

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: Rigensgade 9C, 2. th., 1316 København K
Kontantpris: kr. 14.995.000

Sagsnr.: 36-X0000897
Ejerudgift/md.: kr. 7.724

Dato: 28.6.2025



Beskrivelse:

Smuk 2 plans lejlighed i Garnisonshaven.

I Rigensgade 9C finder I denne elegante lejlighed som har en helt fantastisk atmosfære takket være det kipførte loft og de fritlagte bjælker. Planløsningen består af to soveværelser, et badeværelse og et stort opholdsmiljø med køkken-alrum og en kæmpe stue hvor man har åbnet op til kip.

I den charmerende gårdhave er der både grønne arealer og et fantastisk orangeri. I bor tæt på flere af hovedstadens vartegn såsom Kongens Have, Rosenborg Slot og Marmorkirken.

På andensalen centrerer planløsningen sig omkring det lækre køkken-alrum. Selve køkkenet er udført i et elegant shakerdesign med eksklusive bordplader og hårde hvidevarer af højeste kaliber, og ind ad vinduerne mod øst strømmer et rigt lysindfald.

Fra alrummet er der adgang til henholdsvis to regulære værelser, og fra entréen kan det stilrene badeværelse tilgås. På etagen ovenover venter den store stue, som blandt andet imponerer med sin indbydende atmosfære og de smukke, blotlagte hanebånd.

Præcis som lejligheden er fællesarealerne af en overordentligt høj kvalitet. Det gælder eksempelvis det enorme orangeri, der er en fornøjelse nærmest hele året, mens der også er dekoreret med en flot beplantning og opstillet en legeplads.

Fra jeres kommende bopæl er der snart sagt ikke det, som I ikke har lige ved hånden. Her er alt fra kultur i verdensklasse, Michelinrestauranter og hyggelige værtshuse til mere hverdagslige ting som dagligvarebutikker, skoler og pasningstilbud. Smukke parker og grønne områder er også lige ved hånden

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: Rigensgade 9C, 2. th., 1316 København K
Kontantpris: kr. 14.995.000

Sagsnr.: 36-X0000897
Ejerudgift/md.: kr. 7.724

Dato: 28.6.2025



Adresse: Rigsgade 9C, 2. th., 1316 København K
Kontantpris: kr. 14.995.000

Sagsnr.: 36-X0000897
Ejerudgift/md.: kr. 7.724

Dato: 28.6.2025



Adresse: Rigensgade 9C, 2. th., 1316 København K
Kontantpris: kr. 14.995.000

Sagsnr.: 36-X0000897
Ejerudgift/md.: kr. 7.724

Dato: 28.6.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 477 Sankt Annæ Vester Kvarter, København
BFE-nr.: 125855
Ejerl.nr. 123
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1759

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 10.113.000,00
Grundværdi: 6.222.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 8.090.400,00
Grundlag for grundskyld: 4.977.600,00

* 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: 145 m²
Heraf tinglyst boligareal: 145 m²
BBR-boligareal: 150 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal: 145/6519
Adm. fordelingstal:
Sikkerhed til e/f: 57.000,00
I form af: Vedtægter lyst pantstiftende

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

18.10.1926 Dok om spildevandsafløb, Resp lån i off midler 1_I-I_140
24.1.1979 Dok om bebyggelse, benyttelse mv 24.01.1979-2936-01
24.1.1979 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv 1_I-I_140
3.4.1984 Forprioritet Fredningsbeslutning 1_I-I_140
4.10.1991 Dok om fundering og grundvandssænkning mv
23.1.1995 Dok om fjernvarme mv
1.3.2004 Dekl om vejudlæg Forprioritet
7.7.2004 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
25.4.2013 Bevaringsdeklaration
29.5.2013 Deklaration om grundfond m.m.
26.11.2018 Successiv relaxsation
4.12.2018 Vedtægter: Ekstrakt af vedtægter for Ejerforeningen Garnisonshaven

Bevaringsværdi:

Ejendommen er bygningsfredet.

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: Rigensgade 9C, 2. th., 1316 København K
 Kontantpris: kr. 14.995.000

Sagsnr.: 36-X0000897
 Ejerudgift/md.: kr. 7.724

Dato: 28.6.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Protector
 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.: 8.000,00

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

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

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: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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: Rigsgade 9C, 2. th., 1316 København K
Kontantpris: kr. 14.995.000

Sagsnr.: 36-X0000897
Ejerudgift/md.: kr. 7.724

Dato: 28.6.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 41.261,04	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld	kr. 0,00	Ejerskiftegebyr til adm. anslået
Rottebekæmpelse ansl	kr. 150,00	Evt. forhøjelse af sikkerhed anslået
Fællesudgifter anslået	kr. 39.592,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Grundfond	kr. 11.682,00	I alt
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 92.685,04	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: 750.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 81.603 md./ 979.242 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 66.477 md./ 797.728 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: 28.6.2025. 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 henvisne til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Rigensgade 9C, 2. th., 1316 København K
 Kontantpris: kr. 14.995.000

Sagsnr.: 36-X0000897
 Ejerudgift/md.: kr. 7.724

Dato: 28.6.2025

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:

Afventer administrator

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	Rentetilp.lån	5.695.000,00	5.600.317,58	5.550.978,78	DKK	0,15	57.997,39	26,25	3,44			Nej	

Servitutter - Fortsat fra side 3.

Brugsret og fællesfaciliteter