

## Salgsopstilling

Formularens 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: Store Strandstræde 18B, 3., 1255 København K  
Kontantpris: 8.250.000

Sagsnr.: 60AR-000290  
Ejerudgift/md.: 3.675,00

Dato: 14.01.2021



### Beskrivelse:

**EKSKLUSIV CHARME PÅ STORE STRANDSTRÆDE**  
Unik tre-værelses lejlighed med altan

Bag en klassisk facade på Københavner adressen Store Strandstræde 18, finder du denne enestående perle af en lejlighed. Når porten har lukket sig bag dig, er du kommet ind til en idyllisk baggård der oser af unik charme og eksklusiv hygge. Nr. 18B ligger skønt tilbagetrukket i en smuk ejendom fra 1778 som i 2014 gennemgik en omfattende renovering. Den byder dig velkommen med en indbydende trappe og et velplejet førstehåndssindtryk.

Vel inde i lejligheden, oplever du straks den perfekte kombination af bevaret historisk sjælfuldhed og moderne komfort. Her har de originale detaljer, som de synlige bjælker, fået selskab af nye sprossevinduer og fyldningsdøre, samt et smukt egetrægulv. De 97 kvm er fordelt på et åbent og moderne køkken / alrum, to nydelige soveværelser, samt et stort og behageligt badeværelse. Hjemmet har desuden en skøn altan der vender ud mod den stille baggård.

Det her er et fredfyldt åndehul midt i København. Lige udenfor venter Store Strandstrædes hyggelige nærmiljø, med fashionable butikker og spisesteder i verdensklasse. Den attraktive beliggenhed mellem Nyhavn og Sankt Annæ Plads, giver dig desuden en unik nærhed til Indre Bys kulturelle og pulserende atmosfære.

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

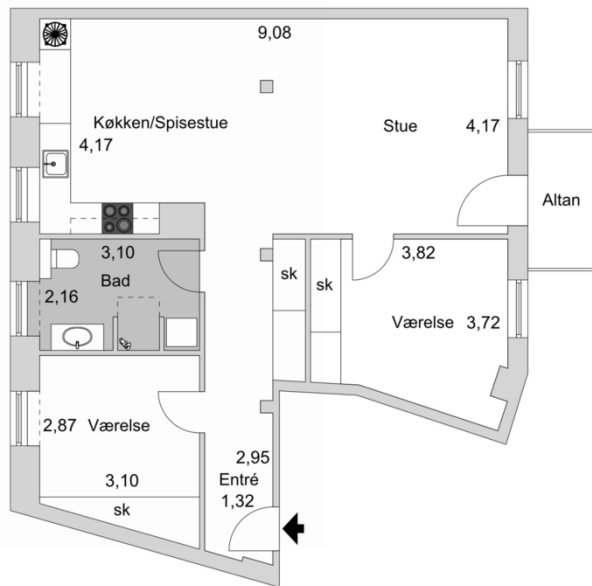
EJENDOMSFORMIDLING

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

Adresse: Store Strandstræde 18B, 3., 1255 København K  
Kontantpris: 8.250.000

Sagsnr.: 60AR-000290  
Ejerudgift/md.: 3.675,00

Dato: 14.01.2021



Vejledende tegning uden ansvar.



Adresse: Store Strandstræde 18B, 3., 1255 København K  
Kontantpris: 8.250.000

Sagsnr.: 60AR-000290  
Ejerudgift/md.: 3.675,00

Dato: 14.01.2021

## Ejendomsdata:

### **Ejendommen**

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Ifølge:	BBR meddelelse
Kommune:	Københavns Kommune
Matr.nr.:	79 Sankt Annæ Øster Kvarter, København
BFE-nr.	128078
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1778

### **Vurdering og ejendomsværdiskat**

Offentlig vurdering pr.:	2019
Offentlig ejendomsværdi:	2.800.000
Heraf grundværdi:	320.800
Evt. ejerboligværdi:	
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.365.000
Grundskatteloftsværdi:	275.900

## Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
HPFI/HFI anlæg: HPFI, HPFI/HFI anlæg: HFI, Antenne: Individuel, Lejeforhold: Ikke udlejet, Køleskab:  
Siemens, Fryser: Siemens, Vaskemaskine: Siemens, Komfur: Siemens, Emhætte: Siemens, Opvaskemaskine:  
Siemens, Tørretumbler: Siemens, Quooker

Abonnementer:  
Sælger opsiges sine, køber tegner sine.

### **Arealer**

Tinglyst areal:	0 m <sup>2</sup>
Heraf boligareal:	90 m <sup>2</sup>
Heraf andre arealer:	m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	97 m <sup>2</sup>
Øvrige arealer:	

### **Ejerforeningsforhold**

Fællesudg. Fordeles efter: Administrativt fordelingstal

Tinglyst fordelingstal:	90/3.997
Adm. fordelingstal:	115/3.997
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:

- 15.01.1816--906780-01 Dok om 3 vinduer eller luger mv -
- 01.08.1904--906781-01 Dok om åbning i brandgavl, (75/322) -
- 14.04.1915--906782-01 Dok om ejendommens benyttelse, (85/307) -
- 23.12.1918--906783-01 Fredningsbeslutning -
- 08.09.1924--906784-01 Dok om kælderrum, (77/228) -
- 14.06.1935--1296-01 Dok om aktiv i kælderen 1\_J-I\_425

Der henvises til side 5 for øvrige servitutter.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

## Brugsret og fællesfaciliteter

Fælles gård  
Brugsret til et kælderrum. Sælger anviser rummets beliggenhed.

Adresse: Store Strandstræde 18B, 3., 1255 København K  
Kontantpris: 8.250.000

Sagsnr.: 60AR-000290  
Ejerudgift/md.: 3.675,00

Dato: 14.01.2021

## Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Købstædernes. 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.: 12.900 Forbrug: kendes ikke  
Udgiften er beregnet i år: 2019

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: (UDFASES) Bygningen har ingen supplerende varme  
Oplysningerne stammer fra: administrator Varme opkræves med 1.075 kr og vand med 160 kr aconto per måned.

## 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

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstillationsrapport

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:** 1 hund eller 2 katte jf. husorden.

**Udlejning:** Ja, jf. vedtægternes § 23 er det tilladt at udleje ejerlejligheden til dens formål. Ejer hæfter ubegrænset for sine lejere.

**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 salgsoptstilling, 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](http://www.vurderingsportalen.dk).

Adresse: Store Strandstræde 18B, 3., 1255 København K  
Kontantpris: 8.250.000

Sagsnr.: 60AR-000290  
Ejerudgift/md.: 3.675,00

Dato: 14.01.2021

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>	
Ejendomsværdiskat	13.650,00	Kontantpris:	8.250.000
Ejendomsskat	9.380,00	Tinglysningsafgift af skødet, anslået	51.250
Rottebekæmpelse	110,10	Notering af ejerskifte, anslået	1.275
Fællesudgift ejerforening	20.952,00		
Ejerudgift i alt 1. år:	44.092,10	I alt	kr. 8.302.525

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: Store Strandstræde 18B, 3., 1255 København K  
Kontantpris: 8.250.000

Sagsnr.: 60AR-000290  
Ejerudgift/md.: 3.675,00

Dato: 14.01.2021

## 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:

## 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/Variabel forrentet obligationslån uden renteloft	Variabel forrentet obligationslån uden renteloft	2.899.709	2.899.709	2.906.959	DKK	-0.1100	122.972	27,25	0.0490	0.00			0.00

## Øvrige servitutter:

7. 14.06.1935--1297-01 Dok om cykelrum 1\_J-I\_425
8. 11.02.1949--6373-01 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1\_J-I\_425
9. 09.12.1955--5148-01 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1\_J-I\_425
10. 18.09.1964--4155-01 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1\_J-I\_425
11. 19.10.1972--13333-01 Dok om vandforsyning mv, Ikke til hinder for prioritering, Om resp se akt
12. 29.07.1985--12722-01 Dok om transformerstation/ anlæg mv, Ikke til hinder for prioritering 1\_J-I\_425
13. 04.10.1991--906785-01 Dok om fundering og grundvandssænkning mv
14. 23.01.1995--906786-01 Dok om fjernvarme mv
15. 23.01.1997--11027-01 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
16. 26.04.2006--63647-01 Byrde. Tillæg til dokument om elforsyning/transformer anlæg nu: Københavns Energi Holding A/S. AKT. P-625 l.afd. Påtaleberettiget er DONG Energy, cvr.nr. 20214414. OBS - Lyst

- under dato/løbenummer 26.04.2006-63647-01, 26.04.2006-63647-01-S0001 og 26.04.2006-63647-01-S0002
17. 15.11.2011--1003104391 Bevaringsdeklaration
  18. 19.03.2014--1005230764 1 Navn 1.1 Ejerforeningens navn er "Ejerforeningen Waage-Petersens Gaard" (herefter kaldet "Ejerforeningen").
  19. 18.09.2015--1006726169 helårsbeboelse
  20. 17.09.2015--1006717779 fællesgård
- Offentlige planer m.v.:  
Kommuneplan: R19.C.1.4  
Kommuneplan: R19.C.1.3