

## 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 3, 1. tv., 1303 København K  
Kontantpris: 7.350.000

Sagsnr.: 60AR-000321  
Ejerudgift/md.: 3.923,00

Dato: 20.04.2021



### Beskrivelse:

**CHARMERENDE FIRE-VÆRELSES LEJLIGHED VED MARMORKIRKEN**  
105 kvm nyrenoveret herskabelig 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.3 og denne klassiske ejendom fra 1901. På første sal venter en elegant og nyrenoveret herskabslejlighed på 105 kvm, med en personlig planløsning og masser af charme.

Lejligheden imponerer med velholdte og originale detaljer som exceptionel stuk, stilfulde dørkarme og smukke paneler. Et nyt egeparketgulv går som en rød tråd gennem alle værelser og harmonerer smukt med den herskabelige stil. Her findes desuden nye lyddæmpende vinduer, fine radiatorskjulere og tilpassede skabe fra Kvånum. De æstetiske materialevalg oses af kvalitet og holdbarhed.

Hjemmets fire værelser byder på hver sin unikke charme. Fra entréen har du adgang til to nydelige soveværelser, hvoraf den ene har en flot drømmegarderobe og eget toilet. Lejligheden har også to store stuer, der både indbyder til middage med vennerne og sofahygge.

En fordelingsgang leder dig til et vidunderligt badeværelse med ægte hotelstemning og et hyggeligt og stilfuldt køkken. Både badeværelse og køkken har hvide klassiske shakerlåger og indretning fra Kvånum. Fra køkkenet fører bagtrappen dig op til ejendommens enestående tagterrace, hvor du har en unik udsigt over Marmorkirken.

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

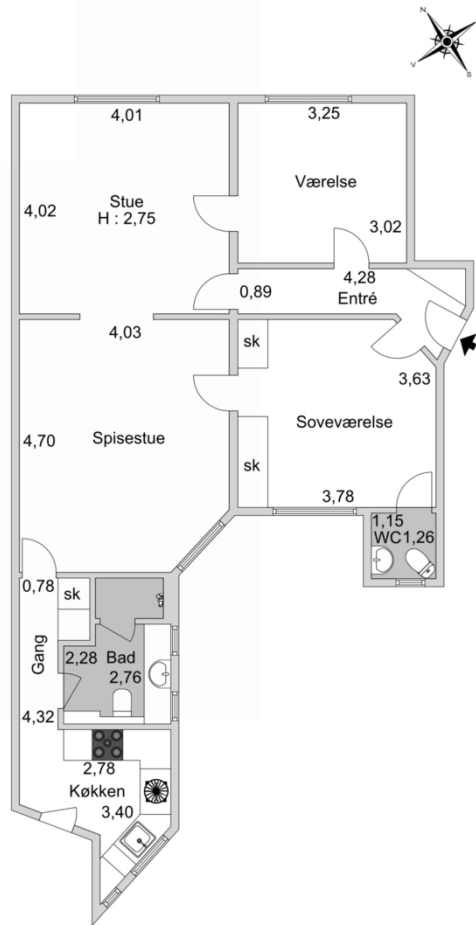
EJENDOMSFORMIDLING

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

Adresse: Hindegade 3, 1. tv., 1303 København K  
Kontantpris: 7.350.000

Sagsnr.: 60AR-000321  
Ejerudgift/md.: 3.923,00

Dato: 20.04.2021



Adresse: Hindegade 3, 1. tv., 1303 København K  
Kontantpris: 7.350.000

Sagsnr.: 60AR-000321  
Ejerudgift/md.: 3.923,00

Dato: 20.04.2021

## Ejendomsdata:

### **Ejendommen**

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Ifølge:	BBR meddelelse
Kommune:	Københavns Kommune
Matr.nr.:	623 Sankt Annæ Vester Kvarter, København
BFE-nr.	126368
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1901

### **Vurdering og ejendomsværdiskat**

Offentlig vurdering pr.:	2019
Offentlig ejendomsværdi:	2.700.000
Heraf grundværdi:	210.400
Evt. ejerboligværdi:	
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.732.500
Grundskatteloftsværdi:	189.000

### 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: Scholtés,  
Emhætte: Trepol, Komfur: Siemens, Ovn: Siemens, Fryser: Andet mærke, Opvaskemaskine: Siemens,  
Tørretumbler: Whirlpool, Vaskemaskine: Miele, Quooker: Fungerer ikke, Antenne: Individuel, Sænkede lofter:  
Badeværelse

Abonnementer:  
Sælger opsiges sine, køber tegner sine.

### **Arealer**

Tinglyst areal:	0 m <sup>2</sup>
Heraf boligareal:	98 m <sup>2</sup>
Heraf andre arealer:	m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	105 m <sup>2</sup>
Øvrige arealer:	

### **Ejerforeningsforhold**

Fællesudg. Fordeles efter: Administrativt fordelingstal  
Tinglyst fordelingstal: 98/2040  
Adm. fordelingstal: 98/3675  
Sikkerhed til ejerforening: 44.585  
I form af: Vedtægter lyst pantstiftende.  
Indeksreguleret 10.000. Se administratorbesvarelse.  
Forhøjelse af sikkerhed:  
I form af:

## Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

### Tinglyste servitutter:

- 24.05.2018--1009824647 Udvendige isolering og beklædning på gavl
- 16.07.1900--904159-01 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

Fælles tagterrasse  
Brugsret til 1 loftsrum  
Fælles gård med cykelparkering

Adresse: Hindegade 3, 1. tv., 1303 København K  
Kontantpris: 7.350.000

Sagsnr.: 60AR-000321  
Ejerudgift/md.: 3.923,00

Dato: 20.04.2021

## Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Top Danmark  
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 policenr. E 9436 099 301 vedhæftet ejendommens dokumenter, hvilke kan hentes hos ejendomsmægler.

## Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 15.870                                      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 med 1.150 per måned, sammen med fællesudgifterne.

## 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

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstillationsrapport

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 er et projekt i ejerforeningen om at renovere kloak og gård, jf. referat fra generalforsamling 2020. Projektet vil finansieres med en egen indbetaling alternativt med mulighed for at deltage i fælleslån.

**Projektplan ejerforening:** Med udgangspunkt i ejendommens tilstandsrapport fra 2016 har bestyrelsen lavet en projektplan for fremtidige projekter, herunder renovering af tag- og facade. Der er endnu ikke besluttet hvornår disse projekter skal gennemføres, men de vil formentlig finansieres gennem egen indbetaling og/eller fælleslån. Der gøres opmærksom på at tiltag, omfang, tidsplaner samt budget kun er overslag jf. referat fra generalforsamling 2021.

**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 salgsoptilling, 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](http://www.vurderingsportalen.dk).

Adresse: Hindegade 3, 1. tv., 1303 København K  
Kontantpris: 7.350.000

Sagsnr.: 60AR-000321  
Ejerudgift/md.: 3.923,00

Dato: 20.04.2021

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>	
Ejendomsværdiskat	15.939,00	Kontantpris:	7.350.000
Ejendomsskat	6.426,00	Tinglysningsafgift af skødet, anslået	45.850
Rottebekæmpelse	106,16	Notering af ejerskifte, anslået	1.720
Fællesudgift ejerforening	24.600,84		
Ejerudgift i alt 1. år:	47.072,00	I alt	kr. 7.397.570

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 3, 1. tv., 1303 København K  
Kontantpris: 7.350.000

Sagsnr.: 60AR-000321  
Ejerudgift/md.: 3.923,00

Dato: 20.04.2021

## 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 renoivering 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
Nordea/Andet lån	Andet lån	0	2.957.324	2.957.324	DKK	0.0000	0	□	0.0000	0.00			0.00

## Øvrige servitutter:

- 7. 04.10.1991--904160-01 Dok om fundering og grundvandssænkning mv
- 8. 23.01.1995--904161-01 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