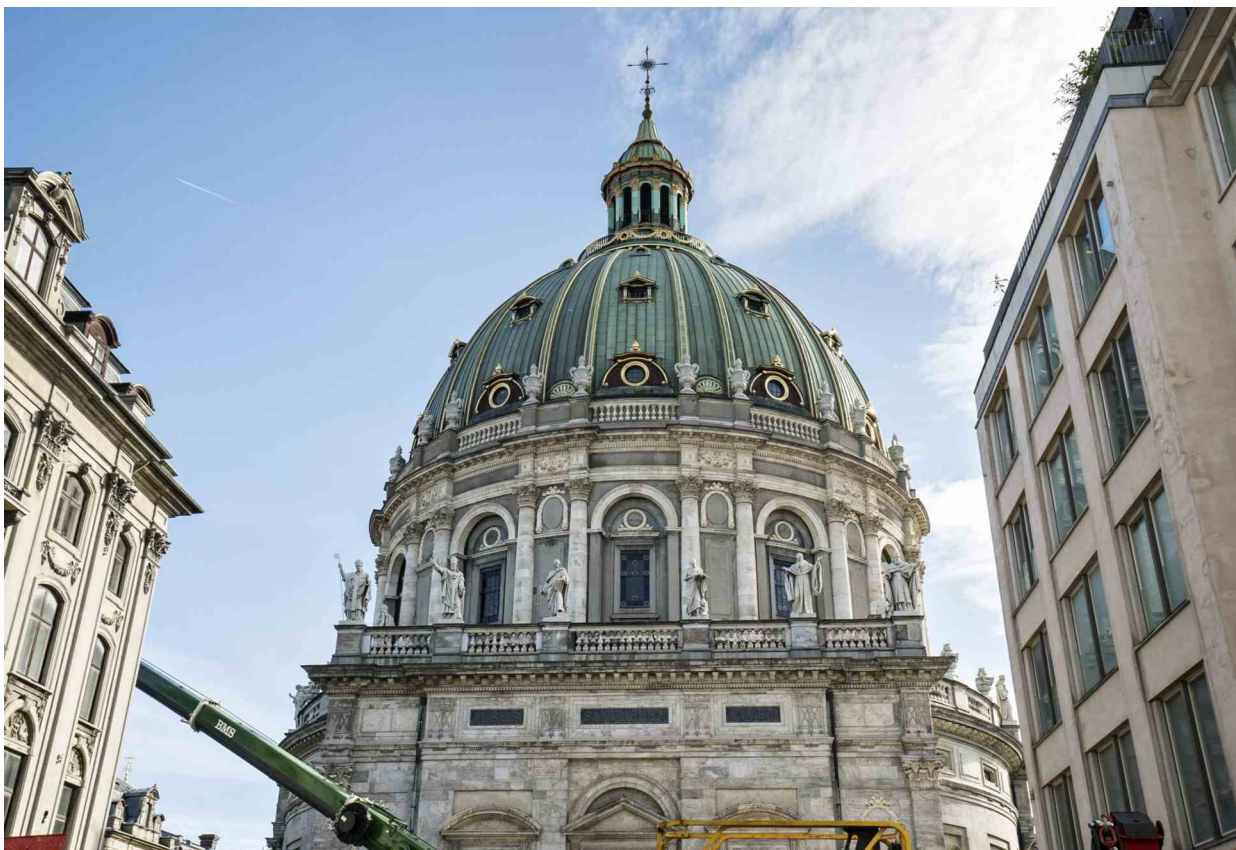


Salgsopstilling

Adresse: Store Kongensgade 75A, 3., 1264 København K
Kontantpris: 7.250.000

Sagsnr.: 333517
Ejerudgift/md.: 3.548

Dato: 19.10.2017



Beskrivelse:

Direkte udsigt til Marmorkirken - Helt fantastisk udsigt

Kvarteret

Bugner af gourmetrestauranter, hyggelige cafeer, trendy tøjbutikker og populære gallerier. Byens smukkeste grønne arealer er også lige om hjørnet, så har du lyst til en gå- eller løbetur, finder du både Kongens Have og Kastellet et par minutter væk. Få skridt fra hoveddøren ligger Amalienborg, Amaliehaven og havnepromenaden, som strækker sig helt ud til Østerbro. Skal du derimod ind til centrum, så er der bare 400 meter til Kgs. Nytorv og Nyhavn. I juli 2019 forventes den nye metrolinje, Cityringen, at være færdig og der kommer en station lige overfor ejendommen ved Marmorkirken.

Ejendommen

Er opført i 1850 og ligger lige overfor den smukke Marmorkirke. Gitz Architects har tegnet denne eksklusiv lejlighed. Som følge af den omfattende renovering som bygningerne gennemgår, herunder facaderenovering, udskiftning af vinduer og fornyede installationer, bliver ejendommen vedligeholdelsesfri de næste mange år. Der bliver også skabt et hyggeligt og charmerende gårdmiljø med grøn beplantning, som passer til ejendommens stemning og stil. Du kan leje P-pladser i en opvarmet P-kælder i naboejendommen mod Borgergade.

Lejligheden

3 værelses lejlighed med sydvendt altan. Nyt Poggen Pohl spisekøkken i åben forbindelse med stuen og direkte udsigt til den smukke kirke. Endvidere børneværelse/kontor. Stort nyt badeværelse og stort separat soveværelse stille beliggende i gården med sydvendt altan. En super lejlighed med lys fra flere sider og den mest fantastiske udsigt direkte til Marmorkirken. En sjældent udbudt lejlighed, med så flot en udsigt og så god en placering bliver svær at finde andre steder. INDFLYTNING 1. december 2017

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

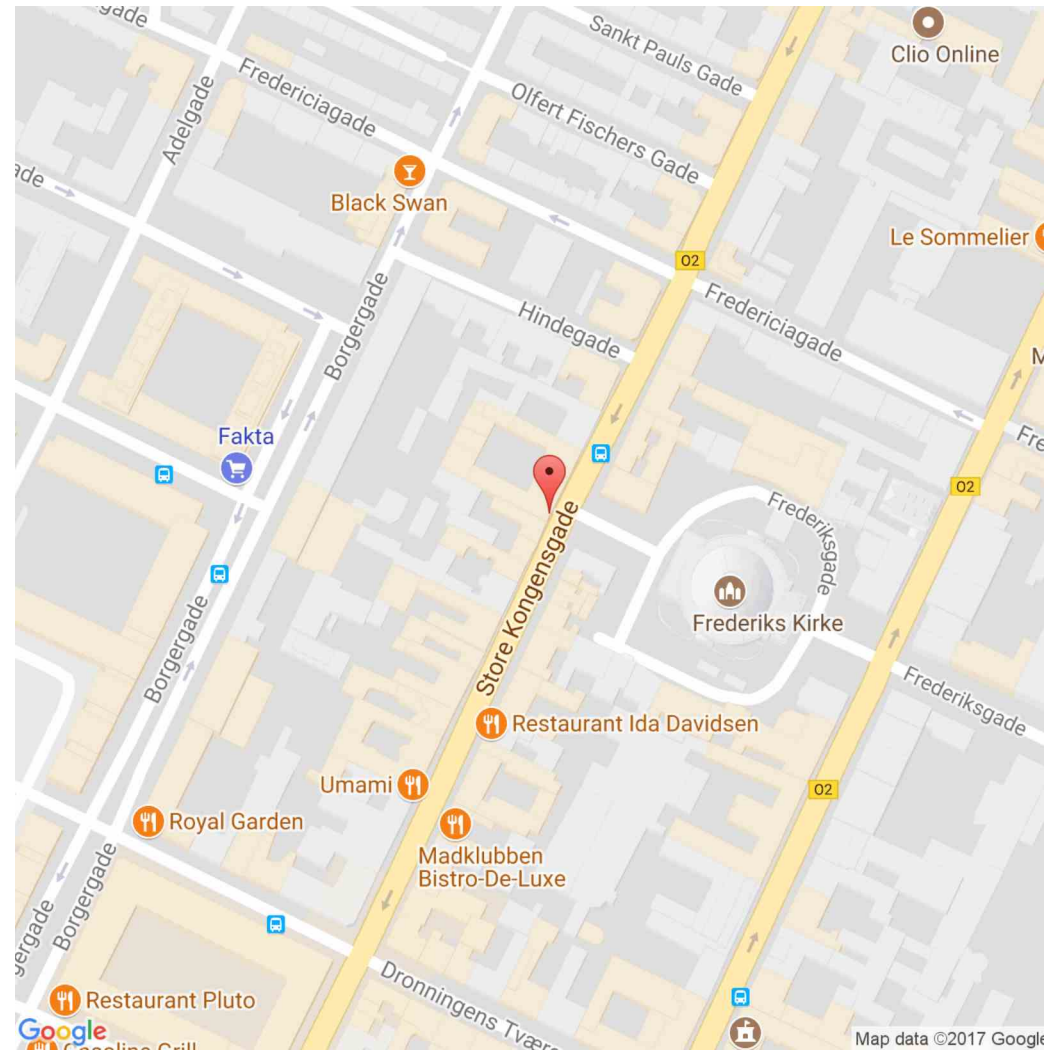
Adresse: Store Kongensgade 75A, 3., 1264 København K
Kontantpris: 7.250.000

Sagsnr.: 333517
Ejerudgift/md.: 3.548

Dato: 19.10.2017



Vejledende tegning uden ansvar.



Adresse: Store Kongensgade 75A, 3., 1264 København K
Kontantpris: 7.250.000

Sagsnr.: 333517
Ejerudgift/md.: 3.548

Dato: 19.10.2017

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Beboelse
Ifølge: BBR-ejermeddelelse
Kommune: København
Matr.nr.: 63 Sankt Annæ Vester Kvarter, København
Ejerl.nr.:
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Afløb til spildevandsforsyn. renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1850/2016

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr. 2015
Offentlig ejendomsværdi: 7.250.000 kr.
Heraf grundværdi: 535.434 kr.
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.303.725 kr.
Grundskatteloftværdi:

Arealer

Tinglyst areal: 116 m²
heraf boligareal: 107 m²
heraf andre arealer: 9 m²
BBR-boligareal: 107 m²
BBR øvrige arealer: 12 m²
- Adgangsareal: 9 m²
- Kælder: 3 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter: 116/3205
Tinglyst fordelingstal: 116/2665
Adm. fordelingstal: 116/3205
Sikkerhed til ejerforening:
I form af:
Forhøjelse af sikkerhed: 55.000 kr.
I form af: Vedtægter lyst pantstiftende

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Induktionskogeplade (Bosch/Siemens), Indbygningsovn (Bosch/Siemens), Køle-/fryseskab (Bosch/Siemens), Opvaskemaskine (Bosch/Siemens), Emhætte. Vaskemaskine (Bosch/Siemens), Tørretumbler (Bosch/Siemens). blandingsbatteri i køkken er kombineret vandhane og quooker.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Dørtelefon, kabel-TV, gårdmiljø, kælderrum, cykelskur, leje af p-plads i nabo ejendom kr. 1.900,- pr. md. (incl. moms)

Depotrum:

Depotrum for stuelejligheder forefindes i selve lejligheden

Depotrum for øvrige lejligheder forefindes i den fælles kælder.

Adresse: Store Kongensgade 75A, 3., 1264 København K
Kontantpris: 7.250.000

Sagsnr.: 333517
Ejerudgift/md.: 3.548

Dato: 19.10.2017

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Gjensidige Forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 12.000 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2015

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

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 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: Der foreligger energimærkning af 01.01.2017 med energiklassifikation: B. Der henvises til side 5

Adresse: Store Kongensgade 75A, 3., 1264 København K
Kontantpris: 7.250.000

Sagsnr.: 333517
Ejerudgift/md.: 3.548

Dato: 19.10.2017

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Rottebek. anslået
Fællesudgifter - Anslået
Grundskyld 2017 - Anslået

Pr. år
23.037
75
10.381
9.085

Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling 7.250.000
Tinglysningsafgift af skødet 45.160
Ejerskifte administrator anslået 2.000
I alt 7.297.160

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

42.577

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: 365.000 Brutto ekskl. ejerudgift 32.651 md./ 391.816 år Netto ekskl. ejerudgift 27.474 md./ 329.691 år v/26,60%

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: 13.10.2017

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

Vedtægterne tinglyses pantstiftende for kr. 55.000,00

Adresse: Store Kongensgade 75A, 3., 1264 København K
Kontantpris: 7.250.000

Sagsnr.: 333517
Ejerudgift/md.: 3.548

Dato: 19.10.2017

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:

Kommuneplan: Nr. 1465 KP11

Lokalplan: Nr. 130

Kulturstyrelsen: Bevaringsværdi 4 og 5

Tinglyste servitutter:

- Nr. 1 lyst d. 26.07.2016 lbnr. 1007466642 Servitut med lovbestemt prioritet Filnavn: 76c3ff80-942f-42f2-8d57-0d0d47188128
 Nr. 2 lyst d. 05.11.1923 lbnr. 902354-01 Tillægstekst Dok om cykelskur
 Nr. 3 lyst d. 05.11.1923 lbnr. 902355-01 Tillægstekst Dok om benyttelsen af nogle rum
 Nr. 4 lyst d. 11.05.1929 lbnr. 665-01 Tillægstekst Dok om benyttelsen af et kælderrum i mellembygningen
 Nr. 5 lyst d. 22.05.1929 lbnr. 802-01 Tillægstekst Dok om benyttelsen af nogle kælderrum
 Nr. 6 lyst d. 04.05.1933 lbnr. 510-01 Tillægstekst Dok om benyttelsen af et kælderrum
 Nr. 7 lyst d. 17.03.1952 lbnr. 6506-01 Tillægstekst Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
 Nr. 8 lyst d. 24.10.1955 lbnr. 4098-01 Tillægstekst Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
 Nr. 9 lyst d. 05.04.1983 lbnr. 10741-01 Tillægstekst Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
 Nr. 10 lyst d. 14.09.1989 lbnr. 12091-01 Tillægstekst Lokalplan Forprioritet Filnavn: 1_I-I_371
 Nr. 11 lyst d. 04.10.1991 lbnr. 902356-01 Tillægstekst Dok om fundering og grundvandssænkning mv
 Nr. 12 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 902357-01 Tillægstekst Dok om fjernvarme mv Filnavn: 1_F-I_13
 Nr. 17 lyst d. 22.05.2015 lbnr. 1006398391 Filnavn: bba5e002-3a45-4ac3-b988-ec65507b8e87
 Nr. 18 lyst d. 27.05.2015 lbnr. 1006412219 Filnavn: 47809876-7f56-47a3-a4d3-8bfe2ba6835f
 Nr. 20 lyst d. 27.07.2016 lbnr. 1007470607 Filnavn: ac68b7a5-91ac-4da1-a947-ff80e92c90df
 Nr. 21 lyst d. 14.09.2016 lbnr. 1007615428 Filnavn: 95aab5f3-42ed-460a-a672-aaa4cd991b35

Andre forhold af væsentlig betydning:

NB: Billedet af Marmorkirken er et 3D foto, hvordan det kommer til at se ud, når Metroen er færdig. Indflytning pr. 1. maj 2017

Områdeklassificering:

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.

Udlejning: Tilladt jf. vedtægternes § 28.1

Husdyr: Tilladt, se dog vedtægternes § 29.1

Depotrum:

Depotrum for stuelejligheder forefindes i selve lejligheden

Depotrum for øvrige lejligheder forefindes i den fælles kælder.

Beregninger:

Fællesudgifterne fordeles efter det administrative fordelingstal (116/3205.) jf. opgørelse fra sælger, se bilag "Fordelingstal - Opgørelse". Ejerlejlighedens administrative fordelingstal er foreløbigt ansat. Fordelingstallet fastsættes endeligt i forbindelse med den endelige opmåling. Tinglyst fordelingstal er anslået i forhold til estimerede tinglyste areal jf. sælger og afviger derfor fra det i tingbogens angivne. Ejendommen er opdelt i ejerlejligheder på tinglysningen.

Budget 2016 er oplyst for den kommende ejerforening og der gøres udtrykkeligt opmærksom på, at fællesudgifter mv. forventes ændret ved modtagelse af endelige fordelingstal.

Der gøres endvidere udtrykkeligt opmærksom på, at det endelige antal ejerlejligheder kan afvige fra de angivne. Der gøres særligt opmærksom på, at ejerlejlighed 2 og 14 endnu ikke er videreopdelt.

Hverken grund eller ejerlejlighed er endnu ikke selvstændigt vurderet. Grund- og ejendomsværdi er derfor skønsmæssigt ansat, hvorfor ejendomsværdiskat beregnes ud fra normalt beregningens ejendomsværdi. Udgift til grundskyld er beregnet i forhold til lejlighedens administrative fordelingstal ud fra ejerforeningens samlede budgetterede udgift 2016. Udgift til grundskyld er fratrukket fællesudgift og oplyst separat. Der gøres udtrykkeligt opmærksom på, at der kan ske ændret beskatning i forhold til de angivne beløb.

Adresse: Store Kongensgade 75A, 3., 1264 København K
Kontantpris: 7.250.000

Sagsnr.: 333517
Ejerudgift/md.: 3.548

Dato: 19.10.2017

Indtil hovedejendommen er særskilt vurderet, betales der en forholdsmæssig andel efter fordelingstal af andre pligtige bidrag vedrørende hovedejendommen. Indtil særskilt vurdering foreligger, fordeles og opkræves ejendomsskat af ejerforeningen.

Endvidere gøres der særligt opmærksom på, at det i nærværende salgsopstilling oplyste tinglyste areal på 116 kvm er estimeret ud fra ejendommens samlede areal og at dette areal afviger i forhold til det i ifølge tingbogsattesten tinglyste areal 140 kvm, idet der endnu foreligger en endelig opgørelse af arealet.

Det i nærværende salgsopstilling oplyste administrative fordelingstal er jf. opgørelse fra sælger, se bilag "Fordelingstal - Opgørelse"

Alle indendørs fotos er 3D modeller og de endelige elementer og materialer kan derfor variere fra de viste fotos. Der gøres særligt opmærksom på, at der på illustrationer i salgsopstilling/salgsbrochuren kan være gengivet genstande, møbler, udstyr og indretning, som ikke er angivet i materialebeskrivelsen og derfor ikke indgår som en del af handlen.

Energimærkning:

Foreliggende energimærkning er udfærdiget forinden renovering af ejendommen. Ny energimærkning, udfærdiges snarest efter byggeriets færdiggørelse.

Forbrugsafhængige udgifter

Ejendommen opvarmes med fjernvarme.

Ejendommens tidligere forbrug er ikke oplyst, idet ejendommen tidligere har været benyttet til erhverv.

Udgiften til varme er anslået jf. oplyst aconto opkrævning fra administrator.

Der opkræves kr. 12.000 pr. år i aconto varme, betales månedsvis jf. administrator se bilag

Der opkræves kr. 6.000 pr. år i aconto vand, betales månedsvis jf. administrator se bilag

Udgift til grundskyld er beregnet i forhold til lejlighedens administrative fordelingstal (116/3.205) ud fra ejerforeningens samlede budgetterede udgift 2016. Udgift til grundskyld er trukket ud af fællesudgiften og oplyst separat.