

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: Kvæsthusgade 3, 3., 1251 København K
Kontantpris: 8.500.000

Sagsnr.: 60AR-000275
Ejerudgift/md.: 3.853,00

Dato: 20.10.2020



Beskrivelse:

HISTORISK ELEGANCE MELLEM NYHAVN & SANKT ANNÆ PLADS
Eksklusiv lejlighed med udsigt over Københavns Havn

På den unikke Københavner adresse Kvæsthusgade 3, mellem Sankt Annæ Plads og Nyhavn, finder du denne enestående perle af en lejlighed. Den fredede og charmerende ejendom fra 1751 emmer af mystik og elegance. Når den klassiske port har lukket sig bag dig, er du kommet ind til et privat univers hvor du mærker historiens vingesus.

En smuk trappe fører op til tredje sal hvor denne lejlighed er den eneste på etagen. Her mødes du af en indbydende repos som fungerer som en bonus entré. Vel inde, byder entréen på en stor portion af både personlighed og funktion. Noget der går som en rød tråd gennem den 135 kvm store lejlighed.

Dette inspirerende hjem er blevet smukt istandsat med en stærk sans for æstetik og kvalitet. De snedkerbyggede vægpaneler og valgte vægfarver, har en arkitektonisk reference til kvarterets historiske bygninger. Desuden kompletterer de smagfuldt lejlighedens smukke originale detaljer.

Fra den store og lyse stue er der fænomenal udsigt over Københavns Havn og de karakteristiske pakhuse. Udover stuen findes her to rolige soveværelser, et luksuriøst badeværelse, samt et stilrent køkken. Den velholdte brostensbelagte gård, er et fredfyldt åndehul midt i København.

Den kreative atmosfære går langt tilbage i tiden, hvor ejendommen tiltrak alt fra forfattere, komponister og kunstnere. Her boede blandt andet komponisten J. P. E. Hartmann som tit fik besøg af sin ven og nabo H.C. Andersen.

Den ensrettede Kvæsthusgade har en unik placering ved enden af idylliske Nyhavn, bag Skuespilhuset. Her råder en skøn maritim stemning. Fra Ofelias Plads har du en smuk udsigt til Operaen, og Inderhavnsbroen tager dig over kanalen på ingen tid. Du har desuden designerbutikker og restauranter, lige rundt om hjørnet.

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

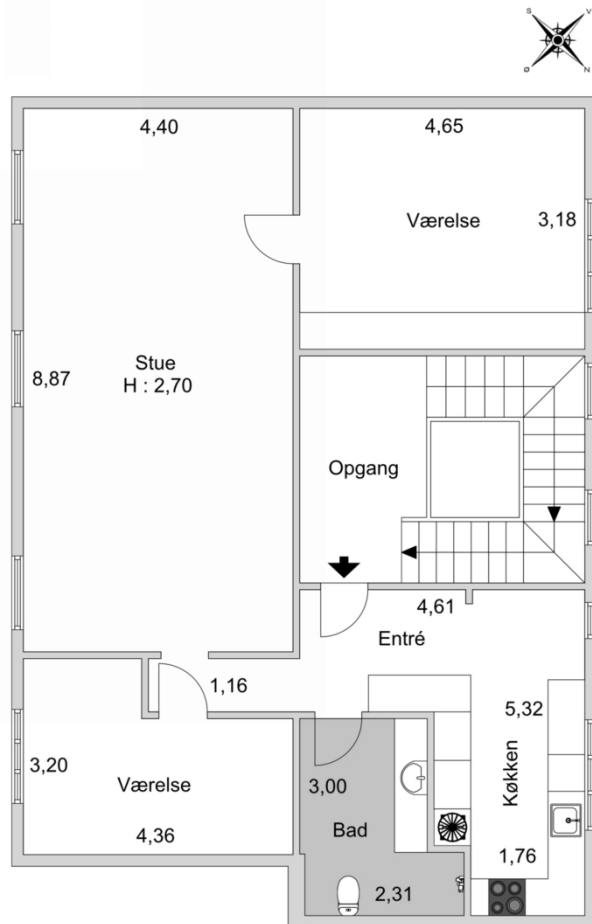
EJENDOMSFORMIDLING

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

Adresse: Kvæsthusgade 3, 3., 1251 København K
Kontantpris: 8.500.000

Sagsnr.: 60AR-000275
Ejerudgift/md.: 3.853,00

Dato: 20.10.2020



Adresse: Kvæsthusgade 3, 3., 1251 København K
Kontantpris: 8.500.000

Sagsnr.: 60AR-000275
Ejerudgift/md.: 3.853,00

Dato: 20.10.2020

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Ifølge: BBR meddelelse
Kommune: Københavns Kommune
Matr.nr.: 39 Sankt Annæ Øster Kvarter, København
BFE-nr. 127580
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg (tidligere offentlig)
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme (radiatorsystemer el. varmluftanlæg)
Opført/ombygget år: 1751 / 2017

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr.: 2019
Offentlig ejendomsværdi: 3.900.000
Heraf grundværdi: 812.200
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.152.500
Grundskatteloftsværdi: 0

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
HPFI/HFI anlæg: HPFI, HPFI/HFI anlæg: HFI, Nedsænkede lofter: I badeværelset, Internet: fra YouSee,
Køleskab: Bosch, Fryser: Bosch, Komfur: Siemens, Emhætte: Franke, Opvaskemaskine: Siemens, Lejeforhold:
Ikke udlejet, Vaskemaskine: Siemens, Tørretumbler: Siemens, Fredningsstatus: Fredet

Abonnementer:
Sælger opsiges sine, køber tegner sine.

Arealer

Tinglyst areal: 0 m²
Heraf boligareal: 115 m²
Heraf andre arealer: m²
BBR-boligareal: 135 m²
Øvrige arealer:

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. Fordeles efter: Tinglyst fordelingstal
Tinglyst fordelingstal: 115/2455
Adm. fordelingstal: 115/2455
Sikkerhed til ejerforening: 50.000
I form af: Vedtægter lyst pantstiftende, indeksreguleret
Forhøjelse af sikkerhed:
I form af:

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Tinglyste servitutter:

- 15.11.1990-66940-01 Dok om bevaringspligt mv Akt 1_K-I_56
- 18.09.1991-68255-01 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering Akt 1_K-I_56
- 04.10.1991-906328-01 Dok om fundering og grundvandssænkning mv
- 22.12.1992-94598-01 Dok om transformerstation/anlæg mv, Ikke til hinder for prioritering Akt 1_K-I_56
- 23.01.1995-906329-01 Dok om fjernvarme mv
- 26.04.2006-63647-01 Byrde. Tillæg til dokument om elforsyning/transformer anlæg nu: Københavns Energi Holding A/S. AKT. P-625 I.afd. Påtaleberettiget er DONG Energy, cvr.nr. 20214414. Tillægstekst OBS - Lyst under dato/løbenummer 26.04.2006-63647-01, 26.04.2006-63647-01-S0001 o

Der henvises til side 5 for øvrige servitutter.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Kælderrum, fælles gård.

Adresse: Kvæsthusgade 3, 3., 1251 København K
Kontantpris: 8.500.000

Sagsnr.: 60AR-000275
Ejerudgift/md.: 3.853,00

Dato: 20.10.2020

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Købstæderne
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.: 16.240 Forbrug: kendes ikke
Udgiften er beregnet i år: 2020

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme (radiatorsystemer el. varmluftanlæg)

Ejendommens supplerende varmekilde: Bygningen har ingen supplerende varme

Oplysningerne stammer fra: administrator Forbrug opkræves per kvartal sammen med fællesudgifterne med kr. 4.060. for varme og 957 for vand.

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: Ikke relevant for den pågældende ejendomstype

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, hvis ikke til gene for andre beboere

Udlejning: Ja, også Air BnB men ikke erhvervs-mæssig jf. vedtægterne § 19

Fredet ejendom: Nærværende ejendom er fredet. Dette bevirker blandt andet, at der ikke betales ejendomsskat, samt at der er restriktioner på, hvad der må ændres på ejendommen.

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.

Adresse: Kvæsthusgade 3, 3., 1251 København K
Kontantpris: 8.500.000

Sagsnr.: 60AR-000275
Ejerudgift/md.: 3.853,00

Dato: 20.10.2020

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>	
Ejendomsværdiskat	21.525,00	Kontantpris:	8.500.000
Ejendomsskat	0,00	Tinglysningsafgift af skødet, anslået	52.750
Fællesudgift ejerforening	24.708,00	Notering af ejerskifte, anslået	1.500
Ejerudgift i alt 1. år:	46.233,00	I alt	kr. 8.554.250

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: Kvæsthusgade 3, 3., 1251 København K
Kontantpris: 8.500.000

Sagsnr.: 60AR-000275
Ejerudgift/md.: 3.853,00

Dato: 20.10.2020

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:

Ingen

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 fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garantistillelse	Kontant regulering
Totalkredit/Variabel forrentet obligationslån uden renteloft	Variabel forrentet obligationslån uden renteloft	1.496.113	1.496.113	1.506.735	DKK	-0.1130	74.056	27,25	0.2134	0.00			0.00
Totalkredit/Variabel forrentet obligationslån uden renteloft	Variabel forrentet obligationslån uden renteloft	2.964.315	2.964.315	2.985.362	DKK	-0.1130	21.156	27,25	0.0656	0.00			0.00

Øvrige servitutter:

7. 21.08.2017-1008929547 VEDTÆGTER EJERFORENINGEN KVÆSTHUSGADE 3
Offentlige planer m.v.:

Kommuneplan: R19.C.1.2