

Salgsopstilling

Adresse: Fiolstræde 28A, ST. TV., 1171 København K
Kontantpris: 5.450.000

Sagsnr.: 101
Ejerudgift/md.: 4.432

Dato: 04.12.2015



Beskrivelse:

Beliggende i det smukke og historiske kvarter i den ældste del af Indre By finder man denne charmerende og unikke lejlighed. Placeret midt i den grønne stille oase Rosengården mellem Fiolstræde, Krystalgade og Købmagergade. Perfekt for livsnyderen, der vil have sin egen tilbagetrukne base i hjertet af København, men med storbyens puls og alle dens tilbud lige uden for gadedøren.

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: Jacob Roesen Mikkelsen

Adresse: Fiolstræde 28A, ST. TV., 1171 København K
Kontantpris: 5.450.000

Sagsnr.: 101
Ejerudgift/md.: 4.432

Dato: 04.12.2015

Beliggende i det smukke og historiske kvarter i den ældste del af Indre By finder man denne charmerende og unikke lejlighed. Placeret midt i den grønne stille oase Rosengården mellem Fiolstræde, Krystalgade og Købmagergade. Perfekt for livsnyderen, der vil have sin egen tilbagetrukne base i hjertet af København, men med storbyens puls og alle dens tilbud lige uden for gadedøren.

125 m2 optimalt udnyttet, fordelt på 2 etager - hvor det store funktionelle moderne luksus køkken-alrum i underetagen danner rammen om den unikke atmosfære lejligheden har. En moderne og nyinstandsat lejlighed med respekt for den oprindelige historiske bygning. På overetagen er der plads til både hygge og gæster med de to skønne stuer der vender ud mod gården og det lyse soveværelse samt gæstesoveværelse, der begge ligger ud til det store grønne åbne gårdmiljø.

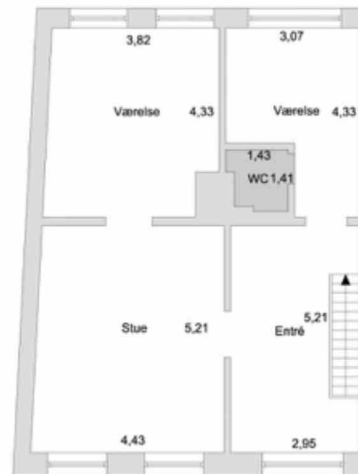
Lejlighedens overetage har smukke originale velholdte sildebensparketgulve, som giver stuerne et varmt og hyggeligt touch. Der er skæve charmerende vinkler, sprossevinduer med dybe karme og smukke paneler samt fuldt udnyttede skunke. Trappen er enkel og i overensstemmelse med resten af lejlighedens stil og her har man igen udnyttet alle kvadratmeter optimalt med opbevaringsrum under trappen. Hele underetagen har varme i gulvet.

Der er badeværelser på begge etager, i underetagen et større badeværelse med bruseniche, på overetagen et mindre badeværelse perfekt placeret i forbindelse med det ene soveværelse. Begge flisebadeværelser er nyistandsatte.

Adresse: Fiolstræde 28A, ST. TV., 1171 København K
Kontantpris: 5.450.000

Sagsnr.: 101
Ejerudgift/md.: 4.432

Dato: 04.12.2015



Adresse: Fiolstræde 28A, ST. TV., 1171 København K
Kontantpris: 5.450.000

Sagsnr.: 101
Ejerudgift/md.: 4.432

Dato: 04.12.2015

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Ejerlejlighed, beboelse
Ifølge: sælgers oplysninger
Kommune: København
Matr.nr.: 184 Klædebo Kvarter, København
Ejerl.nr.: 12 + 23
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg (tidligere offentligt)
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1838

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr. 2014
Offentlig ejendomsværdi: 2.190.000 kr.
Heraf grundværdi: 465.400 kr.
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.155.000 kr.
Grundskatteloftværdi:

Arealer

Tinglyst areal: 121 m²
heraf boligareal: 121 m²
heraf andre arealer. 0 m²
BBR-boligareal: 126 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter: 67/2304
Tinglyst fordelingstal: 67/2304
Adm. fordelingstal: 67/2304
Sikkerhed til ejerforening: 50.000 kr.
I form af: Byrde lyst pantstiftende
- st. tv./Byrde lyst
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):
Hårde hvidevarer fra Siemens.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Her henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Brugsret:
Kælderrum

Fællesfaciliteter:
Varmekælder, Vaskekælder (mønter)

Adresse: Fiolstræde 28A, ST. TV., 1171 København K
Kontantpris: 5.450.000

Sagsnr.: 101
Ejerudgift/md.: 4.432

Dato: 04.12.2015

Forsikringsforhold:

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

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Dækningsomfang: Der henvises til policen, hvor forsikringens nøjagtige dækningsomfang er specificeret.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i at handlen indgå, idet Sælger, Rupert Gorm Reventlow-Grinling, er svigerfar till Anna Reventlow-Grinling og lejligheden har på et tidspunkt været Annas bopæl.

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.

Udlejning: Ikke tilladt

Husdyr: Tilladt

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 16.000 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Anslået
Der henvises til side 5

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 Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Adresse: Fiolstræde 28A, ST. TV., 1171 København K		Sagsnr.: 101	Dato: 04.12.2015
Kontantpris: 5.450.000		Ejerudgift/md.: 4.432	
<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>	
Ejendomsskat	11.500	Kontantpris/udbetaling	5.450.000
Ejendomsværdiskat	11.550	Tinglysningsafgift af skødet	34.360
Ejerforening	30.132		
		I alt	5.484.360
Ejerudgift i alt 1 år		53.182	
<u>Ejerpantebreve og afgiftspantebreve:</u>		<u>Gæld udenfor købesummen:</u>	
		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: 275.000 Brutto ekskl. ejerudgift 26.542 md./ 318.508 år Netto ekskl. ejerudgift 21.350 md./ 256.203 år v/28,60%

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: 04.12.2015

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: 1/8 - 1/2 **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: Fiolstræde 28A, ST. TV., 1171 København K
Kontantpris: 5.450.000

Sagsnr.: 101
Ejerudgift/md.: 4.432

Dato: 04.12.2015

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: Nr. 484 Kp11
Lokalplan: Nr. 163 Fiolstræde
Byplan: Nr. 57 Krystalgade
Varmeplan: Fjernvarmedeklaration
Kulturstyrelsen: Fredet

Standardfinansieringsforbehold:

Tinglyst sikkerhed:
Byrde lyst pantstiftende kr. 25.000
Byrde lyst pantstiftende kr. 25.000

Tinglyste servitutter:

Nr. 1 lyst d. 10.08.1745 lbnr. 926202-01 Dok om at der ikke kan vindes hævd på 7,vinduer ind til haven ved matr nr 188
Nr. 2 lyst d. 19.03.1888 lbnr. 926203-01 Dok om et vindue på 1.sal i sidebygningen,ind til matr nr 187, (64/180)
Nr. 3 lyst d. 08.11.1941 lbnr. 5150-01 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
Nr. 4 lyst d. 03.11.1942 lbnr. 6744-01 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
Nr. 5 lyst d. 24.03.1969 lbnr. 2450-01 Byplanvedtægt Filnavn: 1_C-I_435
Nr. 6 lyst d. 13.01.1977 lbnr. 926204-01 Saneringsplan
Nr. 7 lyst d. 28.04.1977 lbnr. 9797-01 Dok om bygningsfredning mv
Nr. 8 lyst d. 09.11.1978 lbnr. 346029-01-S0001 Vedtægter for ejerforening, Ikke til hinder,for prioritering
Nr. 9 lyst d. 12.07.1984 lbnr. 18172-01 Dok om bevaringspligt mv
Nr. 10 lyst d. 07.02.1985 lbnr. 2569-01 Tilskudsdeklaration
Nr. 11 lyst d. 12.07.1988 lbnr. 9610-01 Dok om pligt til at indgå i et gårdlaug Filnavn: 1_O-I_105
Nr. 12 lyst d. 21.12.1989 lbnr. 16938-01 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv Filnavn: 1_F-I_162
Nr. 13 lyst d. 26.10.1990 lbnr. 62244-01 Lokalplan nr. 163,24/8 2000: Lyst påtegning Filnavn: 1_D-I_192
Nr. 14 lyst d. 04.10.1991 lbnr. 926205-01 Dok om fundering og grundvandssænkning mv
Nr. 15 lyst d. 18.08.1992 lbnr. 59956-01-S0001 Vedtægter for ejerforening, tillæg, Tillige,lyst pantstiftende.
Nr. 16 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 926206-01 Dok om fjernvarme mv Filnavn: 1_F-I_13
Nr. 17 lyst d. 30.06.1999 lbnr. 79751-01 anm hæftelser Vedtægter for ejerforeningen, tillæg Filnavn: 1_F-I_584

Forbrugsafhængige udgifter

Ejendommen opvarmes med fjernvarme. Sælgers seneste varmeforbrug foreligger endnu ikke. Ejendommen har ikke separate vandmålere, hvorfor vandforbrug betales som en del af fællesafgiften. Udgiften til vand er beregnet i forhold til lejlighedens fordelingstal 121/2304, ud fra ejerforeningens samlede budget 2015. Udgiften til vand er fratrukket fællesudgiften.