

Salgsopstilling

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

Adresse: Peder Skrams Gade 10, 3. th., 1054 København K
Kontantpris: 6.850.000

Sagsnr.: 60AR-000331
Ejerudgift/md.: 3.616,00

Dato: 04.06.2021



Beskrivelse:

CHARMERENDE CITYLEJLIGED MED SMUK ALTAN
87 kvm hygge i hjertet af København

Et stenkast fra Det Kongelige Teater, mellem Nyhavn og Havnepromenaden, ligger Peder Skrams Gade 10 og denne hyggelige herskabslejlighed. Ejendommen fra 1872 besidder en ægte Københavnersjæl og dens arkitektoniske detaljer udstråler klasse og stil.

Den historiske atmosfære følger med dig indenfor. Her mødes du af et enormt charmerende hjem med lyse plankegulve, flotte fyldningsdøre og smukke originale detaljer. I skøn forening med den flot bevarede elegance, har lejligheden blevet smagfuldt istandsat med stilrene valg, der opfylder dine ønsker til både funktion og æstetik.

De 87 kvm starter i en indbydende entré med fordelingsgang, der leder dig ind til et lyst og moderne køkken, samt en spisesstue med udgang til en afslappende altan. Lejligheden har desuden en stor og social opholdsstue, hvor en elegant dobbeltdør åbner op til det behagelige soveværelse. Glæd dig også over et smukt renoveret badeværelse med store naturfarvede fliser.

Her kommer I til at bo i et af Københavns mest eftertragtede kvarterer, hvor I har byens bedste spots lige udenfor døren. Nyd vandet rundt om Nyhavn og Havnepromenaden, slentre hjem efter en aften på Det Kongelige Teater, og lav dine indkøb på Magasin du Nord. Metroen ved Kongens Nytorv tager dig videre rundt i byen på ingen tid.

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: Anna Reventlow

Anna Reventlow

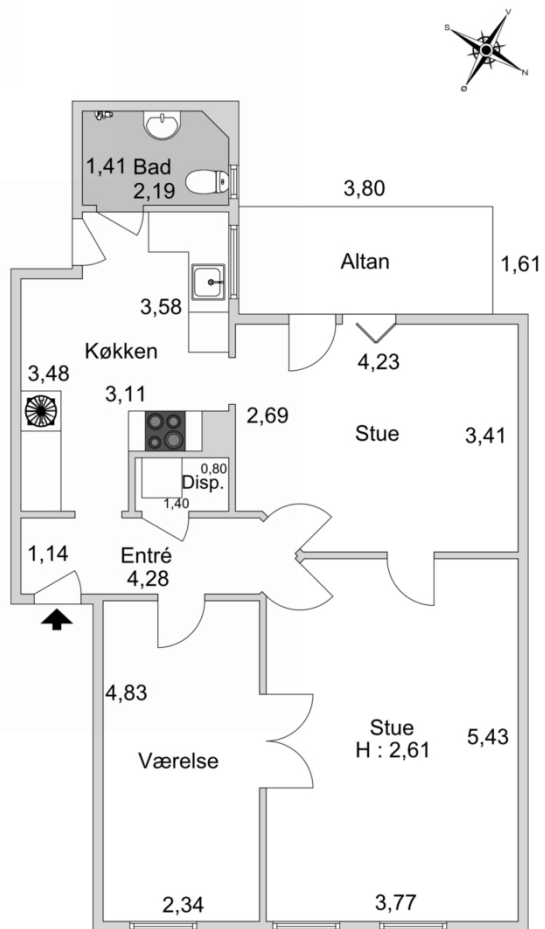
EJENDOMSFORMIDLING

+45 31 55 40 01 / ar@annareventlow.dk / www.annareventlow.dk

Adresse: Peder Skrams Gade 10, 3. th., 1054 København K
Kontantpris: 6.850.000

Sagsnr.: 60AR-000331
Ejerudgift/md.: 3.616,00

Dato: 04.06.2021



Vejledende tegning uden ansvar.



Adresse: Peder Skrams Gade 10, 3. th., 1054 København K
Kontantpris: 6.850.000

Sagsnr.: 60AR-000331
Ejerudgift/md.: 3.616,00

Dato: 04.06.2021

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Ifølge: BBR meddelelse
Kommune: Københavns Kommune
Matr.nr.: 364 Øster Kvarter, København
BFE-nr. 104842
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1872

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr.: 2019
Offentlig ejendomsværdi: 2.250.000
Heraf grundværdi: 302.300
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.470.000
Grundskatteloftsværdi: 271.400

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
HPFI/HFI anlæg: HPFI, HPFI/HFI anlæg: HFI, Antenne: Fiber, Lejeforhold: Ejer bor i ejendommen, Køle-/fryseskab: Siemens, Vaskemaskine: Miele, Komfur: Siemens, Opvaskemaskine: Blomberg, Tørretumbler: Miele

Abonnementer:
Sælger opstiger sine, køber tegner sine.

Arealer

Tinglyst areal: 0 m²
Heraf boligareal: 79 m²
Heraf andre arealer: m²
BBR-boligareal: 87 m²
Øvrige arealer:

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. Fordeles efter: Adm.
Tinglysningsstal
Tinglyst fordelingstal: 79/1344
Adm. fordelingstal: 79/1344
Sikkerhed til ejerforening: 50.000
I form af: Vedtægter lyst pantstiftende
Forhøjelse af sikkerhed:
I form af:

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Tinglyste servitutter:

- 18.12.1871--912286-01 Dok om fælles brandmur/gavl mv, (53/102)
- 18.12.1871--912287-01 Dok om fælles brandmur/gavl mv, (53/102)
- 18.03.1872--912288-01 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, (53/174)
- 06.07.1908--912289-01 Dok om et cykelskur (79/385)
- 27.01.1983--3342-01 Dok om saneringsplan mv
- 30.11.1984--27484-01 Dok om lejeforhøjelser

Der henvises til side 5 for øvrige servitutter.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Brugsret til kælderrum.

Adresse: Peder Skrams Gade 10, 3. th., 1054 København K
Kontantpris: 6.850.000

Sagsnr.: 60AR-000331
Ejerudgift/md.: 3.616,00

Dato: 04.06.2021

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Top Danmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja insekt: Ja rørskade: Ja
Forbehold: Forsikringen på ejendommen er tegnet via ejerforeningen og betales via fællesudgifterne. For detaljer henvises til police vedhæftet ejendommens dokumenter, hvilke kan hentes hos ejendomsmægler.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 7.104 Forbrug: kendes ikke
Udgiften er beregnet i år: 2020

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: (UDFASES) Bygningen har ingen supplerende varme
Oplysningerne stammer fra: administrator Varme opkræves aconto sammen med fællesudgifterne med 591,67 kr om måneden. Sælgers faktiske forbrug i 19/20 kostede 6.451,70 kr.

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 med energiklassifikation: C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

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

Husdyr: Tilladt med bestyrelsens skriftlige samtykke jf. vedtægternes § 8.

Udlejning: Ingen regulering jf. vedtægt og husorden.

Bevaringsværdig: Klasse 4

Arbejdsdage i ejerforeningen: Omkring arbejdsweekender, sociale arrangementer og lignende henvises til opslag på ejendommen.

Forhøjelse fællesudgifter: Der skal til generalforsamling 2021 stemmes om en årlig forhøjelse af fællesbidraget med 2%.

Om nyt boligskattesystem: Det forventes, at der ultimo 2021 påbegyndes udsendelse af nye ejendomsvurderinger for ejerboliger og pr. 1. januar 2024 træder et nyt boligskattesystem i kraft. Dette nye ejendomsvurderings- og boligskattesystem betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi, herunder beskatningsgrundlag, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke. Oplysningerne i denne salgsoptilling, herunder særligt ejendomsskat og ejendomsværdiskat, har udgangspunkt i den seneste fastsatte vurdering og tilhørende skatteloftsværdier. Det nye boligskattesystem kan have indflydelse på købers fremtidige skattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk.

Adresse: Peder Skrams Gade 10, 3. th., 1054 København K
Kontantpris: 6.850.000

Sagsnr.: 60AR-000331
Ejerudgift/md.: 3.616,00

Dato: 04.06.2021

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>	
Ejendomsværdiskat	13.524,00	Kontantpris:	6.850.000
Ejendomsskat	9.227,00	Tinglysningsafgift af skødet, anslået	42.850
Rottebekæmpelse	88,47	Notering af ejerskifte, anslået	1.500
Fællesudgift	20.544,00		
Ejerudgift i alt 1. år:	43.383,47	I alt	kr. 6.894.350

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

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: Peder Skrams Gade 10, 3. th., 1054 København K
Kontantpris: 6.850.000

Sagsnr.: 60AR-000331
Ejerudgift/md.: 3.616,00

Dato: 04.06.2021

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

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 fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garantistillelse	Kontant regulering
Nordea/Rentetilpasningslån	Rentetilpasningslån	3.965.000	3.931.484	3.982.593	DKK	0.1463	50.635	104,00	0.4345	0.00			0.00
Nordea/Rentetilpasningslån	Rentetilpasningslån	194.000	186.213	193.289	DKK	-0.3781	3.292	112,00	0.1412	0.00			0.00

Der findes et

Øvrige servitutter:

7. 30.11.1984--27485-01 Dok om fælles gård, opholdsareal mv
8. 04.10.1991--912290-01 Dok om fundering og grundvandssænkning mv
9. 23.01.1995--912291-01 Dok om fjernvarme/anlæg mv
10. 09.11.2011--1003085559 Vedtægter for Ejerforeningen Peder Skrams Gade 10

11. 01.11.2012--1004016957 fællesgård
Offentlige planer m.v.:
Lokalplan: Nyhavn og Gammelholm
Kommuneplan: R19.B.1.11