

## 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: Grønnegade 31, 2. th., 1107 København K  
Kontantpris: 3.450.000

Sagsnr.: S3072MTP  
Ejerudgift/md.: 3.164

Dato: 09.03.2023



### Beskrivelse:

Ejendommen Grønnegade 31 ligger tæt på alt hvad Indre By har at byde på. Kongens Nytorv, Kongens Have, Nyhavn, metroen samt et hav af alle Københavns bedste restauranter.

Bygningen er en fredet bindingsvæksejendom som er bevaringsværdig, hvilket betyder at man har en masse originale detaljer tilbage fra 1754 hvor bygningen er fra.

Som fredet ejendom er der en masse fordele der følger med f.eks. lav ejendomsskat og tilskud til vedligeholdelse. Ejendommen består af et forhus samt et hermed sammenbygget sidehus med ejendommens hovedtrappe og et baghus. Lejligheden befinder sig i baghuset, hvilket gør at når man befinder sig i lejligheden er man i ro og mag, men så snart man træder ud ad hoveddøren kan man mærke byens puls og energi.

Lejlighederne i baghusene er indrettet på følgende måde: Entré, badeværelse køkken-alrum samt værelse med ældre ildsted/ skorstenskerne. Der er gennemgående lyse plankegulve som står utroligt flot til de kontrastfyldte mørke træbjælker. I køkken-alrummet har man en lys hvidludbehandlet bordplade i massivt træ og et fint vitrineskab som altså går fint hånd i hånd med bygningens stemning. I soveværelset har et åbent ildsted samt alkove hvor man fint har plads til en dobbeltmandsseng. I badeværelset har man en flot natur sten som bordplade samt god bruse plads, hvor du ikke behøver at stå oven i toilettet.

Hvis du gerne bo i centrum af Indre By og mærke dens puls med alt hvad byen har at tilbyde? Så er Grønnegade 31 et fremragende bud.

### 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.

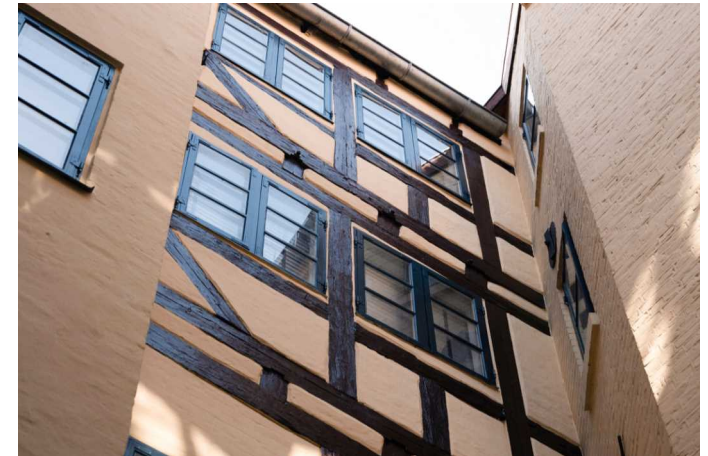
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Pernille Winther

Adresse: Grønnegade 31, 2. th., 1107 København K  
Kontantpris: 3.450.000

Sagsnr.: S3072MTP  
Ejerudgift/md.: 3.164

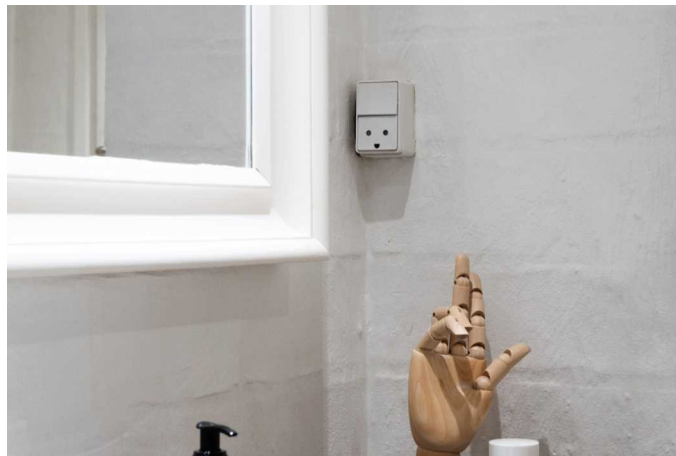
Dato: 09.03.2023



Adresse: Grønnegade 31, 2. th., 1107 København K  
Kontantpris: 3.450.000

Sagsnr.: S3072MTP  
Ejerudgift/md.: 3.164

Dato: 09.03.2023

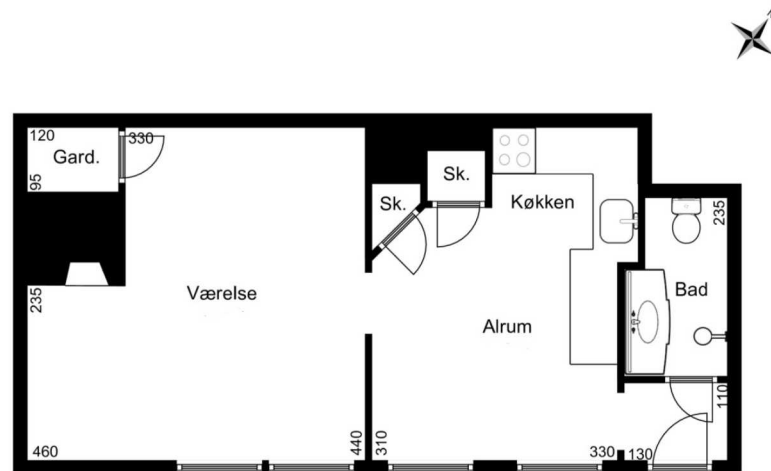




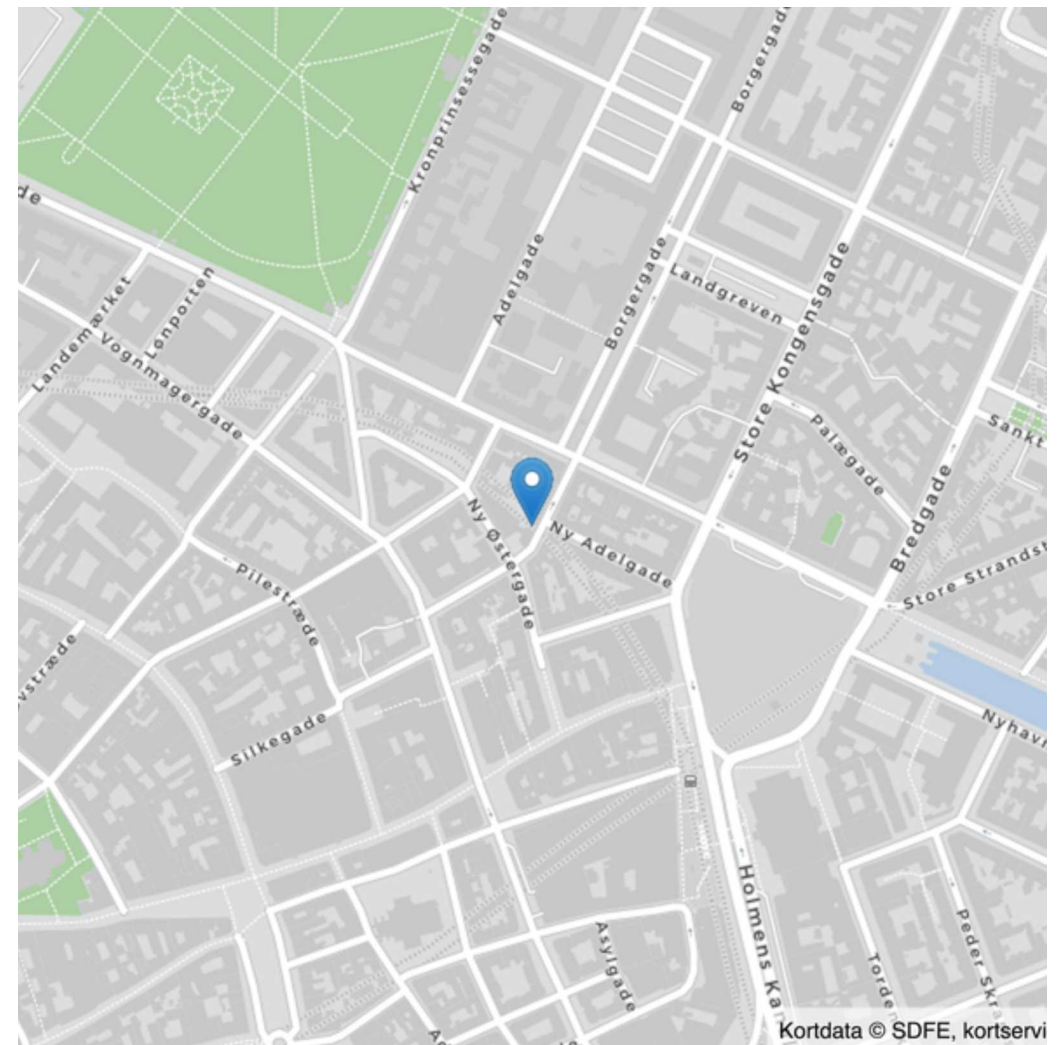
Adresse: Grønnegade 31, 2. th., 1107 København K  
Kontantpris: 3.450.000

Sagsnr.: S3072MTP  
Ejerudgift/md.: 3.164

Dato: 09.03.2023



Vejledende plantegning - Ikke målfast - Uden ansvar



Adresse: Grønnegade 31, 2. th., 1107 København K  
Kontantpris: 3.450.000

Sagsnr.: S3072MTP  
Ejerudgift/md.: 3.164

Dato: 09.03.2023

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

|                     |                                 |
|---------------------|---------------------------------|
| Ejendomsstype:      | Ejerlejlighed                   |
| Må benyttes til:    | Ejerlejlighed, beboelse         |
| Ifølge:             | BBR-ejermeddelelse              |
| Kommune:            | København                       |
| Matr.nr.:           | 267 Købmager Kvarter, København |
| BFE-nr.:            | 116213                          |
| Ejerl.nr.:          | 16                              |
| Zonestatus:         | Byzone                          |
| Vand:               |                                 |
| Vej:                | Offentlig                       |
| Kloak:              |                                 |
| Varmeinstallation:  | Fjernvarme                      |
| Opført/ombygget år: | 1741                            |

#### **Arealer**

|                            |                   |
|----------------------------|-------------------|
| Tinglyst areal:            | 47 m <sup>2</sup> |
| Heraf tinglyst boligareal: | 47 m <sup>2</sup> |
| BBR-boligareal:            | 53 m <sup>2</sup> |

#### **Ejerforeningsforhold**

|                            |                |
|----------------------------|----------------|
| Fællesudg. fordeles efter: | 47/895         |
| Tinglyst fordelingstal:    | 47/895         |
| Adm. fordelingstal:        | 47/895         |
| Sikkerhed til e/f:         | 10.000 kr.     |
| I form af:                 | Anden hæftelse |
| Forhøjelse af sikkerhed:   | Ingen          |

#### **Vurdering og ejendomsværdiskat**

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Offentlig vurdering pr.      | 2020          |
| Offentlig ejendomsværdi:     | 1.300.000 kr. |
| Heraf grundværdi:            | 215.700 kr.   |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 955.500 kr.   |
| Grundlag for ejendomsskat:   |               |

### Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

### Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Kommuneplan:** Henviser til ejendomsdatarapport

**Lokalplan:** Henviser til ejendomsdatarapport

**Varmeplan:** Henviser til ejendomsdatarapport

**Kulturstyrelsen:** Ejendommen er fredet

#### **Tinglyste servitutter:**

Nr. 1 lyst d. 14.08.1968 lbnr. 3759-01 Tillægstekst Byplanvedtægt Filnavn: 1\_B-I\_443  
Nr. 2 lyst d. 30.06.1975 lbnr. 9546-01 Tillægstekst Tilskudsdeklaration SE AKT: 1\_F-I\_178  
Nr. 3 lyst d. 14.07.1978 lbnr. 20741-01 Tillægstekst Dok om bevaringspligt mv SE AKT: 1\_F-I\_178  
Nr. 4 lyst d. 14.07.1978 lbnr. 20742-01 Tillægstekst Dok om bevaringspligt mv SE AKT: 1\_F-I\_178  
Nr. 5 lyst d. 14.07.1978 lbnr. 20743-01 Tillægstekst Dok om bevaringspligt mv SE AKT: 1\_F-I\_178  
Nr. 6 lyst d. 14.07.1978 lbnr. 20806-01 Tillægstekst Tilskudsdeklaration SE AKT: 1\_F-I\_178  
Nr. 7 lyst d. 20.11.1980 lbnr. 37119-01 Tillægstekst Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv SE AKT: 1\_F-I\_178  
Nr. 8 lyst d. 04.12.1981 lbnr. 36608-01 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening, Om resp se akt SE AKT: 1\_F-I\_178  
Nr. 9 lyst d. 04.12.1981 lbnr. 936608-01-S0001 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening, Om resp se akt, Tillige lyst pantstiftende. SE AKT: 1\_F-I\_178  
Nr. 10 lyst d. 29.03.1988 lbnr. 4806-01 Tillægstekst Dok om loft og kælderrum mv SE AKT: 1\_F-I\_178  
Nr. 11 lyst d. 04.10.1991 lbnr. 927516-01 Tillægstekst Dok om fundering og grundvandssænkning mv Filnavn: 1\_S-I\_50  
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

### Brugsret og fællesfaciliteter

Administrator oplyser, at der ikke er nogen fællesfaciliteter

Adresse: Grønnegade 31, 2. th., 1107 København K  
Kontantpris: 3.450.000

Sagsnr.: S3072MTP  
Ejerudgift/md.: 3.164

Dato: 09.03.2023

**Forsikringsforhold:**

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

Der henvises til side 5

**Forbrugsafhængige udgifter:**

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 3.600                      Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år: 2023  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: (UDFASES) Bygningen har ingen supplerende varme  
Oplysningerne stammer fra: Anslået  
Ejendommen opvarmes med Fjernvarme.

Der foreligger p.t. ikke oplysninger om sælgers faktiske udgifter. Udgiften til varme er anslået jf. . a conto opkrævningerne fra administrator.

Udgift til vand kr. 1.050 er beregnet i forhold til lejlighedens fordelingstal ud fra ejerforeningens samlede budgetterede udgift 2022/2023. Udgift til vand er fratrullet fællesudgift.

**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 Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Adresse: Grønnegade 31, 2. th., 1107 København K  
Kontantpris: 3.450.000

Sagsnr.: S3072MTP  
Ejerudgift/md.: 3.164

Dato: 09.03.2023

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat  
Ejerforening  
Grundfond, jf admin

Pr. år

8.791  
19.698  
9.479

Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling  
Tinglysningsafgift af skødet  
Ejerskiftegebyr administtraor

3.450.000  
22.550  
1.250

I alt

3.473.800

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år

37.967

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: 175.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 20.220 md./ 242.643 år Netto **ekskl.** ejerudgift 15.269 md./ 183.227 år v/30,60%  
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. 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, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 07.03.2023

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

Adresse: Grønnegade 31, 2. th., 1107 København K  
Kontantpris: 3.450.000

Sagsnr.: S3072MTP  
Ejerudgift/md.: 3.164

Dato: 09.03.2023

**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 jf. administrator

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

| Långiver/art | Realkredit-type | Restgæld | Obl.restgæld | Kontant-værdi | Optages i valuta | Rente Kont./pålyd. | 1. års ydelse | Rest-løbetid | ÅOP | Saldo fra-dragskonto | Særlige over-tagelsesvilkår | Garanti-stillelse | Kontant regulering |
|--------------|-----------------|----------|--------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|-----|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| Ingen        |                 |          |              |               |                  |                    |               |              |     |                      |                             |                   |                    |

**Andre forhold af væsentlig betydning:**

**Områdeklassificering**

Pr. 1. januar 2008 vil samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt blive områdeklassificeret som lettere forurenede, jf. § 1, i lov om ændring af lov om forurennet jord. Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurennet, eftersom ejendommen er beliggende i byzone. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurennet men over et defineret mindstekriterium.

**Standardfinansieringsforbehold:**

Standardfinansieringen skal evt. reduceres med sikkerheden til ejerforeningen: kr. 10.000

**Om boligbeskatning**

Køber gøres opmærksom på, at det er vedtaget, at der skal træde nyt boligskattesystem i kraft pr. 1. januar 2020. Det forventes dog, at ikrafttrædelsestidspunktet udskydes til 1. januar 2024. Det nye boligskattesystem betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi, herunder skatteløfter, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf kendes endnu ikke. Oplysningerne i denne salgsopstilling, herunder særligt ejendomsskat og ejendomsværdiskat, har udgangspunkt i den seneste fastsatte vurdering og tilhørende skatteløftsværdier. Det nye boligskattesystem kan have indflydelse på købers fremtidige skattebetalinger, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom.

**Udløjning**

Tilladt med bestyrelsen godkendelse jf. vedtægterne

**Husdyr**

Tilladt