

Salgsopstilling

Adresse: Øster Voldgade 32, 2. tv., 1350 København K
Kontantpris: 4.000.000

Sagsnr.: 60AR-000252
Ejerudgift/md.: 2.648,00

Dato: 23.04.2020



Beskrivelse:

UDSØGT CITYLEJLIGHED MIDT I DET HISTORISKE KØBENHAVN
Charmerende tre-værelses lejlighed tæt på Nyboder-kvarteret

På en unik beliggenhed, i kernen af det ?gamle? København, venter en smuk og historisk bygning fra 1800-tallet. Bag den rødmaledede facade på Øster Voldgade 32, mødes du af en atmosfærefyldt opgang som emmer af ægte Københavner charme. Den fører dig op til en sjælfuld og udsøgt lejlighed, som imponerer med både personlighed og moderne finesse.

De 77 kvm fremtræder som nystandsats efter en løbende renovering, med sans for både kvalitet og stil. I skøn kontrast til det nye, findes her unikke detaljer som afslører bygningens historie. Her får du brede lyse plankegulve, smukke sprossevinduer og vægge med træpaneler.

Fra entréen kommer du ind til en stor stue med en karakteristisk rå murstensvæg. Stuen er placeret imellem to lyse og indbydende soveværelser. Lejligheden har også et nyt køkken med søbre grå køkkenlåger, og pænt integrerede hvidevarer. Det funktionelle og flotte badeværelse, har både vaskemaskine og masser af opbevaring.

Dette særlige hjem egner sig perfekt til enten parret, eller til vennerne som vil dele. Den centrale, men rolige beliggenhed, er i gåafstand til hyggelige Nyboder-kvarteret, Østerport Station /Metro, samt naturskønne områder som Østre Anlæg, Botanisk Have, Kastellet og Kongens Have. I har også et hav af kulturelle oplevelser, butikker og caféer at vælge og vrage mellem. Hvad med en tur på SMK, shopping på Store Kongensgade, eller en kaffe ved Kartoffelrækkerne? Velkommen ind!

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

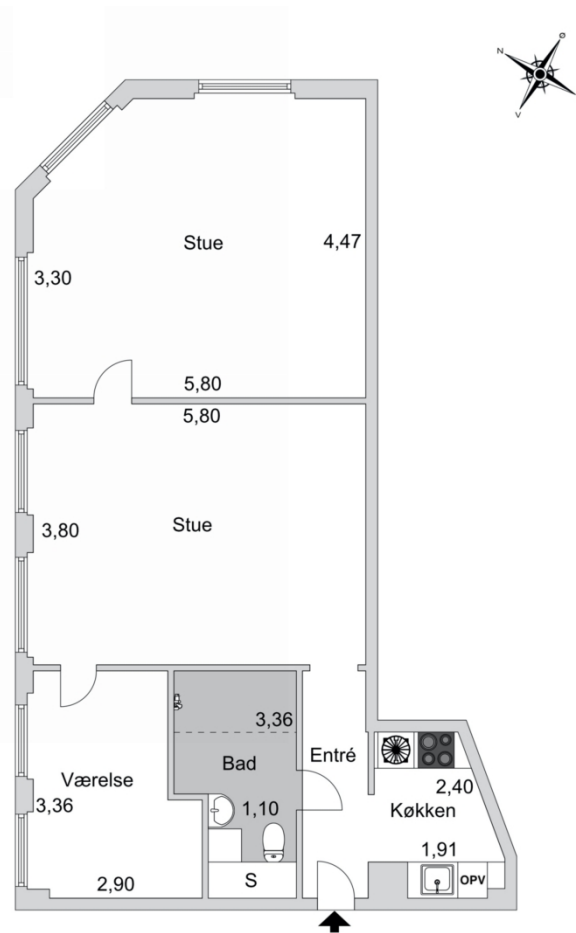
EJENDOMSFORMIDLING

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

Adresse: Øster Voldgade 32, 2. tv., 1350 København K
Kontantpris: 4.000.000

Sagsnr.: 60AR-000252
Ejerudgift/md.: 2.648,00

Dato: 23.04.2020



Adresse: Øster Voldgade 32, 2. tv., 1350 København K
Kontantpris: 4.000.000

Sagsnr.: 60AR-000252
Ejerudgift/md.: 2.648,00

Dato: 23.04.2020

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Ifølge: BBR meddelelse
Kommune: Københavns Kommune
Matr.nr.: 482 Sankt Annæ Vester Kvarter, København
BFE-nr.: 125885
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg (tidligere offentligt)
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme (radiatorsystemer el. varmluftanlæg)
Opført/ombygget år: 1800

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr.: 2019
Offentlig ejendomsværdi: 1.950.000
Heraf grundværdi: 82.800
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.260.000
Grundskatteloftsværdi: 71.700

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køle-/fryseskab: Bosch, Komfur: Bosch, Opvaskemaskine: Bosch, Kombi vaskemaskine/tørretumbler: AEG,
HPFI/HFI anlæg: HFI, Antenne: Kabeltv

Abonnementer:
Sælger opsiges sine, køber tegner sine.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Tinglyste servitutter:

- 12.08.1964-3341-01 Byplanvedtægt Forprioritet
- 12.04.1984-12879-01-S0001 Vedtægter for ejerforening, Resp lån i off midler, Tillige lyst pantstiftende. Tillæg tinglyst under 28.03.20141005259393
- 04.10.1991-903413-01 Dok om fundering og grundvandssænkning mv
- 23.01.1995-903414-01 Dok om fjernvarme mv
- 28.03.2014-1005259393 Tillæg til Vedtægter tinglyst 12-04-1984-12879-01-S0001 Tillæg til vedtægter

Offentlige planer m.v.:

Lokalplan: Øster Voldgade
Kommuneplan: Kommuneplan 2015

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Loftsrum

Adresse: Øster Voldgade 32, 2. tv., 1350 København K
Kontantpris: 4.000.000

Sagsnr.: 60AR-000252
Ejerudgift/md.: 2.648,00

Dato: 23.04.2020

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Gjensidige Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja insekt: Ja rørskaade: Ja

Forbehold: Forsikringen på ejendommen er tegnet via ejerforeningen og betales via fællesudgifterne. For mere information henvises til police vedhæftet ejendommens dokumenter.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 8.760 Forbrug: kendes ikke
Udgiften er beregnet i år: 2019

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme (radiatorsystemer el. varmluftanlæg)
Ejendommens supplerende varmekilde: Bygningen har ingen supplerende varme
Oplysningerne stammer fra: administrator Varme opkræves sammen med fællesudgiften med 730 kr om måneden.

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

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: Ja, med bestyrelsens godkendelse.

Udlejning: Ja, med bestyrelsens godkendelse.

Bevaringsværdig: Klasse 3

Boligbeskatning: Køber gøres opmærksom på, at der i 2018 er trådt en ny ejendomsvurderingslov i kraft, der betyder at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi, der offentliggøres i 2020 vil blive beregnet ud fra ændrede principper. Oplysningerne i denne salgsopstilling, herunder særligt ejendomsskat og ejendomsværdiskat, har udgangspunkt i den seneste fastsatte vurdering og tilhørende skatteloftsværdier. Disse forhold kan have indflydelse på købers fremtidige skattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom.

Fælleslån: Der er oprettet fælleslån i ejendommen, og der henvises i øvrigt til foreningens årsregnskab. Denne lejlighed deltager **ikke** i fælleslånet.

Adresse: Øster Voldgade 32, 2. tv., 1350 København K
Kontantpris: 4.000.000

Sagsnr.: 60AR-000252
Ejerudgift/md.: 2.648,00

Dato: 23.04.2020

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>	
Ejendomsværdiskat	12.600,00	Kontantpris:	4.000.000
Ejendomsskat	2.437,00	Tinglysningsafgift af skødet, anslået	25.750
Rottebekæmpelse	55,03	Notering af ejerskifte, ejerforening	2.625
Fællesudgift ejerforening	16.680,00	Renoveringsomkostning EF til indflytningssskader	2.000
Ejerudgift i alt 1. år:	31.772,03	I alt	kr. 4.030.375

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/landingside>

Adresse: Øster Voldgade 32, 2. tv., 1350 København K
Kontantpris: 4.000.000

Sagsnr.: 60AR-000252
Ejerudgift/md.: 2.648,00

Dato: 23.04.2020

Ejerpantebreve og afgiftspantebreve:

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 fradragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garantistillelse	Kontant regulering
Realkredit Danmark/Obligationslån	Obligationslån	1.000.735	1.000.735	1.000.734	DKK	2.0000	54.102	25,25	2.6085	0.00			0.00
Realkredit Danmark/Variabel forrentet obligationslån uden renteloft	Variabel forrentet obligationslån uden renteloft	414.000	414.000	414.704	DKK	-0.3000	1.560	27,75	-0.1289	0.00			0.00