

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: Tordenskjoldsgade 27, 4. tv., 1055 København K
Kontantpris: 12.500.000

Sagsnr.: 60AR-000277
Ejerudgift/md.: 7.325,00

Dato: 09.11.2020



Beskrivelse:

MAGNIFIK HERSKABSLEJLIGHED I HJERTET AF KØBENHAVN
Seks-værelses liebhaverbolig i ejendom med elevator

Et stenkast fra Havnepromenaden, ligger Tordenskjoldsgade 27 og denne grandiose herskabslejlighed med to altaner. Den smukke ejendom fra 1880 imponerer med en nydelig og velholdt opgang med elevator. De bedårende arkitektoniske detaljer vidner om tidsløs klasse og stil.

Inde i lejligheden fortsætter det stilfulde og herskabelige præg med store højloftede stuer, smukke vinduer, brændeovn, klassisk stuk og flotte fyldningsdøre med messinghåndtag. Lejlighedens 193 kvm begynder i en fin entré med gæstebadeværelse. Herfra går du videre ind til en betagende stue, samt et åbent køkken med spisestue.

Fra spisestuen fører en klassisk fordelingsgang til hjemmets tre lyse soveværelser, hvoraf den ene har en fransk altan. En af soveværelserne er i dag indrettet som et eksklusivt påklædningsværelse. For enden af gangen ligger et skønt badeværelse med både bruseniche og badekar. Hjemmet har desuden et roligt og elegant hjemmekontor.

De to altaner er placeret i henholdsvis nord- og sydendt retning, og byder således på alt fra dejlig sol til sval skygge. Fra altanerne er der kig til ejendommens to hyggelige baggårde.

Med naboer som Det Kongelige Teater og Nyhavn, er der ingen tvivl om at Tordenskjoldsgade, ligger på det bedste spot i København K. Her får du alt hvad byen har at tilbyde, som en dejlig buffet lige for næsen af dig. Nyd vandet langs Havnepromenaden, besøg Det Kongelige Teater og lav dine indkøb i Magasin du Nord. Metroen ved Kongens Nytorv tager dig videre rundt i byen på ingen tid.

Velkommen indenfor!

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

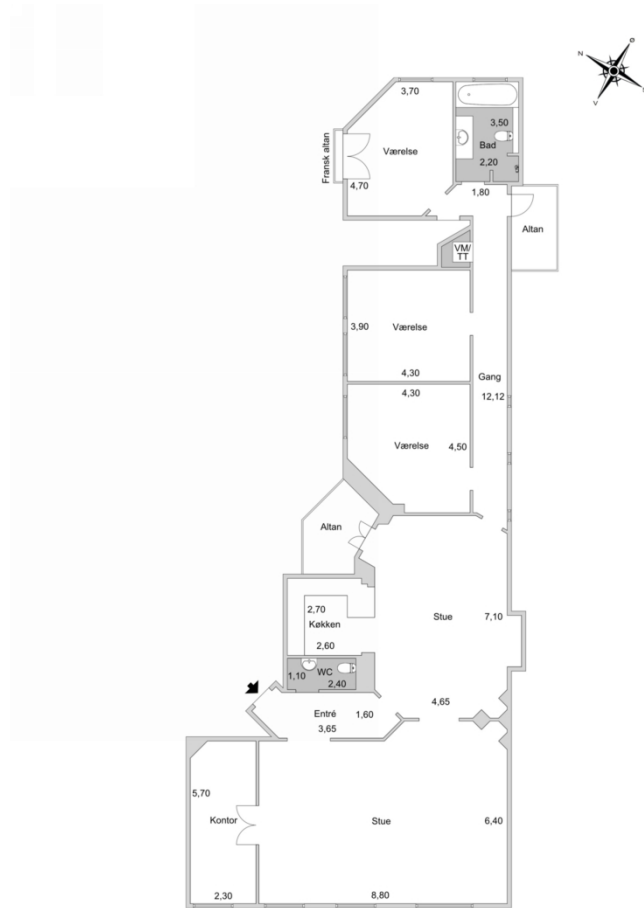
EJENDOMSFORMIDLING

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

Adresse: Tordenskjoldsgade 27, 4. tv., 1055 København K
Kontantpris: 12.500.000

Sagsnr.: 60AR-000277
Ejerudgift/md.: 7.325,00

Dato: 09.11.2020



Vejledende tegning uden ansvar.



Adresse: Tordenskjoldsgade 27, 4. tv., 1055 København K
Kontantpris: 12.500.000

Sagsnr.: 60AR-000277
Ejerudgift/md.: 7.325,00

Dato: 09.11.2020

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Ifølge: BBR meddelelse
Kommune: Københavns Kommune
Matr.nr.: 358 Øster Kvarter, København
BFE-nr. 104828
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg (tidligere offentlig)
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme (radiatorsystemer el. varmluftanlæg)
Opført/ombygget år: 1880

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr.: 2019
Offentlig ejendomsværdi: 5.150.000
Heraf grundværdi: 567.400
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.150.000
Grundskatteloftsværdi: 490.000

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Antenne: Individuel, HPFI/HFI anlæg: HPFI, HPFI/HFI anlæg: HFI, Lejeforhold: Ikke udlejet, Køle-/fryseskab:
Miele, Vaskemaskine: Miele, Komfur: Gaggenau, Emhætte: Andet mærke, Opvaskemaskine: Gaggenau,
Tørretumbler: Miele

Abonnementer:
Sælger opsiges sine, køber tegner sine.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Tinglyste servitutter:

- 26.05.1873-912224-01 Dok om fælles brandmur/gavl mv, (54/49)
BESTILLES PÅ LANDSARKIVET/RIGSARKIVET
- 25.08.1873-912225-01 Dok om fælles brandmur/gavl mv, (54/132)
BESTILLES PÅ LANDSARKIVET/RIGSARKIVET
- 25.08.1873-912226-01 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, (54/131)
BESTILLES PÅ LANDSARKIVET/RIGSARKIVET
- 07.06.1937-1330-01 Dok om et cykelskur SE AKT: 1_I-I_173
- 18.02.1943-10514-01 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv SE
AKT: 1_I-I_173
- 16.01.1981-1414-01 Dok om saneringsplan mv

Der henvises til side 5 for øvrige servitutter.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Kælderrum
Fælles cykelkælder og barnevognsrum

Adresse: Tordenskjoldsgade 27, 4. tv., 1055 København K
Kontantpris: 12.500.000

Sagsnr.: 60AR-000277
Ejerudgift/md.: 7.325,00

Dato: 09.11.2020

Forsikringsforhold:

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

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.: 28.200 Forbrug: kendes ikke
Udgiften er beregnet i år: 2020

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme (radiatorsystemer el. varmluftanlæg)

Ejendommens supplerende varmekilde: Bygningen har ingen supplerende varme

Oplysningerne stammer fra: Administrator Varme opkræves sammen med fællesudgifterne med 2.350 kr pr. md.

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: D.

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: Kun med bestyrelsens godkendelse

Udlejning: Ja, jf. vedtægter §17

Bevaringsværdig: Klasse 3. At en ejendom er bevaringsværdig kan medføre, at der gælder særlige regler for bygningens ydre, herunder fx i hvilket omfang der kan ske ombygning, hvilke tilbygninger der må laves, hvilke vinduer og døre man må sætte i, hvilket tag man må lægge på osv.

Arbejdsdage: Ja, en frivillig arbejdsdag om året

Boligbeskatning: Det forventes, at der ultimo 2021 påbegyndes udsendelse af nye ejendomsvurderinger for ejerboliger og pr. 1. januar 2024 træder et nyt boligsattesystem i kraft. Dette nye ejendomsvurderings- og boligsattesystem 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 boligsattesystem kan have indflydelse på købers fremtidige skattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk.

Tag / vindue / facadeprojekt: Der er planer om at udskifte ejendommens tag i Q1 2021. Projektet inkluderer også pletvis reparation af facaden samt frivillig udskiftning af vinduer med tilskud fra ejerforeningen.

Adresse: Tordenskjoldsgade 27, 4. tv., 1055 København K
Kontantpris: 12.500.000

Sagsnr.: 60AR-000277
Ejerudgift/md.: 7.325,00

Dato: 09.11.2020

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>	
Ejendomsværdiskat	33.700,00	Kontantpris:	12.500.000
Ejendomsskat	16.660,00	Tinglysningsafgift af skødet, anslået	76.750
Fællesudgift ejerforening	37.392,00	Notering af ejerskifte, anslået	1.625
Rottebekæmpelsesgebyr	145,33		
Ejerudgift i alt 1. år:	87.897,33	I alt	kr. 12.578.375

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: Tordenskjoldsgade 27, 4. tv., 1055 København K
Kontantpris: 12.500.000

Sagsnr.: 60AR-000277
Ejerudgift/md.: 7.325,00

Dato: 09.11.2020

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:

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 fradragkonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garantistillelse	Kontant regulering
Realkredit Danmark/Obligationslån	Obligationslån	2.904.896	2.904.896	2.904.895	DKK	2.0000	295.001	11,75	2.7041	0.00			0.00

Øvrige servitutter:

- 7. 14.05.1981-14385-01 Dok om gårdareal mv
- 8. 04.10.1991-912227-01 Dok om fundering og grundvandssænkning mv
- 9. 23.01.1995-912228-01 Dok om fjernvarme/anlæg mv
- 10. 13.07.2009-67727-01 Vedtægter for E/F Tordenskjoldsgade 27

- 14. 23.08.2018-1010049436 Deklaration om brugsretsarealer med altaner
- Offentlige planer m.v.:
- Lokalplan: Nyhavn og Gammelholm
- Kommuneplan: R19.B.1.10