

Salgsopstilling

Formulærens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillingens indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Hindegade 5, 4. tv., 1303 København K
Kontantpris: 7.100.000

Sagsnr.: 60AR-000300
Ejerudgift/md.: 4.110,00

Dato: 01.02.2021



Beskrivelse:

FLOT HERSKABSLEJLIGHED VED MARMORKIRKEN
111 kvm elegance mellem Store Kongensgade og Borgergade

Velkommen til Hindegade og Københavns mest eksklusive og centrale kvarter. En smuk smaragdgrøn port byder dig velkommen til nr.5 og denne klassiske ejendom fra 1901. Her venter en charmerende og lys herskabslejlighed på 111 kvm med en enestående udsigt til Marmorkirken.

Beliggenheden på fjerde sal sikrer flot lysindfald i alle værelser og let adgang til ejendommens exceptionelle tagterrasse. En herskabelig atmosfære går hånd i hånd med stilsikker bekvemmelighed.

Lejligheden imponerer med velholdte og originale detaljer som dekorativ stuk, stilfulde dørkarme og smukke paneler. Væggenes neutrale nuancer fra Farrow & Ball er nøje udvalgt med en æstetisk følelse og respekt for lejlighedens oprindelige stil.

Hjemmets fire værelser byder på hver sin unikke charme. Fra entréen kommer du direkte ind til en lys og social spisesstue. Herfra går du videre ind til en raffineret stue, samt et kontor / påklædningsværelse.

En klassisk fordelingsgang leder dig til et nydeligt soveværelse og et stort badeværelse med ny stilfuld lysegrå indretning. For enden ad gangen ligger lejlighedens hyggelige og lyse køkken, hvor I kan nyde morgenmaden ved den fine bar.

Med Hindegades centrale beliggenhed mellem Store Kongensgade og Borgergade, er du nabo til Frederiksstadens majestætiske rokokobygninger, og Nyboders karakteristiske gule rækkehuse. Du er desuden en del af det pulserende byliv og kan vælge og vrage mellem de bedste restauranter, butikker og museer. Metrostationen ved Marmorkirken, tager dig hurtigt rundt til resten af byen.

Velkommen indenfor!

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

Anna Reventlow

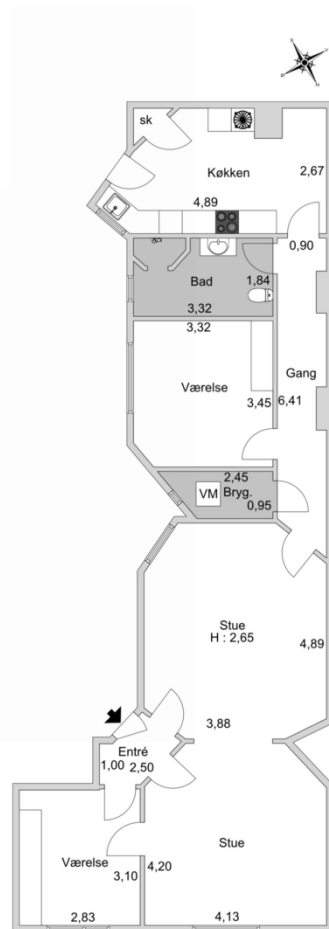
EJENDOMSFORMIDLING

+45 31 55 40 01 / ar@annareventlow.dk / www.annareventlow.dk

Adresse: Hindegade 5, 4. tv., 1303 København K
Kontantpris: 7.100.000

Sagsnr.: 60AR-000300
Ejerudgift/md.: 4.110,00

Dato: 01.02.2021



Vejledende tegning uden ansvar.



Adresse: Hindegade 5, 4. tv., 1303 København K
Kontantpris: 7.100.000

Sagsnr.: 60AR-000300
Ejerudgift/md.: 4.110,00

Dato: 01.02.2021

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Ifølge: BBR meddelelse
Kommune: Københavns Kommune
Matr.nr.: 623 Sankt Annæ Vester Kvarter, København
BFE-nr. 126362
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renselanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1901

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr.: 2019
Offentlig ejendomsværdi: 2.900.000
Heraf grundværdi: 219.300
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.837.500
Grundskatteloftsværdi: 196.700

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køle-/fryseskab: Siemens, Komfur: IKEA, Emhætte: Siemens, Opvaskemaskine: Miele, Vaskemaskine:
Siemens, Tørretumbler: Siemens, Antenne: Individuel, HPFI/HFI anlæg: HPFI, HPFI/HFI anlæg: HFI,
Lejeforhold: Ikke udlejet, Vinduesrammer: Træ, Sænkede lofter: Entré, køkken og bad

Abonnementer:
Sælger opsiges sine, køber tegner sine.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Tinglyste servitutter:

- 24.05.2018--1009824647 Udvendige isolering og beklædning på gavl
- 16.07.1900--904195-01 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, (72/92)
- 22.12.1960--6709-01 Dok om fælles spildevandsløb, Ikke til hinder for prioritering
- 29.12.1961--6471-01 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_C-I_467
- 14.11.1977--25351-01 Dok om fællesforsyning med vand, Ikke til hinder for prioritering
- 11.07.1985--11754-01 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv

Der henvises til side 5 for øvrige servitutter.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Brugsret til 1 loftsrum.
Fælles gård med cykelparkering.

Adresse: Hindegade 5, 4. tv., 1303 København K
Kontantpris: 7.100.000

Sagsnr.: 60AR-000300
Ejerudgift/md.: 4.110,00

Dato: 01.02.2021

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Topdanmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja insekt: Ja rørskade: Ja
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.: 14.400 Forbrug: kendes ikke
Udgiften er beregnet i år: 2020

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: (UDFASES) Bygningen har ingen supplerende varme
Oplysningerne stammer fra: administrator Varme opkræves aconto sammen med fællesudgifterne med kr. 1.200 per måned. Sælgers faktiske forbrug var i 2019-2020 kr. 9.713,41.

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 med energiklassifikation: D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Husdyr: Efter aftale med bestyrelsen jf. husorden

Udlejning: Efter aftale med bestyrelsen, jf. vedtægter og særlig tillæg. Dog ikke korttidsudlejning til turister.

Arbejdsdage: 1-2 gange årlig.

Bevaringsværdig: Klasse 4

Projekt i ejerforeningen: Der foreligger et projekt om at renovere kloak, jf. referat fra generalforsamling 2020. Projektet vil formentlig finansieres med et fælleslån, beregning findes i nævnte referat.

Renoverings- og vedligeholdelsesplan i ejerforeningen: Der er på generalforsamling i januar 2021 stemt for en renoverings- og vedligeholdelsesplan i ejerforeningen. For nærmere information henvises til referat vedhæftet sagens dokumenter. Det er endnu ikke stemt for omfanget af projektet, lige som endeligt budget eller starttidspunkt.

Om nyt boligskattesystem: Det forventes, at der ultimo 2021 påbegyndes udsendelse af nye ejendomsvurderinger for ejerboliger og pr. 1. januar 2024 træder et nyt boligskattesystem i kraft. Dette nye ejendomsvurderings- og boligskattesystem betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi, herunder beskatningsgrundlag, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke. Oplysningerne i denne salgsopstilling, herunder særligt ejendomsskat og ejendomsværdiskat, har udgangspunkt i den seneste fastsatte vurdering og tilhørende skatteeftersynsværdier. Det nye boligskattesystem kan have indflydelse på købers fremtidige skattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk.

Adresse: Hindegade 5, 4. tv., 1303 København K
Kontantpris: 7.100.000

Sagsnr.: 60AR-000300
Ejerudgift/md.: 4.110,00

Dato: 01.02.2021

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>	
Ejendomsværdiskat	16.905,00	Kontantpris:	7.100.000
Ejendomsskat	6.687,00	Tinglysningsafgift af skødet, anslået	44.350
Rottebekæmpelse	114,03	Notering af ejerskifte ejerforening, anslået	1.720
Fællesudgift ejerforening	25.608,00		
Ejerudgift i alt 1. år:	49.314,03	I alt	kr. 7.146.070

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

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>

Adresse: Hindegade 5, 4. tv., 1303 København K
Kontantpris: 7.100.000

Sagsnr.: 60AR-000300
Ejerudgift/md.: 4.110,00

Dato: 01.02.2021

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:

Evt. fælleslån til renovering af kloak.

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 fradragkonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garantistillelse	Kontant regulering
Realkredit Danmark/Ko- nantlån	Kontantlån	0	4.786.000	4.786.000	DKK	0.0000	0	□	0.0000	0.00			0.00

Øvrige servitutter:

- 7. 04.10.1991--904196-01 Dok om fundering og grundvandssænkning mv
- 8. 23.01.1995--904197-01 Dok om fjernvarme mv
- 9. 08.03.2004--34477-01 Vedtægter for Ejerlejlighedsforeningen St. Kongensgade 83, Hindegade 1-5

Offentlige planer m.v.:
Kommuneplan: R19.B.1.32