

## Salgsopstilling

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

Adresse: Store Kongensgade 110H, 1. th., 1264 København K  
Kontantpris: 9.750.000

Sagsnr.: 60000029  
Ejerudgift/md.: 5.209

Dato: 22.9.2023



### Beskrivelse:

#### EKSKLUSIV BAGGÅRDSLEJLIGHED MIDT I CITY

Nyrenoveret 155 kvm lejlighed med altan

Bag den smukke laksefarvede facade på Store Kongensgade 110, gemmer sig nr. 110H. Indenfor porten venter en stille baggård der udstråler autentisk hygge og en privat atmosfære. Herfra går du op til lejligheden på første sal, der ligger i en flot istandsat ejendom fra 1838. Lejligheden på 155 kvm, møder dig med en særlig stemning af både unik charme, og smagfuld eksklusivitet.

Den er for nylig, udsøgt renoveret, med fokus på nordiske farver og høj kvalitet. Her får du flotte egetræsparketgulve, indbyggede garderober, radiatorskjulere, og et smukt snedkerkøkken fra Handcrafted Interior. Det lysegrå shakerkøkken smelter smukt og naturligt ind i den store og åbne stue. De nye og fuldendte overflader, komplementeres med originale synlige bjælker, søde sprossevinduer der vender ud til gården, samt en spændende højdeforskel i stuen, hvor der er åbnet op til kip.

Udover stuen, har lejligheden to smukke værelser, et superlækkert badeværelse i Victoriansk stil, og en dejlig vestvendt altan. Lejligheden charmerer og betager. Her bor I yderst bekvemt og privat, men samtidigt tæt på alt det bedste København K har at tilbyde. Lige rundt om hjørnet ligger hyggelige Nyboder og skønne Kastellet. Går du ned ad Store Kongensgade, eller de fine sidegader, kan du vælge og vrage blandt gallerier, designbutikker, og caféer. Fra Østerport Station, kan du hoppe på både S-toget og Metroen.

### 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.

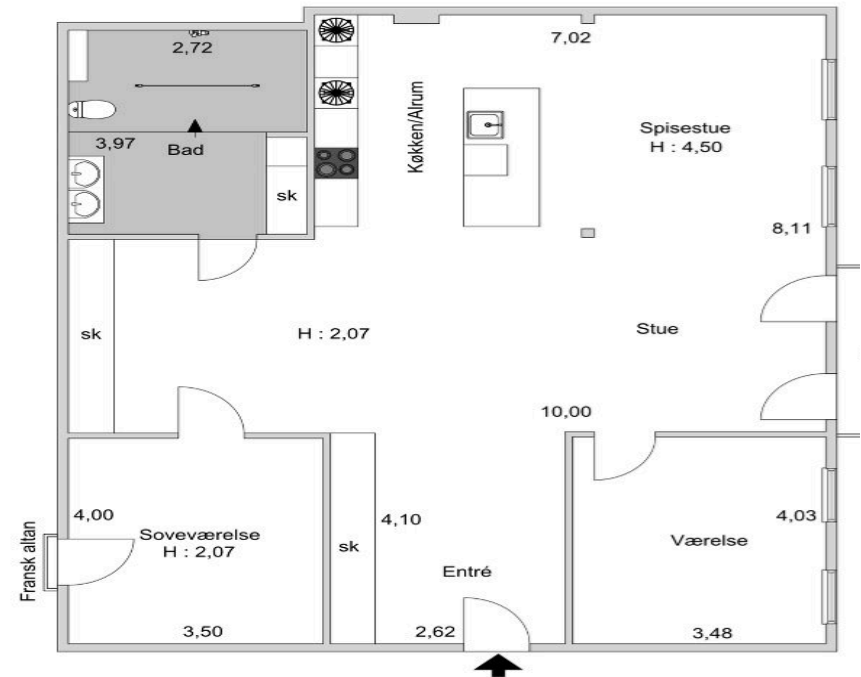
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Anna Reventlow

Adresse: Store Kongensgade 110H, 1. th., 1264 København K  
Kontantpris: 9.750.000

Sagsnr.: 60000029  
Ejerudgift/md.: 5.209

Dato: 22.9.2023



Vejledende tegning uden ansvar.

Adresse: Store Kongensgade 110H, 1. th., 1264 København K  
Kontantpris: 9.750.000

Sagsnr.: 600000029  
Ejerudgift/md.: 5.209

Dato: 22.9.2023

## Ejendomsdata:

### **Ejendommen**

Ejendomstype: Ejerlejlighed  
Må benyttes til: Helårsbeboelse  
Ifølge: BBR-meddelelse  
Kommune: Københavns Kommune  
Matr.nr.: 270 Sankt Annæ Øster Kvarter, København  
BFE-nr.: 129870  
Ejerl.nr. 20  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem  
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme  
Opført/ombygget år: 1838 / 2010

### **Vurdering og ejendomsværdiskat**

Offentlig vurdering pr.: 2022  
Offentlig ejendomsværdi: 3.700.000,00  
Heraf grundværdi: 668.100,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.575.000,00  
Grundlag for ejendomsskat: 567.400,00

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

### Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

type: Køle-/fryseskab mærke: Siemens  
type: Ovn mærke: Siemens  
type: Kogeplade mærke: Nicola Tesla bemærkninger: med indbygget emhætte  
type: Opvaskemaskine mærke: Siemens  
type: Vinkøleskab mærke: Liebherr  
type: Quooker mærke: bemærkninger: dertil værende en matchende sæbedispenser  
type: Vaskemaskine mærke: Siemens  
type: Tørretumbler mærke: Siemens

### **Arealer\***

Tinglyst areal: 145 m<sup>2</sup>  
Heraf tinglyst boligareal: 0 m<sup>2</sup>  
BBR-boligareal: 155 m<sup>2</sup>

### **Ejerforeningsforhold**

Fællesudg. fordeles efter:  
Tinglyst fordelingstal: 24/1000  
Adm. fordelingstal:  
Sikkerhed til e/f: 53.000,00  
I form af: Andet

Forhøjelse af sikkerhed:  
I form af: Ingen

## Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

11.7.1785 Dok om de med matr nr 284 sammenstødende bygninger  
20.12.1875 Dok om bestemmelser om fundamenter, (55/405)  
20.8.1877 Dok om tilladelse til at lede vand over den opfostringshuset tilhørende plads ved Holmens arbejdsskur, (56/444)  
13.2.1881 Dok om fælles brandmur/gavl mv, (59/294)  
12.12.1881 Dok om fælles brandmur/gavl mv, bebyggelsespl., (59/294)  
13.2.1882 Dok om vinduer  
16.4.1923 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, (96/3)  
15.9.1924 Dok om 6 lysåbninger, (97/294)  
18.8.1958 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1\_B-I\_41  
30.10.1962 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1\_B-I\_41  
11.3.1975 Dok om bevaringspligt mv 1\_B-I\_41  
30.4.1975 Dok om bygningsfredning mv lejlighed 1-6 1\_B-I\_41  
16.9.1976 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1\_B-I\_41  
4.10.1991 Dok om fundering og grundvandssænkning mv  
28.1.1995 Dok om fjernvarme mv  
1.7.2009 Dok om fælles tagterrasse for højre baghus  
1.7.2009 Dok om enebrugsret til tagterrasser for ejl.nr. 12 og 44  
23.6.2010 Vedtægter: VedtægterfordenprimæreerforeningStoreKongensgade110  
15.12.2010 Fællesgård  
25.9.2014 Vedtægter: Nye vedtægter  
5.11.2015 helårsbeboelse  
19.3.2021 Servitut om Metro  
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

## Brugsret og fællesfaciliteter

Der er brugsret til et kælderrum, cykelskur samt ejerforeningens fællesfaciliteter.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Store Kongensgade 110H, 1. th., 1264 København K  
Kontantpris: 9.750.000

Sagsnr.: 60000029  
Ejerudgift/md.: 5.209

Dato: 22.9.2023

## Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tryk Forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp:  Ja  Nej

insekt:  Ja  Nej

rørskade:  Ja  Nej

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.: 12.720,00

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Sælger betaler aconto varme 1.060 kr. pr. md., hvilket svarer til 12.720,00 kr. pr. år.

Sælger betaler aconto vand 100 kr. pr. md., hvilket svarer til 1.200 kr. pr. år.

## 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: B

## Andre forhold af væsentlig betydning:

### **Byzone jordforurening**

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.

### **Om boligskat**

Der er igangsat en boligskattereform, som forventes at træde i kraft i 2024. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat.

Boligskattereformen betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi samt beskatningsgrundlagene for ejendomsværdiskat og ejendomsskat, vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke, idet denne ejendom endnu ikke har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper.

Oplysningerne i denne salgsopstilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indeværende, tidligere og senere år, når den offentlige vurdering er foretaget.

Boligskattereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til [www.vurderingsportalen.dk](http://www.vurderingsportalen.dk).

### **Bevaringsværdig bygning**

Køber er gjort bekendt med, at bygningen er registreret som bevaringsværdig kategori 4, jf. Kulturstyrelsens register, FBB. At en ejendom er bevaringsværdig kan medføre, at der gælder særlige regler for bygningens ydre, herunder fx i hvilket omfang der kan ske ombygning, hvilke tilbygninger der må laves, hvilke vinduer og døre man må sætte i, hvilket tag man målægger på osv. Der kan desuden gælde særlige regler for fældning/flytning af træer og buske, der omgiver huset.

**Husdyr:** Tilladt, må dog ikke være til gene for andre beboere

**Udlejning:** Tilladt, men begrænsninger jf. vedtægter 1.16

**Sænkede lofter:** Ja

Fortsættes på side 5.

Adresse: Store Kongensgade 110H, 1. th., 1264 København K  
Kontantpris: 9.750.000

Sagsnr.: 600000029  
Ejerudgift/md.: 5.209

Dato: 22.9.2023

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:	
Ejendomsværdiskat	14.490,00	Kontantpris/udbetaling	9.750.000,00
Ejendomsskat 2023	19.291,60	Notering af ejerskifte ejerforening anslået	2.000,00
Fællesudgifter	28.641,60	Tinglysningsafgift skøde	60.350,00
Rottebekæmpelse	90,10	Debitorskifte sikkerhed ejerforening anslået	3.000,00
Ejerudgift i alt 1. år:	62.513,30	I alt	9.815.350,00
		Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske	

### Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejendommens ejerudgifter og finansieringsomkostninger. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger i henhold til en fiktiv standardfinansiering. Ejerudgiften skal derfor lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter. Bemærk at udbetalingens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

### Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering

Udbetaling: Brutto **ekskl.** ejerudgift: md./ år. Netto **ekskl.** ejerudgift: md./ år v/ %

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. Bemærk at da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

### Forudsætninger for standardfinansieringen

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: . 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: .

### Forbehold:

**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/landingside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Store Kongensgade 110H, 1. th., 1264 København K  
Kontantpris: 9.750.000

Sagsnr.: 600000029  
Ejerudgift/md.: 5.209

Dato: 22.9.2023

## 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:

## 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	Garanti-stillelse	Kontant regulering
TOTALKREDIT A/S	Kontantlån				DKK	-0,26			0			Nej	

## Foreløbig vurdering for 2022

Boligbeskatningen omlægges i 2024. Vurderingsstyrelsen har til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024 fastsat en foreløbig ejendomsværdi og grundværdi pr. 1. januar 2022. Begge fratrækkes 20 % og udgør herefter de foreløbige beskatningsgrundlag for hhv. ejendomsværdiskat og grundskyld i 2024. Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret.

Den foreløbige ejendomsværdi udgør kr. 10.284.000

Den foreløbige grundværdi udgør kr. 6.283.000

Er ejendommen overtaget senest 31. december 2023, kan en eventuel stigning i boligskat i 2024 på grund af de nye boligskatteregler udløse en skatterabat. En sådan skatterabat vil være foreløbigt ansat, indtil der foreligger endelig vurdering for 2022.

Køber henvises til egen rådgiver for estimering af konsekvenserne af den foreløbige vurdering for 2022 og den foreløbige beskatning i 2024 samt eventuel foreløbigt ansat skatterabat, herunder hvordan og hvorvidt køber kan kvalificere sig hertil.