bestemmer indretningen, da det er et stort rum med fritstående bjælker. Lejligheden kan overtages nu eller efter aftale og er funktionelt opdelt, med bl.a. 4 soveværelser, gæstebadeværelse og eget badeværelse i forbindelse med master bedroom, som også har stor skabsvæg. Køkkenet er en del af det store flotte rum og skaber en perfekt harmoni for lejligheden og indbyder til gastronomiske udfoldelser - både til hverdag og til festlige arrangementer. Der er helt stille og masser af lys fra og lejligheden har en helt ekstraordinær wauv-effekt, som skal opleves, hvis man vil have det bedste af det bedste i ægte pakhuss stil i City.

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: Nicki Pettersson

Adresse: Niels Hemmingsens Gade 32A, 2. tv., 1153 København K
Kontantpris: 11.000.000

Sagsnr.: 110619
Ejerudgift/md.: 11.869

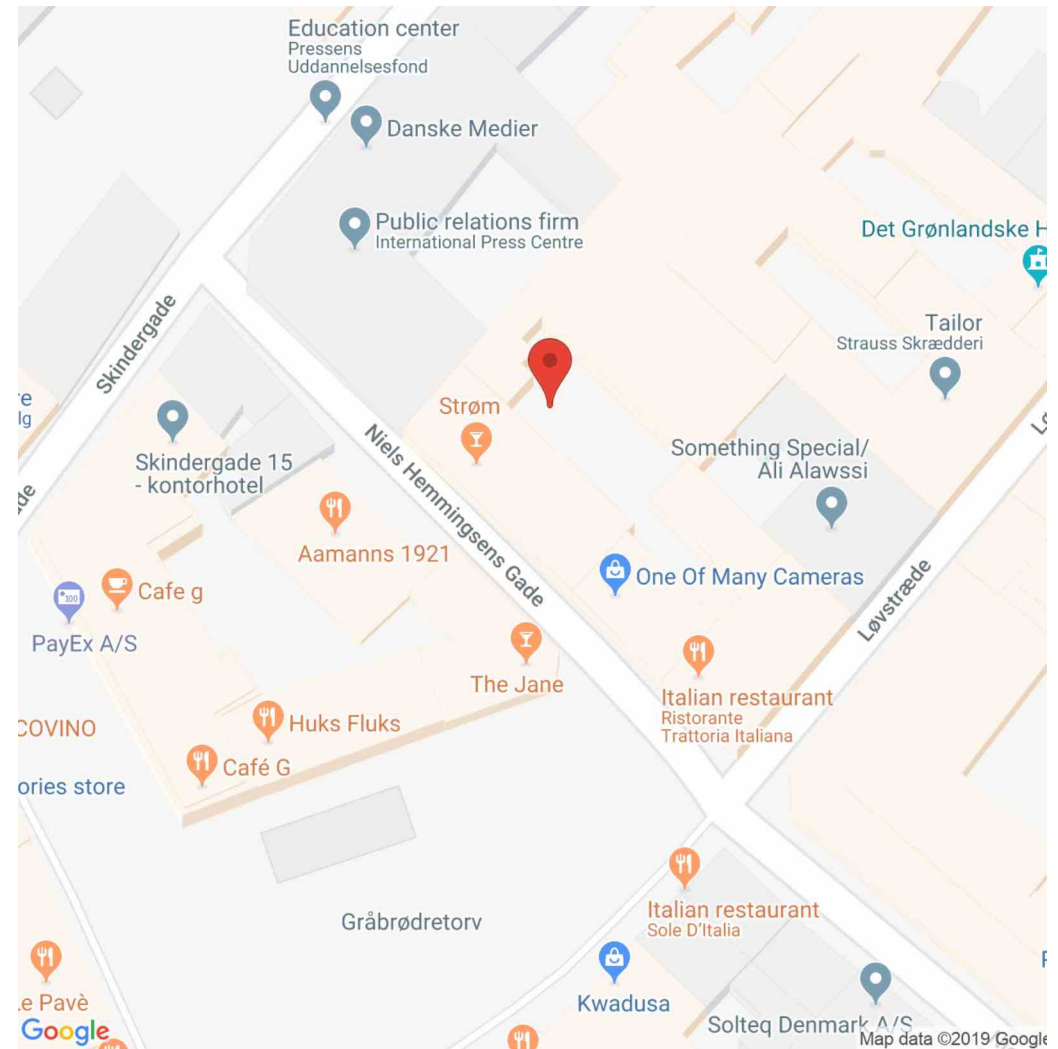
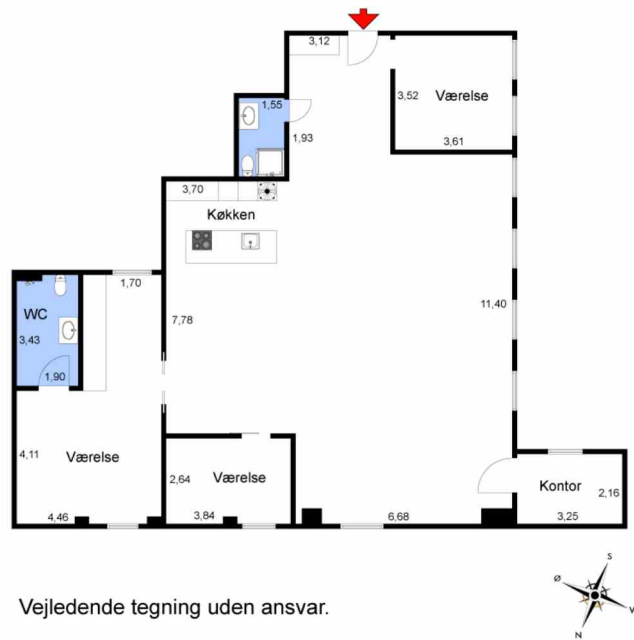
Dato: 19.02.2019



Adresse: Niels Hemmingsens Gade 32A, 2. tv., 1153 København K
 Kontantpris: 11.000.000

Sagsnr.: 110619
 Ejerudgift/md.: 11.869

Dato: 19.02.2019



Adresse: Niels Hemmingsens Gade 32A, 2. tv., 1153 København K
Kontantpris: 11.000.000

Sagsnr.: 110619
Ejerudgift/md.: 11.869

Dato: 19.02.2019

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomsstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Ejerlejlighed, beboelse
Ifølge: BBR-ejermeddelelse
Kommune: København
Matr.nr.: 117 Frimands Kvarter, København
BFE-nr.:
Ejerl.nr.: 15
Zonestatus: Byzone
Vand: Offentlig
Vej: Offentlig
Kloak: Offentlig
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1744

Arealer

Tinglyst areal: 214 m²
heraf boligareal: 214 m²
heraf andre arealer: 0 m²
BBR-boligareal: 234 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter: 214/2705
Tinglyst fordelingstal:
Adm. fordelingstal:
Sikkerhed til ejerforening:
I form af:
Forhøjelse af sikkerhed:
I form af:

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr. 2017
Offentlig ejendomsværdi: 5.850.000 kr.
Heraf grundværdi: 1.148.400 kr.
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.042.500 kr.
Grundskatteloftværdi:

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køle/fryseskab (Siemens), indbygningsovn (Siemens), keramiske kogeplader (Siemens), opvaskemaskine (Siemens), mikrobølgeovn (Siemens), vaskemaskine (Siemens), tørretumbler (Siemens) og emhætte (Siemens).

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Dørtelefon og kælderrum til lejligheden er under etablering, herudover planlægger ejerforeningen en fælles tagterrace.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Niels Hemmingsens Gade 32A, 2. tv., 1153 København K
Kontantpris: 11.000.000

Sagsnr.: 110619
Ejerudgift/md.: 11.869

Dato: 19.02.2019

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Nej

Forbehold: Der henvises til side 5

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering

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 boligbeskatning:

Køber gøres opmærksom på, at der i 2018 træder en ny ejendomsvurderingslov i kraft, der betyder at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi, der offentliggøres i 2019 vil blive beregnet ud fra ændrede principper. Oplysningerne i denne salgsoptilling, herunder særligt ejendomsskat og ejendomsværdiskat, har udgangspunkt i den seneste fastsatte vurdering og tilhørende skatteloftsværdier. Disse forhold kan have indflydelse på købers fremtidige skattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom.

Udlejning: Ja

Husdyr: Kræver bestyrelsens forudgående tilladelse, dog kan der aldrig gives samtykke til hundehold jf. vedtægternes § 5.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 22.000 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2018

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Bygningen har ingen supplerende varme

Oplysningerne stammer fra: Anslået
Der henvises til side 5

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: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Adresse: Niels Hemmingsens Gade 32A, 2. tv., 1153 København K
Kontantpris: 11.000.000

Sagsnr.: 110619
Ejerudgift/md.: 11.869

Dato: 19.02.2019

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsskat
Ejendomsværdiskat
Ejerforening
Rottebek. anslået
Sprinkleranlæg TDC

Pr. år
23.460
60.475
55.200
55
3.240

Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling	11.000.000
Tinglysningsafgift af skødet	67.660
Ejerskifte administrator anslået	2.000
I alt	11.069.660

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år

142.430

Ejerpantebreve og afgiftspantebreve:

Gæld udenfor købesummen:

Ingen

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejerudgift med brutto/nettoydelse. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger. Derfor skal ejerudgiften lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter.

Udbetaling: 550.000 Brutto ekskl. ejerudgift 47.618 md./ 571.411 år Netto ekskl. ejerudgift 41.359 md./ 496.302 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. Da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

Standardfinansiering

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: 06.02.2019

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: 1/8 - 1/2 **Forbehold: Tinglyst sikkerhed:**

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>

Adresse: Niels Hemmingsens Gade 32A, 2. tv., 1153 København K
Kontantpris: 11.000.000

Sagsnr.: 110619
Ejerudgift/md.: 11.869

Dato: 19.02.2019

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredittype	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Tinglyste servitutter

- Nr. 1 lyst d. 30.11.1795 lbnr. 914101-01 Tillægstekst Dok om ikke hævd på lysning gennem en åbning mv SKAL BESTILLES PÅ LANDSARKIVET .
- Nr. 2 lyst d. 18.02.1867 lbnr. 914102-01 Tillægstekst Dok om åbninger i baghuset tilmure SE AKT: 1_A-I_374
- Nr. 3 lyst d. 08.07.1867 lbnr. 914103-01 Tillægstekst Dok om 4 deklARATIONER ang vinduer og døre nv, (50/330) SE AKT: 1_A-I_374
- Nr. 4 lyst d. 02.11.1896 lbnr. 914104-01 Tillægstekst Dok om dør og et vindue, (69/216) SE AKT: 1_A-I_374
- Nr. 5 lyst d. 06.01.1919 lbnr. 914105-01 Tillægstekst Dok om dør og et vindue, (69/136) SE AKT: 1_A-I_374
- Nr. 6 lyst d. 14.07.1919 lbnr. 914106-01 Tillægstekst Dok om at tilmure nogle vinduer og åbninger, (90/390) SE AKT: 1_A-I_374
- Nr. 7 lyst d. 02.10.1944 lbnr. 4351-01 Tillægstekst Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv SE AKT: 1_A-I_374
- Nr. 8 lyst d. 01.11.1955 lbnr. 4277-01 Tillægstekst Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv SE AKT: 1_A-I_374
- Nr. 9 lyst d. 05.07.1976 lbnr. 13667-01 Tillægstekst Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv SE AKT: 1_A-I_374
- Nr. 10 lyst d. 14.12.1981 lbnr. 37440-01 Tillægstekst Fredningsbeslutning SE AKT: 1_A-I_374
- Nr. 11 lyst d. 22.06.1983 lbnr. 20302-01 Tillægstekst Dok om bevaringspligt mv SE AKT: 1_A-I_374
- Nr. 12 lyst d. 22.06.1983 lbnr. 20303-01 Tillægstekst Dok om etablering af en grundfond mv SE AKT: 1_A-I_374
- Nr. 13 lyst d. 04.10.1991 lbnr. 914107-01 Tillægstekst Dok om fundering og grundvandssænkning mv Filnavn: 1_S-I_50
- Nr. 14 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 914108-01 Tillægstekst Dok om fjernvarme mv Filnavn: 1_F-I_13
- Nr. 15 lyst d. 28.02.1997 lbnr. 28382-01 Tillægstekst Vedtægter for ejerlejlighedsforeningen Niels Hemmingsens Gade 32-32A-32B, ejl 1-19 SE AKT: 1_A-I_374
- Nr. 16 lyst d. 04.06.1998 lbnr. 78014-01 Tillægstekst Bevaringsdeklaration i.h.t. lov om bygnings- fredning § 15, jfr § 12, stk. 1 Filnavn: 1_A-I_374
- Nr. 17 lyst d. 24.08.1998 lbnr. 120980-01 Tillægstekst Dok om parkeringspladser SE AKT: 1_FRM_117_15
- Nr. 18 lyst d. 24.08.2000 lbnr. 85162-01 Tillægstekst Lokalplan nr 316 Filnavn: 1_A-I_433

Forsikringsforhold:

Forsikringspolice er endnu ikke modtaget fra administrator, der tages derfor forbehold for dækningen.

Dækningsomfang: Der henvises til policen, hvor forsikringens nøjagtige dækningsomfang er spejleret.

Forbrugsafhængige udgifter

Ejendommen opvarmes med fjernvarme. Der foreligger pt. ikke oplysninger om sælgers faktiske udgifter. Udgiften til varme er anslået/oplyst jf. administratorskema. Evt. vand og gas er oplyst jf. administratorskema/årsopgørelse - Beløbet/ene opkræves særskilt og er ikke medtaget i ejerudgifter eller forbrugsafhængige udgifter. Udgift til vand er beregnet ud fra budget i henhold til fordelingstal og beløbet er trukket ud af fællesudgifterne.