

## 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: Store Kongensgade 61A, 2., 1264 København K  
Kontantpris: 8.850.000

Sagsnr.: 60AR-000291  
Ejerudgift/md.: 7.196,00

Dato: 01.03.2021



### Beskrivelse:

UNIK CITYLEJLIGHED I ET BAGHUS PÅ STORE KONGENSGADE  
161 kvm eksklusiv charme på bedste beliggenhed

Bag en flot ejendom på Store Kongensgade venter en hyggelig brostensbelagt gård der leder dig ind til denne mondæne citylejlighed. Her får du privat luksus i form af et fredfyldt åndehul midt i Københavns mest eksklusive og centrale kvarter.

Lejligheden, som ligger i et charmerende baghus fra 1895, imponerer fra første øjekast. Fra den fine entré kommer du direkte ind til en lys og åben stue. Et kæmpe rum og lejlighedens hjerte, der anvendes til både hyggestue, spisestue og køkken. Det skaber en storby-atmosfære perfekt til socialt samvær.

Udover den særlige stue, rummer dette unikke hjem et smukt soveværelse med walk-in closet og et luksuriøst en-suite badeværelse med badekar og fransk balkon. Den ekstraordinære planløsning på 171 kvm, byder desuden på endnu et skønt soveværelse, et badeværelse med bruseniche, samt et kontor / mindre soveværelse.

Lejligheden er stilsikkert istandsat med sans for kvalitet og bekvemmelighed. Her findes designer spots, stemningsfuld vægbelysning, brede plankegulve og flotte radiatorskjulere. Den rå murstensvæg i stuen øger den urbane stemning og danner en ægte New Yorker vibe. Hver eneste kvadratmeter er perfekt udnyttet i form af flere indbyggede skabe, samt skydedøre ind til alle værelser.

Med Store Kongensgades centrale beliggenhed, er du nabo til Frederiksstadens majestætiske rokokobygninger og København K's pulserende byliv. Her kan du vælge og vrage mellem de bedste restauranter, butikker og museer. Der er desuden kun nogle få trin over til Marmorkirkens metro, der tager dig hurtigt rundt til resten af byen. Har du bil, er der mulighed for at leje en parkeringsplads bag ejendommen.

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

Adresse: Store Kongensgade 61A, 2., 1264 København K  
Kontantpris: 8.850.000

Sagsnr.: 60AR-000291  
Ejerudgift/md.: 7.196,00

Dato: 01.03.2021



Adresse: Store Kongensgade 61A, 2., 1264 København K  
Kontantpris: 8.850.000

Sagsnr.: 60AR-000291  
Ejerudgift/md.: 7.196,00

Dato: 01.03.2021

## Ejendomsdata:

### **Ejendommen**

Ejendomstype: Ejerlejlighed  
Må benyttes til: Helårsbeboelse  
Ifølge: BBR meddelelse  
Kommune: Københavns Kommune  
Matr.nr.: 54 Sankt Annæ Vester Kvarter, København  
BFE-nr. 124469  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig  
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg  
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme  
Opført/ombygget år: 1895

### **Vurdering og ejendomsværdiskat**

Offentlig vurdering pr.: 2019  
Offentlig ejendomsværdi: 4.500.000  
Heraf grundværdi: 307.800  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.730.000  
Grundskatteloftsværdi: 327.500

## Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
HPFI/HFI anlæg: HPFI, HPFI/HFI anlæg: HFI, Lejeforhold: Ejer bor i ejendommen, Køleskab: Electrolux,  
Fryser: Electrolux, Kogeplade: Atag, Emhætte: Atag, Opvaskemaskine: Siemens, Ovn: Atag, Antenne:  
Individuel

Abonnementer:  
Sælger opstiger sine, køber tegner sine.

## Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

### Tinglyste servitutter:

- 26.11.1917--902102-01 Dok om cykelskur, (88/192) .
- 31.07.1922--902103-01 Dok om rengøring af et klosetrum 1\_I-I\_632
- 24.01.1977--1558-01 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1\_I-I\_632
- 26.09.1991--71098-01 anm hæftelser Vedtægter for ejerforening 1\_I-I\_632
- 04.10.1991--902104-01 Dok om fundering og grundvandssænkning mv 1\_S-I\_50
- 23.01.1995--902105-01 Dok om fjernvarme mv

Der henvises til side 5 for øvrige servitutter.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

## Brugsret og fællesfaciliteter

Kælderrum

Adresse: Store Kongensgade 61A, 2., 1264 København K  
Kontantpris: 8.850.000

Sagsnr.: 60AR-000291  
Ejerudgift/md.: 7.196,00

Dato: 01.03.2021

## Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Gjensidige 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. Køber opfordres til at gennemgå vilkår i forsikringens police vedhæftet ejendommens dokumenter, hvilke kan hentes hos ejendomsmægler.

## Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 25.200 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 2.100 kr per måned.

## 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: 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:** Ja, med bestyrelsens godkendelse jfr. husorden.

**Udlejning:** Ja, med bestyrelsens godkendelse jfr. husordenens afsnit 12 og vedtægterne § 11. stk. 5. Korttidsudlejning maks 4 uger per år.

**Bevaringsværdig:** Klasse 3

**Planlagte projekter i ejerforeningen:** Der er planlagt renovering af vinduer, trappe mm. Se referat fra generalforsamling og der til hørende budget. Anslået udgift for denne lejlighed er ca. 271.000 kr. fordelt på 4 rater hvor sidste betaling er 01.09.2021.

**Parkering:** Sælger lejer en parkeringsplads til 1.850 kr per måned plus depositum. Parkeringspladsen kan overdrages jfr. skrivelse fra ejer.

**Altan:** Der arbejdes på et altanprojekt. Tilladelser, tidsplan og budget er ikke endeligt endnu.

**Boligbeskatning:** 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 salgsoptilling, herunder særligt ejendomsskat og ejendomsværdiskat, har udgangspunkt i den seneste fastsatte vurdering og tilhørende skatteloftsværdier. 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](http://www.vurderingsportalen.dk).

Adresse: Store Kongensgade 61A, 2., 1264 København K  
Kontantpris: 8.850.000

Sagsnr.: 60AR-000291  
Ejerudgift/md.: 7.196,00

Dato: 01.03.2021

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>	
Ejendomsværdiskat	27.300,00	Kontantpris:	8.850.000
Ejendomsskat	10.465,00	Tinglysningsafgift af skødet, anslået	54.850
Fællesudgift	48.399,00	Notering af ejerskifte	1.875
Rottebekæmpelse	176,94	Evt. transport af ejerpantebrev, anslået	2.500
Ejerudgift i alt 1. år:	86.340,94	I alt	kr. 8.909.225

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: Store Kongensgade 61A, 2., 1264 København K  
Kontantpris: 8.850.000

Sagsnr.: 60AR-000291  
Ejerudgift/md.: 7.196,00

Dato: 01.03.2021

## 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:

271.000 jf. referat fra generalforsamling. Renoveringsprojekt i ejerforeningen, ratebetaling i 4 rater hvor det sidste betales 01.09.2021.

## 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
Nordea/Rentetilpasningslån	Rentetilpasningslån	3.735.324	3.723.102	3.730.548	DKK	-0.2819	223.177	77,00	-0.0368	0.00			0.00

## Øvrige servitutter:

Offentlige planer m.v.:  
Lokalplan: Store Kongensgade  
Kommuneplan: R19.T.0.1

Kommuneplan: R19.C.1.8  
Kommuneplan: R19.B.1.32