

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med Forbrugerrådet Tænk. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Store Kongensgade 75E, 1264 København K
Kontantpris: kr. 15.500.000

Sagsnr.: 36-X0000835
Ejerudgift/md.: kr. 10.929

Dato: 3.6.2025



Beskrivelse:

Townhousestemning ved Marmorkirken uden bopælspligt

I en smuk ejendom fra 1850, der i 2015 undergik en markant modernisering, finder I denne nydelige lejlighed, som ikke desto mindre opleves som et ægte townhouse. Stemningen, stilen og de eksklusive materialer understreger i samspil med de historiske detaljer og elementer den tårnhøje standard.

Beliggenheden lige ved Marmorkirken i hjertet af København er der heller ikke en finger at sætte på, og endelig er det værd at bide mærke i, at der ikke er bopælspligt.

I stueplan er der indrettet et elegant køkken-alrum med New Yorker stemning. Det raffinerede køkken er leveret af Poggenpohl, og de flotte højglansfronter bliver ledsaget af hvidevarer fra Gaggenau. Under loftet bølger murede hvælvinger, som komplementeres af det sortrammede glasparti mod trappegangen. Lejligheden udfolder sig over tre etager. Alrummet er som sagt placeret i stuen, og på førstesalen råder I over en smuk stue med et fantastisk lysindfald. Samme etage byder på et soveværelse med tilhørende badeværelse, og herpå følger en fremragende underetage med bryggers, badeværelse og et disponibelt rum.

En af de kvaliteter, der underbygger townhousefølelsen er muligheden for at indrette et udeareal. Just foran hoveddøren kan I arrangere, som I vil, og derudover er der en skøn altan ved stuen på førstesalen. Begge steder vil I opleve optimale solforhold.

Adressen hedder Store Kongensgade 75E. I er med andre ord lige midt i hovedstaden, skønt det ikke opleves sådan, når I er i lejligheden. Der er fred og ro, mens byens liv er lige ved hånden. I kvarteret finder I alt fra kultur til velrenommerede spisesteder, og da der kun er få skridt til metroen, har I hele byen for jeres fødder.

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.

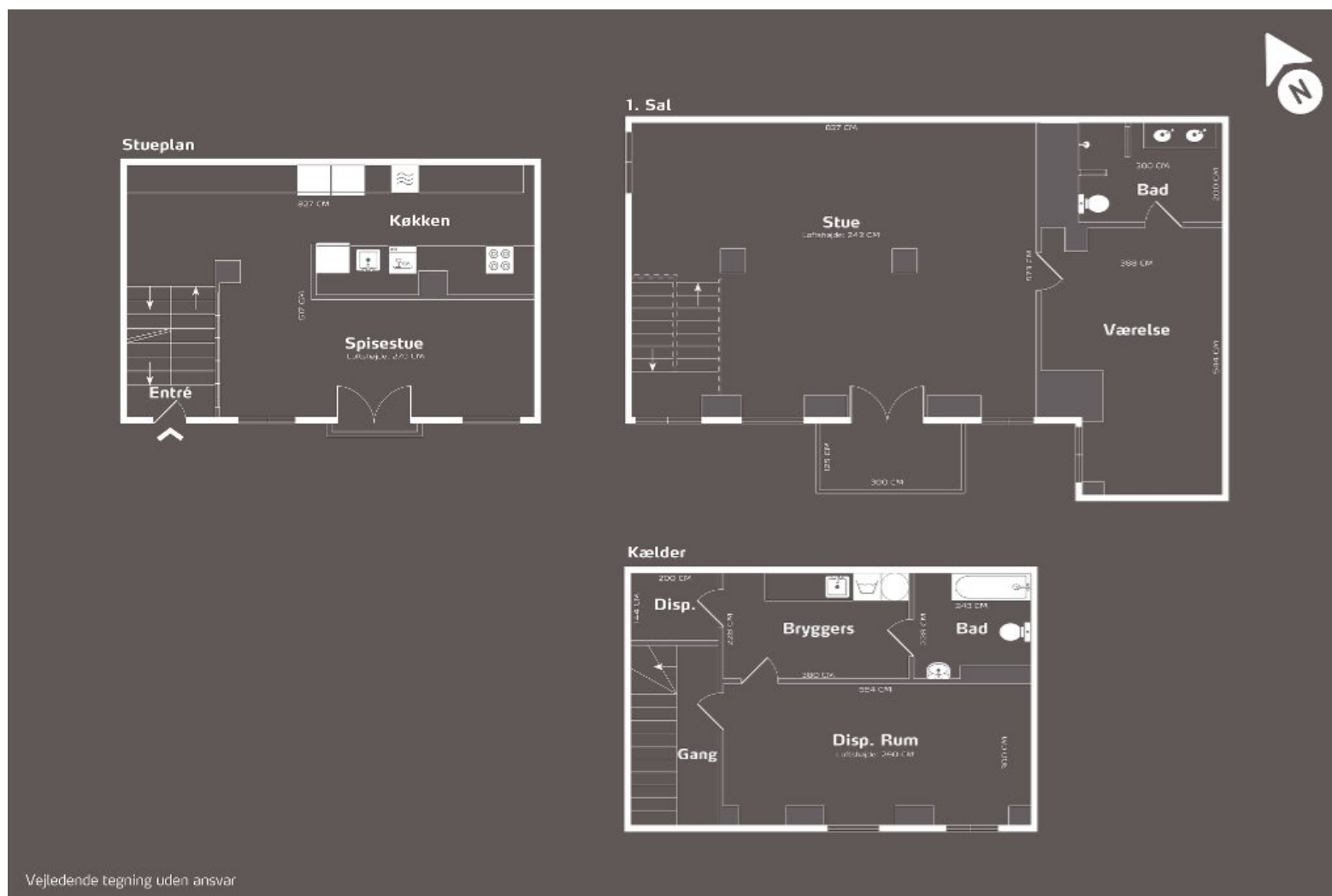
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kim H. Johansen

Adresse: Store Kongensgade 75E, 1264 København K
Kontantpris: kr. 15.500.000

Sagsnr.: 36-X0000835
Ejerudgift/md.: kr. 10.929

Dato: 3.6.2025



Adresse: Store Kongensgade 75E, 1264 København K
Kontantpris: kr. 15.500.000

Sagsnr.: 36-X0000835
Ejerudgift/md.: kr. 10.929

Dato: 3.6.2025



Adresse: Store Kongensgade 75E, 1264 København K
 Kontantpris: kr. 15.500.000

Sagsnr.: 36-X0000835
 Ejerudgift/md.: kr. 10.929

Dato: 3.6.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
 Må benyttes til: Helårsbeboelse
 Kommune: København
 Matr.nr.: 63 Sankt Annæ Vester Kvarter, København
 BFE-nr.: 124535
 Ejerl.nr. 14
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Alment vandforsyningsanlæg
 Vej: Offentlig
 Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
 Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
 Opført/ombygget år: 1850

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
 Ejendomsværdi: 12.607.000,00
 Grundværdi: 7.102.000,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 10.085.600,00
 Grundlag for grundskyld: 5.681.600,00

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

Tilbehør:

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

Tilgår

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal: 211 m²
 Heraf tinglyst boligareal: 151 m²
 Heraf kælderareal: 60 m²
 BBR-boligareal: 151 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
 Tinglyst fordelingstal: 140/2665
 Adm. fordelingstal: 211,00 / 3.205,00
 Sikkerhed til e/f: 55.000,00
 I form af: Vedtægter lyst pantstiftende

Forhøjelse af sikkerhed:

I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

5.11.1923 Dok om benyttelsen af nogle rum 1_E-I_648
 5.11.1923 Dok om cykelskur 1_E-I_648
 11.5.1929 Dok om benyttelsen af et kælderrum i mellembygningen 1_E-I_648
 22.5.1929 Dok om benyttelsen af nogle kælderrum 1_E-I_648
 4.5.1933 Dok om benyttelsen af et kælderrum 1_E-I_648
 17.3.1952 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_E-I_648
 24.10.1955 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_E-I_648
 5.4.1983 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_E-I_648
 4.10.1991 Dok om fundering og grundvandssænkning mv 1_S-I_50
 23.1.1995 Dok om fjernvarme mv
 22.5.2015 Deklaration om nye vinduer og gårdsammenlægning
 27.5.2015 Deklaration

Fortsættes på side 5

Bevaringsværdi:

Bygningen har en bevaringsværdi på 5
 Bygninger med bevaringsværdierne 5-6 er jævne, pæne bygninger, hvor utilpassede udskiftninger og ombygninger trækker ned i karakteren.

Miljø:

Pr. 1. januar 2008 vil samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt blive områdeklassificeret som lettere forurenet, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenet jord. Kommunen kan dog undtage større sammenhængende områder inden for byzoner, som den har viden om, ikke er lettere forurenede, hvilket i så fald skal ske gennem et kommunalt regulativ.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Store Kongensgade 75E, 1264 København K
 Kontantpris: kr. 15.500.000

Sagsnr.: 36-X0000835
 Ejerudgift/md.: kr. 10.929

Dato: 3.6.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Gjensidige
 Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Der henvises til ejerforeningens police

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 17.000,04

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

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

Der opkræves aconto varme kr. 1.416,67 pr mdr og aconto vand kr. 141,67 pr mdr

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 salgsoptstillingens 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: B

Andre forhold af væsentlig betydning:

Udlejning: Det er tilladt at udleje/fremleje lejligheden. Meddelelse herom skal gives senest 14 dage efter ikrafttrædelsestidspunktet til bestyrelsen jf. vedtægternes § 29

Husdyr: Det er tilladt at holde husdyr i ejerlejligheden uden bestyrelsens forudgående samtykke jf. vedtægternes § 30, stk. 1.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptstillingen 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 beskatning.

Adresse: Store Kongensgade 75E, 1264 København K
Kontantpris: kr. 15.500.000

Sagsnr.: 36-X0000835
Ejerudgift/md.: kr. 10.929

Dato: 3.6.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 59.318,40	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 28.976,16	Ejerskiftegebyr til adm.
Rottebekæmpelse ansl	kr. 150,00	Andel af tinglysningssafgift vedr. skøde
Fællesudgifter	kr. 42.706,32	I alt
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 131.150,88	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.

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: 775.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 84.612 md./ 1.015.348 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 68.930 md./ 827.163 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: 3.6.2025. 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:** Standardfinansiering kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforeningen

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 henviser til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Store Kongensgade 75E, 1264 København K
Kontantpris: kr. 15.500.000

Sagsnr.: 36-X0000835
Ejerudgift/md.: kr. 10.929

Dato: 3.6.2025

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 fælleslån jf. adm.besvar af d. 02.01.2025

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
TOTALKREDIT A/S	Obl.lån				DKK	4,00			0			Nej	
TOTALKREDIT A/S	Obl.lån				DKK	1,00			0			Nej	

Servitutter - Fortsat fra side 3.

26.7.2016 Servitut om helårsbeboelse
27.7.2016 Deklaration om fælles skur til affaldssortering i baggård
21.3.2019 Helårsboliger
14.5.2019 Vedtægter: Vedtægter for Ejerforeningen Store Kongensgade 75 (CVR-nr.: 37 93 71 93)
7.11.2019 Huller i Brandvæg
11.6.2021 Servitut om metrostation

Brugsret og fællesfaciliteter