

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 5, 3. tv., 1303 København K
Kontantpris: 7.250.000

Sagsnr.: 60AR-000286
Ejerudgift/md.: 4.272,00

Dato: 07.12.2020



Beskrivelse:

EKSKLUSIV CITYLEJLIGHED TÆT PÅ MARMORKIRKEN
114 kvm herskabelig charme mellem Store Kongensgade og Borbjerggade

To skridt fra Marmorkirken, i Københavns fornemmeste kvarter, ligger Hindegade. En smuk smaragdgrøn port byder dig velkommen til nr.5 og denne klassiske ejendom fra 1901. Her venter en nydelig og fashionabel herskabslejlighed på 114 kvm. Den charmerer med en særlig atmosfære af storby bohemeliv, hvor det klassiske går hånd i hånd med det moderne.

I 2020 blev lejligheden totalt nyistandsat med en æstetisk følsomhed og stærk sans for kvalitet og historie. Her glimrer herskabelige detaljer, som restaureret og elegant stuk, stilfulde fyldningsdøre med dørgreb i messing, samt flotte vægpaneler. De nye skræddersyede gardiner fra &Drape rammer smukt ind de store vinduer.

Hjemmets fem værelser byder på hver sin unikke charme. Fra entréen kommer du direkte ind til et socialt køkken / spisestue, hvor et gråt shakerkøkken fra Handcrafted Interior bidrager til et eksklusivt look. Herfra går du videre ind til en raffineret stue, samt et kontor / gæsteværelse med en charmerende karnap.

En stemningsfuld fordelingsgang leder dig til den private og rolige del af lejligheden. Her findes et nydeligt soveværelse med udsigt til Marmorkirken, et stort badeværelse med badekar, og sidst men ikke mindst, et drømme walk-in closet med hvide tøjskabe der er perfekt afpasset til værelsets form og stil.

Fra walk-in closet værelset, som tidligere var køkkenet, tager du bagtrappen op til ejendommens unikke tagterrace. Her har du en exceptionel udsigt over Marmorkirken og Københavns idylliske silhuet.

Med Hindegades centrale beliggenhed mellem Store Kongensgade og Borbjerggade, 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

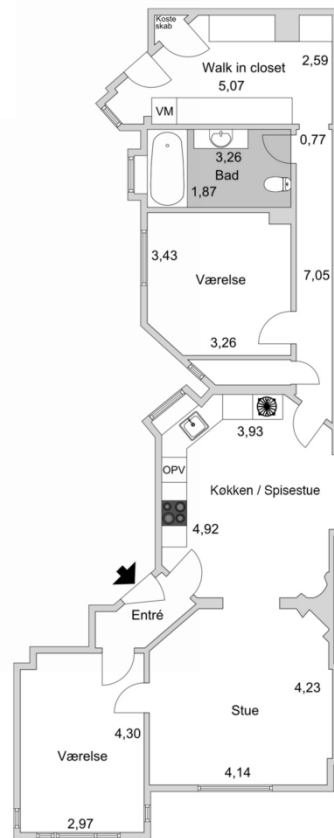
EJENDOMSFORMIDLING

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

Adresse: Hindegade 5, 3. tv., 1303 København K
Kontantpris: 7.250.000

Sagsnr.: 60AR-000286
Ejerudgift/md.: 4.272,00

Dato: 07.12.2020



Vejledende tegning uden ansvar.



Adresse: Hindegade 5, 3. tv., 1303 København K
Kontantpris: 7.250.000

Sagsnr.: 60AR-000286
Ejerudgift/md.: 4.272,00

Dato: 07.12.2020

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Ifølge: BBR meddelelse
Kommune: Københavns Kommune
Matr.nr.: 623 Sankt Annæ Vester Kvarter, København
BFE-nr.: 126360
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg (tidligere offentligt)
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme (radiatorsystemer el. varmluftanlæg)
Opført/ombygget år: 1901

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr.: 2019
Offentlig ejendomsværdi: 2.950.000
Heraf grundværdi: 226.000
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.837.500
Grundskatteloftsværdi: 0

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køle-/fryseskab: Bosch, Vaskemaskine: Miele, Komfur induktion: Witt, Opvaskemaskine: ASKO, Antenne:
Individuel, Bevaringsværdig: Klasse 4, HPFI/HFI anlæg: HPFI, HPFI/HFI anlæg: HFI, Lejeforhold: Ikke udlejet,
Sænket loft: i badeværelse

Abonnementer:
Sælger opsiges sine, køber tegner sine.

Arealer

Tinglyst areal: 0 m²
Heraf boligareal: 105 m²
Heraf andre arealer: m²
BBR-boligareal: 114 m²
Øvrige arealer:

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. Fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal: 105/2040
Adm. fordelingstal:
Sikkerhed til ejerforening: 10.000
I form af: Vedtægter lyst pantstiftende
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--904189-01 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

Adresse: Hindegade 5, 3. tv., 1303 København K
Kontantpris: 7.250.000

Sagsnr.: 60AR-000286
Ejerudgift/md.: 4.272,00

Dato: 07.12.2020

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:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 16.800 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: sælger Varme opkræves med 1.400 kr pr. mdr. 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

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: Efter aftale med bestyrelsen jf. husorden

Udlejning: Ja, 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 foreligger et projekt om at renovere kloak, jf. referat fra ordinære generalforsamling 2020.

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 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: Hindegade 5, 3. tv., 1303 København K
Kontantpris: 7.250.000

Sagsnr.: 60AR-000286
Ejerudgift/md.: 4.272,00

Dato: 07.12.2020

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>	
Ejendomsværdiskat	18.375,00	Kontantpris:	7.250.000
Ejendomsskat	6.466,00	Tinglysningsafgift af skødet, anslået	45.250
Rottebekæmpelse	70,00	Notering af ejerskifte, anslået	1.500
Fællesudgift ejerforening	26.352,00		
Ejerudgift i alt 1. år:	51.263,00	I alt	kr. 7.296.750

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 5, 3. tv., 1303 København K
Kontantpris: 7.250.000

Sagsnr.: 60AR-000286
Ejerudgift/md.: 4.272,00

Dato: 07.12.2020

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:

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
--------------	-----------------	----------	---------------	---------------	------------------	--------------------	---------------	--------------	-----	--------------------	-----------------------------	------------------	--------------------

Øvrige servitutter:

- 7. 04.10.1991--904190-01 Dok om fundering og grundvandssænkning mv 1_S-I_50
- 8. 23.01.1995--904191-01 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