

Salgsopstilling

Adresse: Nørregade 37B, 3. tv., 1165 København K
Kontantpris: 11.495.000

Sagsnr.: 1989
Ejerudgift/md.: 8.938

Dato: 31.08.2018



Beskrivelse:

Højloftet 186 m² penthouselejlighed uden bopælspligt i 2 plan med unik 19 m² skøn ugeneret tagterrasse og privat p-plads.

Gennemmoderniseret lys og højloftet penthouselejlighed i 2 plan med 19 m² skøn ugeneret tagterrasse indeholdende i alt 186 m². Lejligheden er attraktivt og centralt beliggende tæt ved Torvehallerne, Ørstedsparken og Vor Frue Kirke. Boligen er netop færdigrenoveret i højeste kvalitet med bl.a. frilagte bjælker, Dinesen plankegulve, nye og renoverede vinduer samt snedkererede køkken- og garderober fra Kvänum. Boligen er med sin placering højt over gadeniveau i Nørregade nærmest støjfri og indeholder entré med brusebadeværelse og trappeløb til den unikke overetage. Endvidere møblerbar fordelingsgang, 2 store soveværelser samt forældreafdeling med walk-in og Siemens vaskesøjle samt badeværelse med gulvvarme og mørkegrå gulvfliser, hvidt Kvänum badeværelseselement med dobbeltvask. Overalt Dornbracht armaturer. På 4. sal: Stor opholdsstue med tilstødende køkken/alrum med direkte udgang til skøn ugeneret tagterrasse på 19 m². Elegant gråt Kvänum køkken med marmorbordplade, Quooker, Dornbracht armaturer og Siemens hårde hvidevarer. Det smukke højloftede alrum har god plads til indretning af spisestue og har charmerende bjælker og ovenlysvinduer. Nærmeste metrostation er Nørreport, som ligger kun 200 meter fra boligen. Energimærkning er fra før ombygningen.

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.

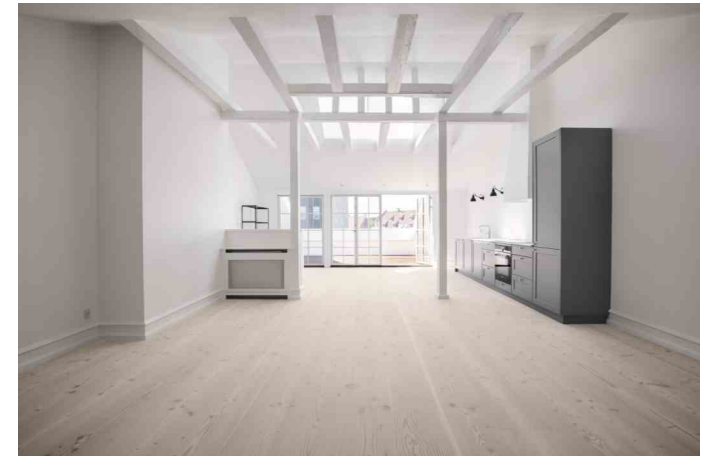
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kristian Lutzau

Adresse: Nørregade 37B, 3. tv., 1165 København K
Kontantpris: 11.495.000

Sagsnr.: 1989
Ejerudgift/md.: 8.938

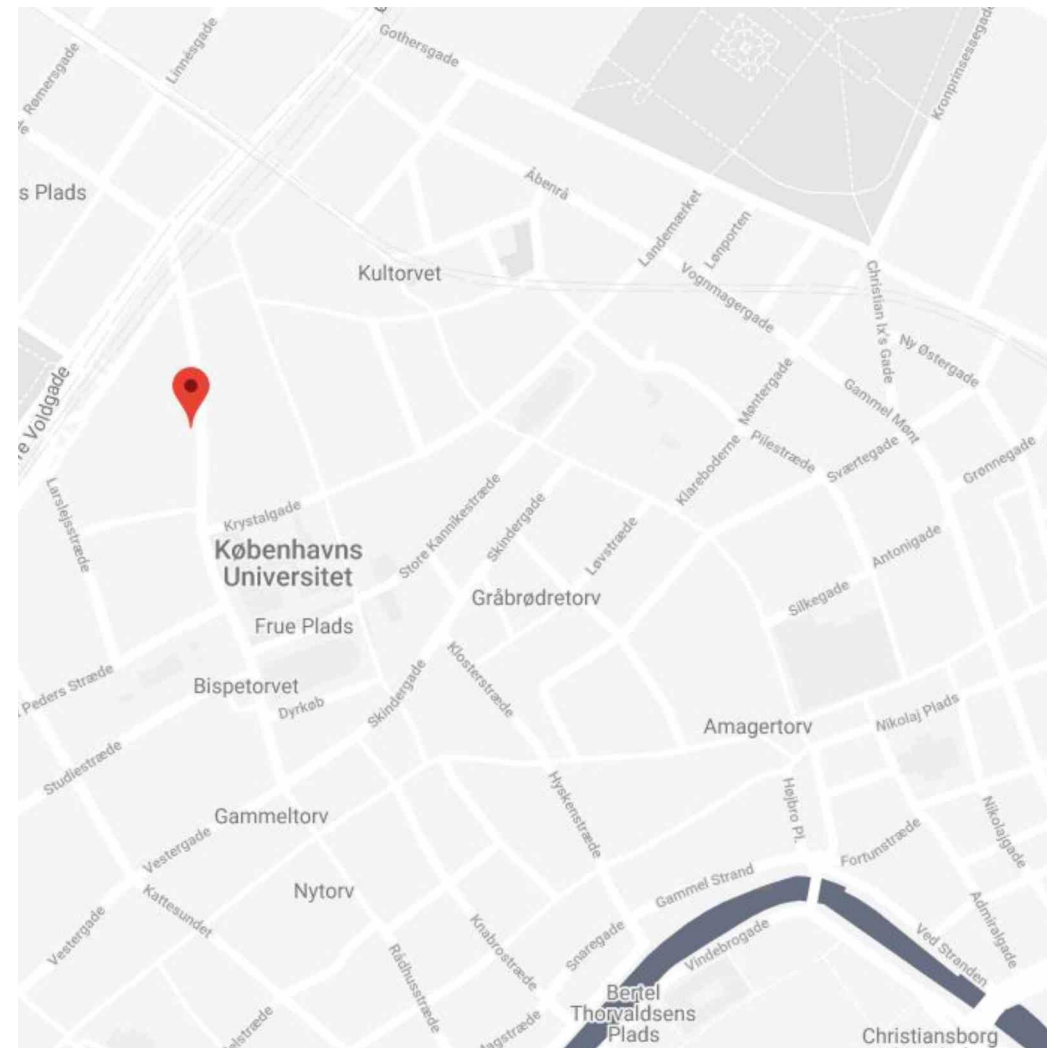
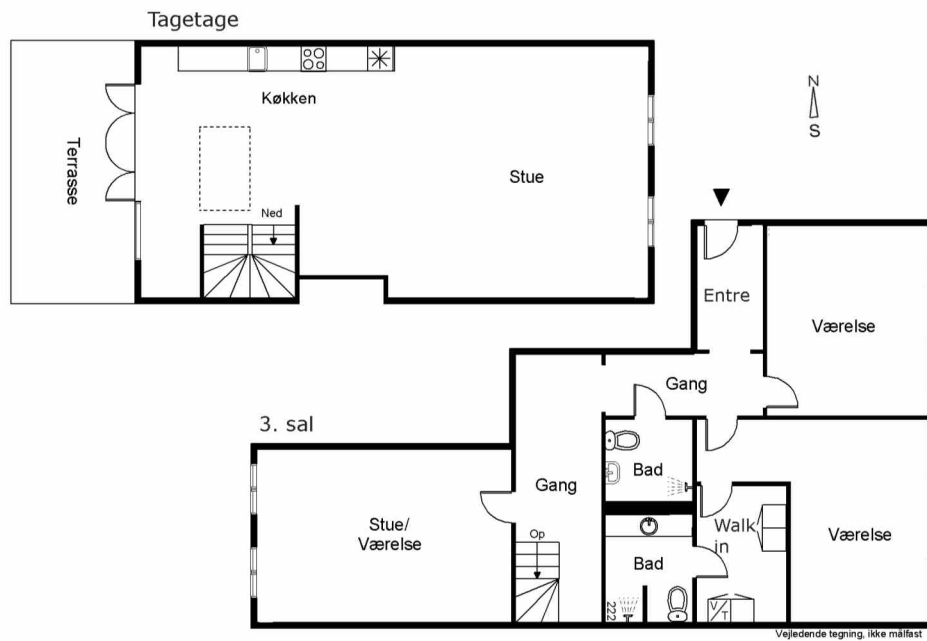
Dato: 31.08.2018



Adresse: Nørregade 37B, 3. tv., 1165 København K
Kontantpris: 11.495.000

Sagsnr.: 1989
Ejerudgift/md.: 8.938

Dato: 31.08.2018



Adresse: Nørregade 37B, 3. tv., 1165 København K
Kontantpris: 11.495.000

Sagsnr.: 1989
Ejerudgift/md.: 8.938

Dato: 31.08.2018

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Beboelse
Ifølge: sælgers oplysninger
Kommune: København
Matr.nr.: 36 c Nørre Kvarter, København
BFE-nr.:
Ejerl.nr.: 5
Zonestatus: Byzone
Vand:
Vej: Offentlig
Kloak: Offentlig
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1965/2018

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr. 2018
Offentlig ejendomsværdi: 9.196.000 kr.
Heraf grundværdi: 600.000 kr.
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.000.000 kr.
Grundskatteloftværdi: 600.000 kr.

Arealer

Tinglyst areal: 186 m²
heraf boligareal: 186 m²
heraf andre arealer: 0 m²
BBR-boligareal: 186 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter: 186/1699
Tinglyst fordelingstal: 186/1699
Adm. fordelingstal: 186/1699
Sikkerhed til ejerforening: 50.000 kr.
I form af: Vedtægter lyst pantstiftende
Forhøjelse af sikkerhed:
I form af:

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

Tilbehør:

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

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Afventer administrator.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Nørregade 37B, 3. tv., 1165 København K
Kontantpris: 11.495.000

Sagsnr.: 1989
Ejerudgift/md.: 8.938

Dato: 31.08.2018

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:

Forbehold: Forsikringspolicen er endnu ikke modtaget fra administrator.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 18.600 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Ejendommen opvarmes med fjernvarme.

Varme er anslået med 100 kr. bolig kvm til oplysninger fra administrator foreligger.

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 af 18.11.2011 med energiklassifikation: D. Der henvises til side 5

Adresse: Nørregade 37B, 3. tv., 1165 København K
Kontantpris: 11.495.000

Sagsnr.: 1989
Ejerudgift/md.: 8.938

Dato: 31.08.2018

Ejerudgift 1. år:

	Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	59.200	Kontantpris/udbetaling	11.495.000
Fællesudgifter anslået	27.600	Tinglysningsafgift af skødet	70.660
Rottebek. anslået	50	Ejerskiftegebyr til foreningen, ansl.	3.000
Ejendomsskat, anslået	20.400	I alt	11.568.660

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år

107.250

Ejerpantebreve og afgiftspantebreve:

Gæld udenfor købesummen:

Ingen

Beregning af brutto/netto på baggrund af standardfinansiering samt særlige oplysninger om finansiering:

Der gøres opmærksom på at ejendomsmægleren iht. loven ikke må sammenlægge ejerudgift med brutto/nettoydelse. Den angivne brutto/nettoydelse nedenfor omfatter således alene finansieringsomkostninger. Derfor skal ejerudgiften lægges til denne ydelse for at beregne den samlede månedlige boligudgift. Herudover vil der være forbrugsafhængige udgifter.

Udbetaling: 575.000 Brutto ekskl. ejerudgift 50.573 md./ 606.877 år Netto ekskl. ejerudgift 43.020 md./ 516.235 år v/25,60%

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. Da der er tale om en standardfinansiering, vil den i visse tilfælde ikke kunne opnås.

Standardfinansiering

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: 31.08.2018

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: 1/2 - 1/8 **Forbehold:** Der henvises til side 5

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.

Adresse: Nørregade 37B, 3. tv., 1165 København K
Kontantpris: 11.495.000

Sagsnr.: 1989
Ejerudgift/md.: 8.938

Dato: 31.08.2018

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredittype	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan: Kommuneplan 2015, Den sammenhængende by, Grøn vækst og livskvalitet

Varmeplan: Varmeplan 1984 - Fjernvarme

Kulturstyrelsen: Ingen registrering

Forurenet grund: Udgået før kortlægning se yderligere i bilag.

Tinglyste servitutter:

- Nr. 1 lyst d. 11.11.1111 lbnr. 928267-01. Dok om årlig jordskyld til universitetet
- Nr. 2 lyst d. 10.02.1879 lbnr. 928278-01. Dok om borttagelse eller tilmuring af nogle vinduer
- Nr. 3 lyst d. 15.02.1930 lbnr. 5649-01. Lejekontrakt med A/S P F Nielsen efft. Akt nr. 1_A-I_661
- Nr. 4 lyst d. 06.12.1926 lbnr. 928306-01. Dok om benzin-tankanlæg. Akt nr. 1_A-I_661
- Nr. 5 lyst d. 22.09.1992 lbnr. 69377-01. Dok om færdselsret mv. Akt nr. 1_A-I_661
- Nr. 6 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 928312-01. Dok om fjernvarme. Akt. nr. 1_F-I_13
- Nr. 7 lyst d. 04.10.1991 lbnr. 928311-01. Dok om fundering og grundvandssenkning mv. Akt. nr. 1_S-I_50
- Nr. 8 lyst d. 21.11.2007 lbnr. 158407-01. Dom om ret til TDC Totalløsninger A/S og TDC A/S til at nedlægge kabler. Akt nr. 1-A-I_661
- Nr. 9 lyst d. 20.01.2011 lbnr. 1002250337. Friarealer og parkering
- Nr. 10 lyst d. 09.02.2011 lbnr. 1002275921. Deklaration om afløbsledninger og afløbsbrønd
- Nr. 11 lyst d. 15.08.2011 lbnr. 1002825317. Brandmur
- Nr. 13 lyst d. 21.10.2015 lbnr. 1006803978. Deklaration om adgangsvej
- Nr. 15 lyst d. 06.08.2018 lbnr. 1010006972 Vedtægter for ejerforeningen Nørregade 35-37

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering

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

Om boligbeskatning

Køber gøres opmærksom på, at der i 2018 træder en ny ejendomsvurderingslov i kraft, der betyder at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi, der offentliggøres i 2019 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 skatteeftersværdier. Disse forhold kan have indflydelse på købers fremtidige skattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom.

Vurdering

Køber er gjort bekendt med, at lejligheden endnu ikke er selvstændigt vurderet og at vurderingen derfor er anslået. De i salgsopstillingen anførte ejendomsskatter og ejendomsværdiskat kan blive ændrede som følge af den kommende vurdering. Dette vil få konsekvens for købers fremtidige ejerudgift. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, hverken mod sælger eller mod medvirkende ejendomsmægler.

Udlejning

Tilladt ifølge vedtægter.

Husdyr

Tilladt ifølge vedtægter.

Energimærkning:

Køber er gjort opmærksom på, at gyldigheden af den i forbindelse med handlen udleverede energimærkning er forlænget til 10 år, jf. energimærkningsbekendtgørelsens § 46, stk. 3.

Standardfinansieringsforbehold:

Kreditforeningslånet vil blive reduceret i forhold til evt. sikkerhed til ejerforeningen.