

Salgsopstilling

Adresse: Grønnegade 43, 2., 1107 København K
Kontantpris: 5.195.000

Sagsnr.: 43cl-000597
Ejerudgift/md.: 2.876

Dato: 23.2.2023



Beskrivelse:

2 - vær. ejerlejlighed i København K - for leiebhaber, der ikke vil nøjes.

Hvis man gerne vil bo i midt i historiske København City lige ved siden af Kgs Nytorv, Metroen, og mange af de bedste caféer og restauranter i byen - så skal man se denne lejlighed. Lejligheden er renoveret med respekt for de originale detaljer såsom paneler, synlige bjælker, stuk og special lavede radiator skjulere.

Der er ikke sparet på materialevalget, med Dinesen gulve, Poggenpohl Porsche design køkken og Gaggenau hvidevarer.

Ejendommen fra 1690 er særdeles præsentabel og velholdt. Når man træder ind i opgangen kan man ikke undgå at blive imponeret og lidt lykkelig over de smukke historiske detaljer.

Indretning :

Stort køkken med masser af skabe, og unikke detaljer, rustfri stål bordplade, Gaggenau hvidevarer, 2 skuffe køleskabe, vinkøleskab m.m. Stor stue med både opholds og spiseafdeling, opdelt af muret bio pejs, der opdeler rummet, stort soveværelse med godt lysindfald. Fra køkkenet er der mellemgang med indgang til det store badeværelse med separat bruseniche, lyse klinker og unikt spejl med indbygget tv.

En helt unik lejlighed til livsnyderen.

- Husdyr tilladt med bestyrelsens godkendelse.

- Udlejning tilladt.

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.

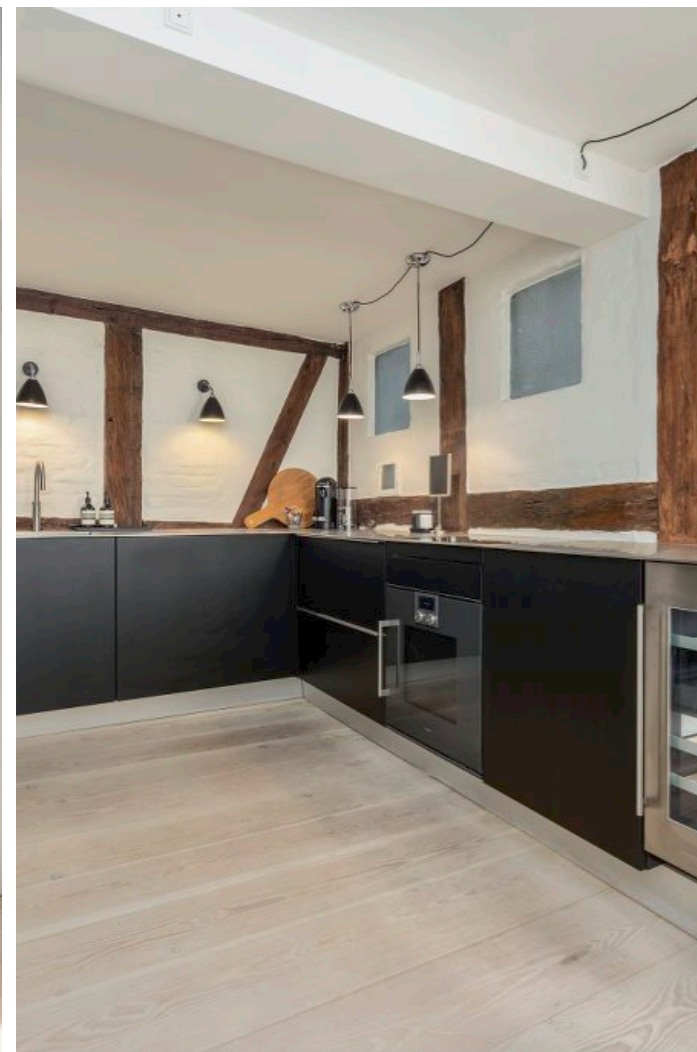
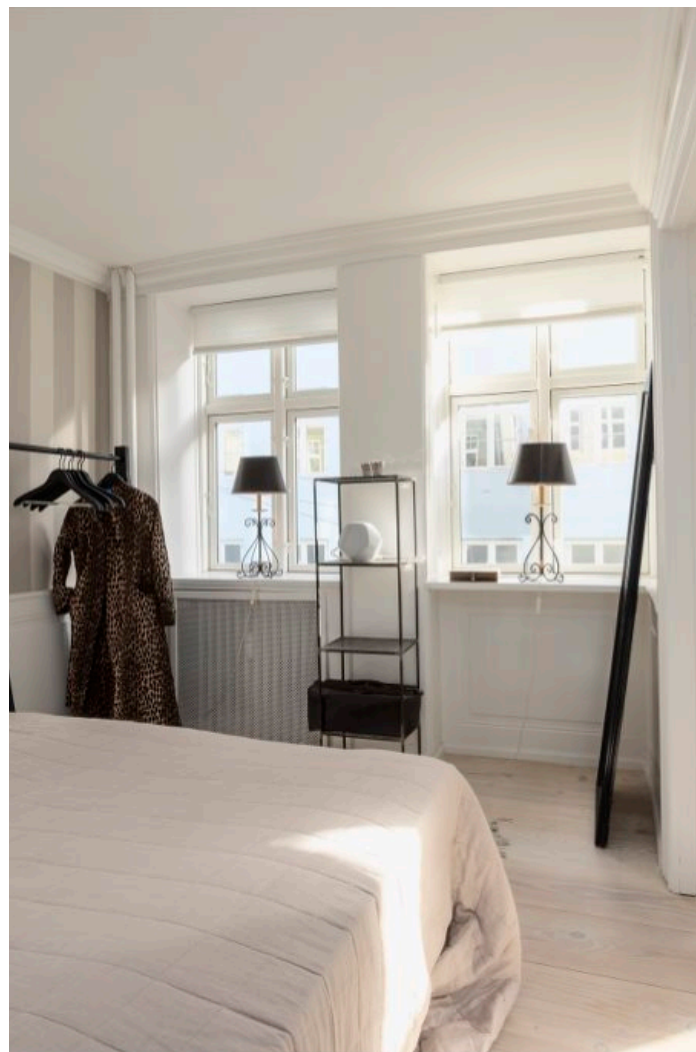
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Camilla Lindhard

Adresse: Grønnegade 43, 2., 1107 København K
Kontantpris: 5.195.000

Sagsnr.: 43cl-000597
Ejerudgift/md.: 2.876

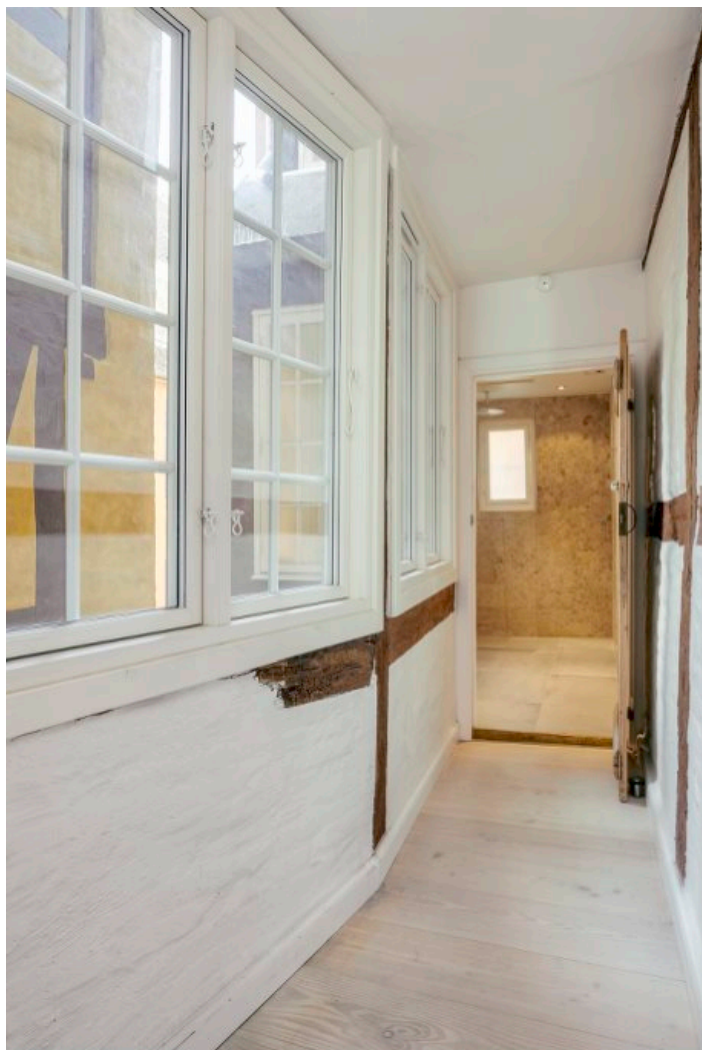
Dato: 23.2.2023



Adresse: Grønnegade 43, 2., 1107 København K
Kontantpris: 5.195.000

Sagsnr.: 43cl-000597
Ejerudgift/md.: 2.876

Dato: 23.2.2023



Adresse: Grønnegade 43, 2., 1107 København K
Kontantpris: 5.195.000

Sagsnr.: 43cl-000597
Ejerudgift/md.: 2.876

Dato: 23.2.2023

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Ifølge: BBR meddelelse
Kommune: Københavns Kommune
Matr.nr.: 274 Købmager Kvarter, København
BFE-nr.: 116245
Ejerl.nr. 3
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsrensning
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1690 / 1890

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr.: 2021
Offentlig ejendomsværdi: 1.850.000,00
Heraf grundværdi: 163.200,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.207.500,00
Grundlag for ejendomsskat:

Tilbehør:

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

type: Vinkøleskab mærke:
type: Opvaskemaskine mærke:
type: Skuffe køleskab med 2 skuffer mærke:
type: Spejl med indbygget tv mærke:
type: Indbygningsovn mærke:
type: Keramisk dropinette mærke: Gaggenau

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer

Tinglyst areal: 69 m²
Heraf tinglyst boligareal: 69 m²
BBR-boligareal: 73 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter: 1/6
Tinglyst fordelingstal: 1/6
Adm. fordelingstal: 1//6
Sikkerhed til e/f: 20.000,00
I form af: Ingen

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

26.1.1795 Dok om en stolpe til understøttelse af gavlen .
8.5.1848 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, (39/393) 1_C-I_458
15.2.1926 Dok om 2 monierruder, (99/100) .
26.4.1926 Dok om et rum samt lysåbninger, (99/221) .
31.5.1926 Dok om rum, (99/249) .
14.3.1927 Dok om kælderrum, (100/142) .

14.8.1968 Byplanvedtægt
1.9.1975 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_C-I_458
13.6.1984 Vedtægter: Vedtægter for ejerforening 1_C-I_458
4.10.1991 Dok om fundering og grundvandssænkning mv

Fortsættes på side 5

Tinglyste servitutter:

1. 13.11.2017--1009330080 Udvendige isolering og beklædning udført over skel
2. 26.01.1795--927588-01 Dok om en stolpe til understøttelse af gavlen .
3. 08.05.1848--927589-01 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, (39/393) 1_C-I_458
4. 15.02.1926--927590-01 Dok om 2 monierruder, (99/100) .
5. 26.04.1926--927591-01 Dok om et rum samt lysåbninger, (99/221) .
6. 31.05.1926--927592-01 Dok om rum, (99/249) .
7. 14.03.1927--927593-01 Dok om kælderrum, (100/142) .
8. 14.08.1968--3759-01 Byplanvedtægt
9. 01.09.1975--13182-01 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_C-I_458
10. 13.06.1984--16243-01 Vedtægter for ejerforening 1_C-I_458
11. 04.10.1991--927594-01 Dok om fundering og grundvandssænkning mv
12. 23.01.1995--927595-01 Dok om fjernvarme mv
13. 26.02.2007--28051-01 Dok om beskyttelse af Metro
15. 31.03.2017--1008580732 Deklaration om tilbagebetaling af støtte

Offentlige planer m.v.:

Lokalplan: Grønnegade
Kommuneplan: R19.B.1.28

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Lille gård

Adresse: Grønnegade 43, 2., 1107 København K
Kontantpris: 5.195.000

Sagsnr.: 43cl-000597
Ejerudgift/md.: 2.876

Dato: 23.2.2023

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: konkret tilbud hos Alm. Brand
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Nej insekt: Ja Nej rørskade: Ja Nej

Forbehold: Der henvises til policen

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 6.000,00

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Anslået, da sælgers seneste års faktiske udgift ikke er repræsentativt

Det oplyste tal er det årlige aconto beløb, der indbetales til foreningen til varme og 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 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: C

Andre forhold af væsentlig betydning:

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 beskatnings grundlagene for ejendomsværdiskat og ejendomsskat, fremadrettet 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 indværende 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.

Lettere forurenede områder

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.

Ejerforeningen

Der indbetales kr. 2.000 pr. måned til ejerforeningen, som dækker fællesudgifter, og aconto varme og vand.

Bevaringsværdig ejendom

Ejendommen er bevaringsværdig i kategori 4.

Adresse: Grønnegade 43, 2., 1107 København K
Kontantpris: 5.195.000

Sagsnr.: 43cl-000597
Ejerudgift/md.: 2.876

Dato: 23.2.2023

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:	
Ejendomsværdiskat	11.109,00	Kontantpris/udbetaling	5.195.000,00
Ejendomsskat	5.310,80	Tinglysningsafgift debitorskifte	32.950,00
Fællesudgifter	18.000,00	Notering af ejerskifte, anslået	1.500,00
Rottebekæmpelse	90,00	Debitorskifte ejerforening	1.900,00
		I alt	5.231.350,00
Ejerudgift i alt 1. år:	34.509,80	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Købers rådgivere i forbindelse med handlen.	

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: Grønnegade 43, 2., 1107 København K
Kontantpris: 5.195.000

Sagsnr.: 43cl-000597
Ejerudgift/md.: 2.876

Dato: 23.2.2023

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:

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 fradragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
--------------	-----------------	----------	---------------	---------------	------------------	--------------------	---------------	--------------	-----	----------------------	-----------------------------	-------------------	--------------------

Servitutter - Fortsat fra side 3.

23.1.1995 Dok om fjernvarme mv

26.2.2007 Dok om beskyttelse af Metro

31.3.2017 Deklaration om tilbagebetaling af støtte

13.11.2017 Udvendige isolering og beklædning udført over skel