

## Salgsopstilling

Formularens 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: Fredericiagade 11, 1. th., 1310 København K  
Kontantpris: 10.400.000

Sagsnr.: 60AR-000341  
Ejerudgift/md.: 8.295,00

Dato: 22.06.2021



### Beskrivelse:

UDSØGT LEJLIGHED I HJERTET AF FREDERIKSSTADEN  
Eksklusivitet og charme to trin fra Amalienborg

Velkommen til Fredericiagade 11, hvor fortid smelter sammen med nutid, og hvor du kommer til at bo midt i Københavns majestætiske hjertekammer. En smuk grøn port åbner op til en fredelig og stille brostensbelagte gård, der emmer af eksklusivitet. Her mødes du af en elegant ejendom med hvidpudset facade og smukke småsprossede vinduer.

Den sofistikerede atmosfære, følger dig ind i denne drømmelejlighed på 158 kvm, der ligger behageligt placeret på førstesal. Fra den L-formede entré, kommer du direkte ind til et stort og flot køkken/alrum. Den åbne planløsning skaber en luftig og indbydende stemning, der forgyldes af et smukt trægulv og et behageligt lysindfald.

Lejligheden byder på et smagfuldt møde mellem historisk elegance og en stilren modernitet. Udover den store stue, findes her to dejlige soveværelser, hvoraf den ene har en fransk altan der vender ud til den rolige gård. Sidst, men ikke mindst, kan du nyde et behageligt og rummeligt badeværelse med dobbelt håndvask, samt vaskemaskine/tørretumbler.

Det her er et hjem fyldt af harmoni og kosmopolitisk ambiance, lige klar til at flytte ind i. Den sublime placering midt i den mondæne Frederiksstaden, giver dig en unik adgang til byens mest eftertragtede hot spots, og storslåede rokokobygninger. Det idylliske nærmiljø, tilbyder en livsstil der taler til dig som vil bo ugeneret, men stadigvæk vil være en del af det pulserende København.

### 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.

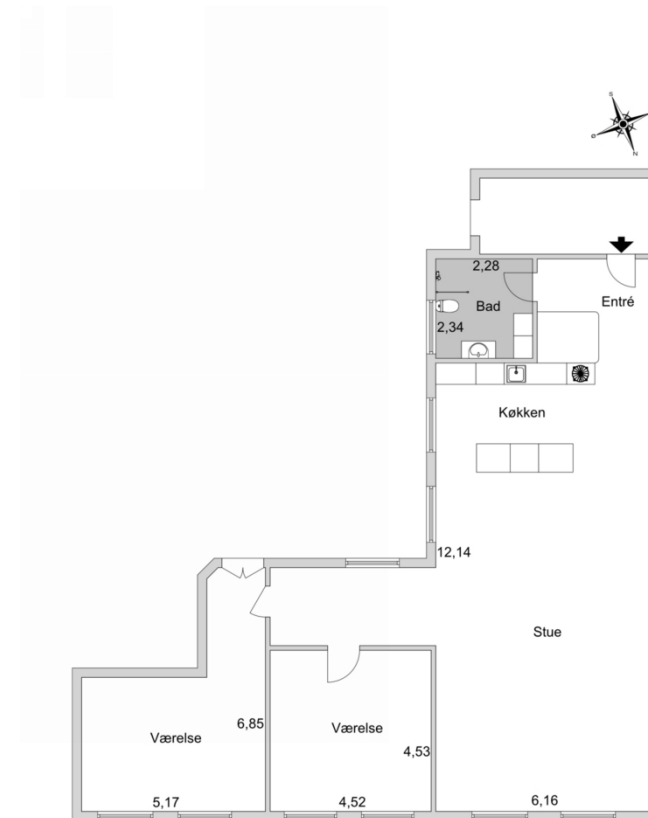
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Anna Reventlow

Adresse: Fredericiagade 11, 1. th., 1310 København K  
Kontantpris: 10.400.000

Sagsnr.: 60AR-000341  
Ejerudgift/md.: 8.295,00

Dato: 22.06.2021



Vejledende tegning uden ansvar.

Adresse: Fredericiagade 11, 1. th., 1310 København K  
Kontantpris: 10.400.000

Sagsnr.: 60AR-000341  
Ejerudgift/md.: 8.295,00

Dato: 22.06.2021

## Ejendomsdata:

### **Ejendommen**

Ejendomstype: Ejerlejlighed  
Må benyttes til: Helårsbeboelse  
Ifølge: BBR meddelelse  
Kommune: Københavns Kommune  
Matr.nr.: 321 Sankt Annæ Øster Kvarter, København  
BFE-nr. 122712  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig  
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg  
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme  
Opført/ombygget år: 1758 / 1988

### **Vurdering og ejendomsværdiskat**

Offentlig vurdering pr.: 2019  
Offentlig ejendomsværdi: 5.400.000  
Heraf grundværdi: 1.074.900  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.415.000  
Grundskatteloftsværdi: 993.000

## Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
HPFI/HFI anlæg: HPFI, HPFI/HFI anlæg: HFI, Loft: Nedsænket i køkken og bad., Køle-/fryseskab: Gaggenau,  
Komfur: Siemens, Emhætte: Gaggenau, Opvaskemaskine: Siemens, Vaskemaskine: AEG, Tørretumbler: AEG,  
Antenne: YouSee

Abonnementer:  
Sælger opsiges sine, køber tegner sine.

### **Arealer**

Tinglyst areal: 0 m<sup>2</sup>  
Heraf boligareal: 157 m<sup>2</sup>  
Heraf andre arealer: m<sup>2</sup>  
BBR-boligareal: 158 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:

### **Ejerforeningsforhold**

Fællesudg. Fordeles efter: Tinglyst fordelingstal  
Tinglyst fordelingstal: 154/1339  
Adm. fordelingstal: 154/1339  
Sikkerhed til ejerforening: 41.000  
I form af: Vedtægter lyst pantstiftende  
Forhøjelse af sikkerhed:  
I form af:

## Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

### Tinglyste servitutter:

- 21.06.1869--909069-01 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, (51/363) SKAL BESTILLES PÅ LANDSARKIVET
- 04.10.1991--909070-01 .
- 17.05.1994--210619-01 1\_G-I\_93 Dok om parkering mv
- 01.09.1994--245510-01 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1\_G-I\_93
- 23.01.1995--909071-01 Dok om fjernvarme mv
- 12.06.1997--74512-01 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1\_G-I\_93

Der henvises til side 5 for øvrige servitutter.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

## Brugsret og fællesfaciliteter

Fælles gård.  
Cykelparkering.

Adresse: Fredericiagade 11, 1. th., 1310 København K  
Kontantpris: 10.400.000

Sagsnr.: 60AR-000341  
Ejerudgift/md.: 8.295,00

Dato: 22.06.2021

## 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.: 16.800                                      Forbrug: kendes ikke  
Udgiften er beregnet i år: 2020

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn  
Oplysningerne stammer fra: administrator Vand og varme opkræves acconto sammen med fællesudgifterne. Vand med 1.500 kr og varme med 4.200 kr. per kvartal.

## 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: C.

## 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:** 1 kat eller 1 hund, dog ikke kamphund. Se husorden.

**Udlejning:** Ja, med bestyrelsens godkendelse. Se vedtægter.

**Bevaringsværdig:** Klasse 3

**Forbrug:** Vand og varme opkræves acconto sammen med fællesudgifterne. Pt. opkræves for vand 1.500 kr og for varme 4.200 kr per kvartal. Der er installeret individuelle måler.

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

Adresse: Fredericiagade 11, 1. th., 1310 København K  
Kontantpris: 10.400.000

Sagsnr.: 60AR-000341  
Ejerudgift/md.: 8.295,00

Dato: 22.06.2021

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>	
Ejendomsværdiskat	22.218,00	Kontantpris:	10.400.000
Ejendomsskat	33.762,00	Tinglysningsafgift af skødet, anslået	64.150
Rottebekæmpelse	212,33	Notering af ejerskifte hos ejerforeningen, anslået	2.000
Fællesudgifter	43.344,00		
Ejerudgift i alt 1. år:	99.536,33	I alt	kr. 10.466.150

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: Fredericiagade 11, 1. th., 1310 København K  
Kontantpris: 10.400.000

Sagsnr.: 60AR-000341  
Ejerudgift/md.: 8.295,00

Dato: 22.06.2021

### Tingslysningsafgiftsreduktion:

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 tingslysningsafgiftsreduktion. Der henvises til ejendommens blad i tingbogen (hæftelsesrubrikken) for nærmere information vedr. størrelsen på købers forventede tingslysningsafgiftsreduktion. 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:

Nej

### 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:**

- 20.08.2004--125507-01 Dok om fremtidige nye beboelseslejligheder ikke anvendes til ferieboliger. 1\_G-I\_93 anm hæftelser
- 14.02.2006--29282-01 Vedtægter for ejerforening Tillige lyst pantstiftende
- 07.01.2014--1005064430 Tillæg til vedtægter for E/F Fredericiagade 7-13 vedr. tagterrasse over lejl. 7

Offentlige planer m.v.:  
Kommuneplan: R19.O.1.1  
Kommuneplan: R19.S.1.2