

## 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: Sølvgade 102, 2. th., 1307 København K  
Kontantpris: 6.950.000

Sagsnr.: 60AR-000344  
Ejerudgift/md.: 4.363,00

Dato: 18.08.2021



### Beskrivelse:

**SMUK HERSKABSLEJLIGHED MED UDSIGT TIL SØERNE**  
Renoveret drømmebolig med fire værelser og stor altan

Blot et stenkast fra Søerne ligger Sølvgade, hvor en flot ejendom med klassisk charme fra 1890 venter. Så snart du træder indenfor rammes du af en ægte Københavneratmosfære, som følger dig ind til denne personlige drømmelejlighed. Her finder du et hjem på 117 kvm, som byder på en skøn kombination af charmerende originalitet og moderne finesse.

Lejligheden er gennemgående smagfuldt renoveret med en stærk sans for kvalitet og materialevalg. Den imponerer med snedkerlagte sildebensparketgulve, dekorativ stuk, radiatorskjulere og smukke fyldningsdøre. Planløsningen er lige så spændende og uforudsigelig, som den er hyggelig og funktionel.

Den fine entré åbner op til tre herskabelige stuer en suite. Her kan du beundre et smukt lysindfald fra de store sprossevinduer, og en unik udsigt til Søerne. Fra spisestuen i midten, er der en stor åbning til det stilrene og moderne køkken. Lejligheden har også et meget behageligt soveværelse med luksuriøs adgang til både den store altan, og det dejlige badeværelse. Desuden findes der også et gæstetoilet ved siden af køkkenet.

Med lejlighedens centrale beliggenhed har du fornøjelsen af at have det bedste af København K lige udenfor døren. Nyd daglige løbeture rundt om Søerne, frokost ved Kartoffelrækkerne, kulturel stimulans på Statens Museum for Kunst, eller en gåtur gennem Botanisk Have.

### 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

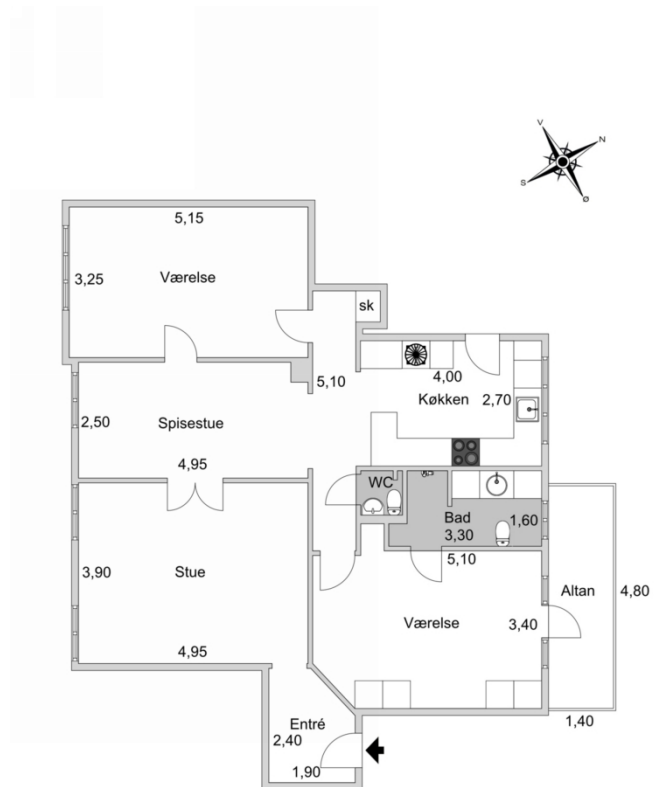
EJENDOMSFORMIDLING

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

Adresse: Sølvgade 102, 2. th., 1307 København K  
Kontantpris: 6.950.000

Sagsnr.: 60AR-000344  
Ejerudgift/md.: 4.363,00

Dato: 18.08.2021



Vejledende tegning uden ansvar.



Adresse: Sølvgade 102, 2. th., 1307 København K  
Kontantpris: 6.950.000

Sagsnr.: 60AR-000344  
Ejerudgift/md.: 4.363,00

Dato: 18.08.2021

## Ejendomsdata:

### **Ejendommen**

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Ifølge:	BBR meddelelse
Kommune:	Københavns Kommune
Matr.nr.:	133 Østervold Kvarter, København
BFE-nr.	106133
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1890

### **Vurdering og ejendomsværdiskat**

Offentlig vurdering pr.:	2019
Offentlig ejendomsværdi:	2.700.000
Heraf grundværdi:	161.700
Evt. ejerboligværdi:	
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.680.000
Grundskatteloftsværdi:	160.200

## Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Antenne: Individuel, HPFI/HFI anlæg: HPFI, Lejeforhold: Udlejet, lejer fraflytter 1.11.2021, Køle-/fryseskab: Siemens, Gaskomfur: Miele, Emhætte: Elica, Opvaskemaskine: Siemens, Vaskemaskine: LG, Tørretumbler: LG, Ovn: Siemens

Abonnementer:  
Sælger opsiges sine, køber tegner sine

## Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

### Tinglyste servitutter:

- 16.02.1874--913441-01 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- 27.06.1881--913442-01 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- 29.08.1881--913443-01 Dok om fælles tværmål
- 27.03.1882--913444-01 Dok om benyttelse af tårn
- 24.02.1933--6279-01 Dok om bebyggelse, benyttelse mv 1\_G-IV\_20
- 06.12.1933--4807-01 Dok om bebyggelse, benyttelse mv Korrekt dato
- 06.12.1938 1\_G-IV\_20

Der henvises til side 5 for øvrige servitutter.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

## Brugsret og fællesfaciliteter

Loftsrum  
Fælles gård, cykelparkering, tørreloft.

Adresse: Sølvgade 102, 2. th., 1307 København K  
Kontantpris: 6.950.000

Sagsnr.: 60AR-000344  
Ejerudgift/md.: 4.363,00

Dato: 18.08.2021

## Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Købstæderne  
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.: 11.520                                      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 Vand og varme opkræves acconto per måned med 960 kr for varme og 50 kr for vand, sammen med fællesudgifterne.

## 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

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:** Ingen regulering jf. Husorden og vedtægter.

**Udlejning:** Ja, jf. vedtægterne § 47

**Bevaringsværdig:** Klasse 3

**Boligskat:** 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: Sølvgade 102, 2. th., 1307 København K  
Kontantpris: 6.950.000

Sagsnr.: 60AR-000344  
Ejerudgift/md.: 4.363,00

Dato: 18.08.2021

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>	
Ejendomsværdiskat	15.456,00	Kontantpris:	6.950.000
Ejendomsskat	5.446,00	Tinglysningsafgift af skødet, anslået	43.450
Rottebekæmpelse	106,16	Notering af ejerskifte, anslået	4.000
Fællesudgift ejerforening	31.344,00	Gebyr til administrator for tinglysning af sikkerhed. Se admin. besvarelse.	3.750
Ejerudgift i alt 1. år:	52.352,16	Skilte mv. ejerforening jf. administrator besvarelse	1.000
		I alt	kr. 7.002.200

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

**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: Sølvgade 102, 2. th., 1307 København K  
Kontantpris: 6.950.000

Sagsnr.: 60AR-000344  
Ejerudgift/md.: 4.363,00

Dato: 18.08.2021

## 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 fradragkonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garantistillelse	Kontant regulering
Totalkredit/Obligationslån	Obligationslån	0	4.696.953	4.696.953	DKK	0.0000	0	□	0.0000	0.00			0.00

## Øvrige servitutter:

7. 10.02.1959--9121-01 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1\_G-IV\_20  
8. 14.09.1987--6957-01-S0001 Vedtægter for ejerforening, Tillige lyst pantstiftende. 1\_G-IV\_20 Tillæg tinglyst under 14.09.2017-1009172344  
9. 13.09.1994--248404-01 Påbud i medfør af byggelovens § 15 1\_G-IV\_20

10. 23.01.1995--913445-01 Dok om fjernvarme mv  
13. 14.09.2017--1009172344 Tillæg til vedtægt  
Offentlige planer m.v.:  
Kommuneplan: R19.B.1.40