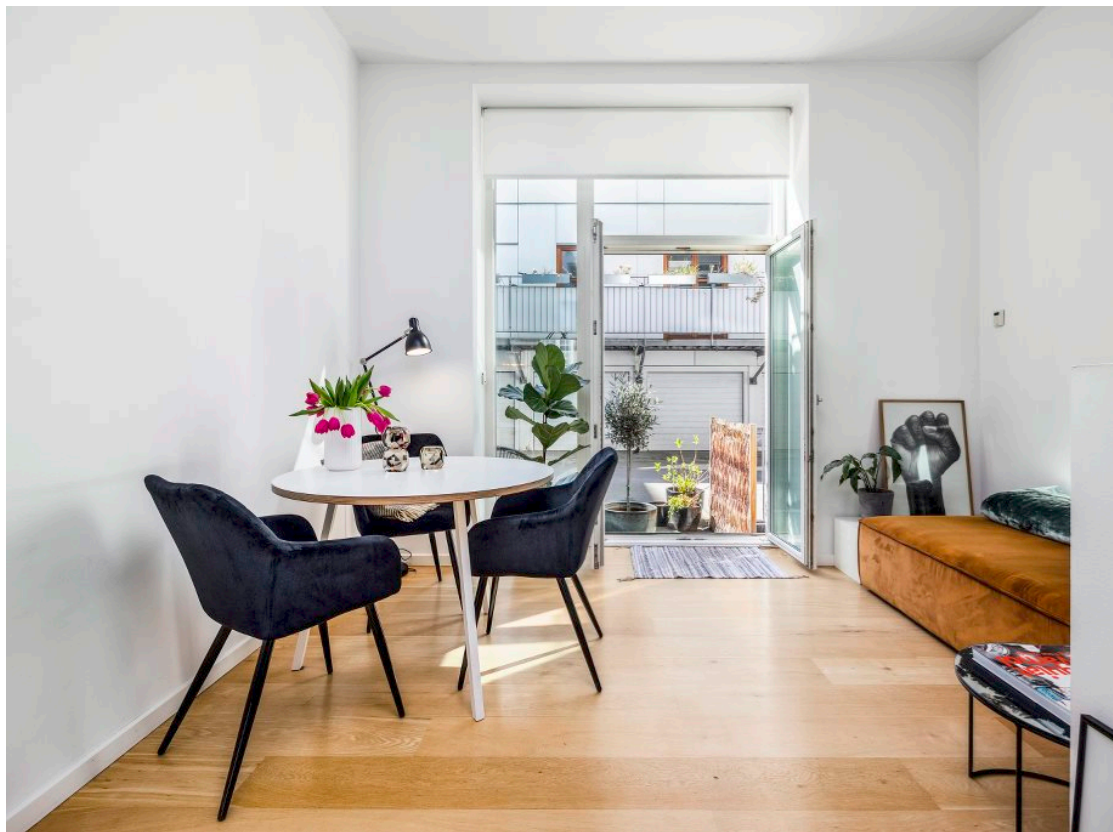


Salgsopstilling

Adresse: Fredericiagade 21, st. th., 1310 København K
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 430000154
Ejerudgift/md.: kr. 3.683

Dato: 18.8.2024



Beskrivelse:

Velkommen til Frederiksstaden - mange københavneres favorit område.

Her bor man midt i smukke og historiske København, med de bedste restauranter, bagerier, vinbarer, kaffebarer, Metro, Kgs. Nytorv - og alle slags indkøb til hverdagen lige om hjørnet.

Området er ét af de mest eftertragtede områder i centrum af København, hvorfra du kun har få minutters gang til Kastellet, Amalienborg og Marmorkirken samt offentlig transport i form af bus og metro. Man bliver aldrig træt af at gå på opdagelse i dette smukke område fyldt med historiske seværdigheder, og små hyggelige brostensbelagte gader.

Ejendommen :

Ejendommen blev gennemgribende renoveret i 2009, og fremstår i præsentabel stand, med stor præsentabel hall. Der er en fælles gårdhave bagved ejendommen, med garager, der kan lejes af beboerne for kr. 2.000 + moms om måneden.

Indretning :

Entré med plads til garderobe, stor stue åbent plan med køkkenet og udgang til gårdhaven. Stuen er opdelt i spise/- køkken og opholdsafdeling. Køkkenet er hvidt, og har masser af skabe. Skønt stort badeværelse med bruseniche og vaskesøjle - dette er en sjældenhed i indre København. Herudover er der et stort soveværelse, der pt. er i åbent plan med resten af lejligheden - men der er masser af plads til at opsætte en "New Yorker" væg, eller en gips væg hvis man ønsker rummene adskilt. Der er flotte massive trægulve med gulvvarme i lejligheden - og meget højt til loftet, hvilket giver et dejligt lysindfald i stue afdelingen af lejligheden.

- Højt til loftet gulvvarme - udgang til gård fra lejligheden - masser af lysindfald fra gårdsiden.

En lejlighed for dem, der gerne vil bo i en renoveret lejlighed - midt i København K.

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.

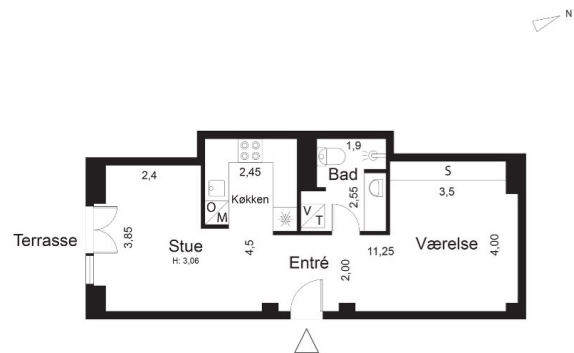
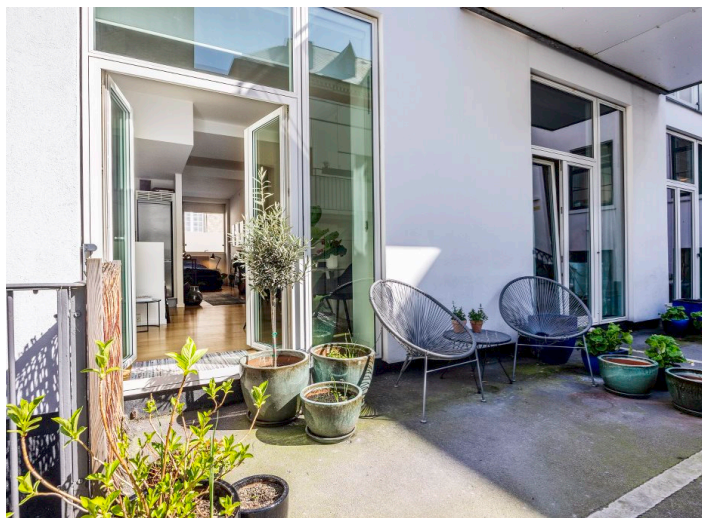
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Camilla Lindhard

Adresse: Fredericiagade 21, st. th., 1310 København K
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 43000154
Ejerudgift/md.: kr. 3.683

Dato: 18.8.2024



Vejledende tegning uden ansv.



Adresse: Fredericiagade 21, st. th., 1310 København K
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 430000154
Ejerudgift/md.: kr. 3.683

Dato: 18.8.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 281b Sankt Annæ Øster Kvarter, København
BFE-nr.: 122637
Ejerl.nr. 9
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1968

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2020
Ejendomsværdi: 4.675.000,00
Grundværdi: 3.192.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.740.000,00
Grundlag for grundskyld: 2.553.600,00

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Tilbehør:

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

type: mærke:
type: Emhætte mærke:
type: Køleskab mærke: Asko
type: Opvaskemaskine mærke: Siemens
type: Indbygningsovn mærke: Siemens
type: Induktionskogeplade mærke: Thermex
type: Vaskemaskine mærke: Samsung bemærkninger: ca. 2 år gammel
type: Tørretumbler mærke: Siemens

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal: 56 m²
Heraf tinglyst boligareal: 51 m²
BBR-boligareal: 69 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal: 56
Adm. fordelingstal:
Sikkerhed til e/f: 42.000,00
I form af: Andet

Forhøjelse af sikkerhed:

I form af: Ingen
Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal: 56
Adm. fordelingstal:
Sikkerhed til e/f: 42.000,00
I form af: Ingen

Forhøjelse af sikkerhed:

I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

8.9.1834 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, (34/15) .
10.11.1845 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, (38/211) .
28.4.1924 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, (97/109) .
30.1.1942 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
17.9.1953 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
25.3.1954 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
12.12.1960 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Resp lån i off midler
12.12.1960 Dok om vandværk mv, Resp lån i off midler
5.1.1962 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
3.12.1963 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
27.3.1972 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
24.6.1982 Dok om bevaringspligt mv
4.10.1991 Dok om fundering og grundvandssænkning mv
23.1.1995 Dok om fjernvarme mv
2.4.2007 Dok om beboelseslejlighederne skal anvendes til helårsbeboelse og ikke må anvendes til feriebolig.
12.9.2011 Vedtægter: 1 Navn
15.3.2012 Helårsbeboelse
12.8.2015 Vedtægter: Vedtægter for Ejerforeningen Frederiksstaden

Grundejerforening: Nej

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Kælderrum

Gårdmiljø, cykelkælder.

Garager forbeholdt beboerne, efter venteliste.

Adresse: Fredericiagade 21, st. th., 1310 København K
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 430000154
Ejerudgift/md.: kr. 3.683

Dato: 18.8.2024

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Nej

insekt: Ja Nej

rørskade: Ja Nej

Forbehold: Der henvises til policen

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 9.244,02

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Der betales kr. 7.200 i aconto varme årligt.

Der betales kr. 3.120 i aconto vand årligt, sælgers sidste årsforbrug var på kr. 3.317

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:

Udlejning: Ja - udlejning er tilladt.

Husdyr: 1 hund eller 1 kat.

Udlejning: Ja - der henvises til §5 i vedtægterne

Husdyr: 1 hund eller 1 kat

Lettere forurening :

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklaccificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Sikkerhed til E/F - Reduktion af standardfinansieringen :

Standardfinansieringen i nærværende salgsopstilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforeningen.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter :

I 2024 beskattes ejerboliger på vurderingen pr. 1. januar 2022. Da 2022-vurderingerne ikke forventes at foreligge før 2025, har Vurderingsstyrelsen offentliggjort foreløbige 2022-vurderinger i september 2023. Disse foreløbige 2022-vurderinger fungerer som foreløbige beskatningsgrundlag i 2024. Når den endelige 2022-vurdering foreligger i 2025, sker der efterregulering for 2024. Den foreløbige vurdering er ikke en endelig vurdering, men denne anses som sådan i relation til salgsopstillingens oplysninger om "Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag", og "Ejendomsværdi" og "Grundværdi" er derfor værdierne fra den foreløbige 2022-vurdering eller for nogle ejerboliger, 2023-vurderingen. "Grundlag for ejd.værdiskat" og "Grundlag for grundskyld" i 2024 er hhv. ejendomsværdien fratrukket 20 % og grundværdien fratrukket 20 %. Der kan i særlige tilfælde være tale om et stigningsbegrænset grundlag for grundskyld. Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Adresse: Fredericiagade 21, st. th., 1310 København K
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 430000154
Ejerudgift/md.: kr. 3.683

Dato: 18.8.2024

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 19.074,00	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.895.000,00
Grundskyld 2023	kr. 13.023,00	Notering af ejerskifte	kr.	2.000,00
Fællesudgifter	kr. 12.058,72	Tinglysningsafgift debitorskifte	kr.	1.730,00
Rottebekæmpelse	kr. 35,31	Tinglysningsafgift skøde	kr.	25.250,00
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 44.191,03	Berigtigelse af skøde, købers andel	kr.	8.000,00
		I alt	kr.	3.931.980,00
		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: 195.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 22.130 md./ 265.564 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 17.948 md./ 215.382 år v/ 24,50 %

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 på 4 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 9.8.2024. 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: 1/10 - 1/4. **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/landingsside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Fredericiagade 21, st. th., 1310 København K
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 430000154
Ejerudgift/md.: kr. 3.683

Dato: 18.8.2024

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

Servitutter - Fortsat fra side 3.

Brugsret og fællesfaciliteter

Fælles gård, kælder, cykelrum

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskætningen i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskætning i 2024.