

## Salgsopstilling

Formulærens 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: Peder Skrams Gade 10A, st., 1054 København K  
Kontantpris: 9.500.000

Sagsnr.: 60ar-000396  
Ejerudgift/md.: 7.039

Dato: 2.2.2023



### Beskrivelse:

Få skridt væk fra byens hektiske puls, et stenkast fra Kongens Nytorv, ligger Peder Skrams Gade 10A. Bag forhusets grønne port ligger et skjult univers og et sjælføldt hjem lidt udover det sædvanlige. For enden af det indbydende gårdmiljø, der udstråler en eksklusiv bohème atmosfære, ligger et ekstraordinært baghus fra 1872. Ejendommen er bygget i tre etager, med kun en enkelt lejlighed per etage. Den betager med store sprossevinduer, egen indgang, og sin private beliggenhed.

Den særlige stemning følger dig ind i lejligheden. Her mødes du af et enormt charmerende og personligt hjem med en æstetisk blanding af unikke originale detaljer og en smagfuld modernisering. Lejlighedens 130 kvm begynder i en hyggelig entré, hvor du med det samme omfavnes af hjemmets uimodståelige kvaliteter. Entréen smelter naturligt sammen med det åbne køkken med spiseplads, hvor et håndbygget Shakerkøkken med mørkegrå fronter og klassisk marmor sætter det høje kvalitetsniveau.

Fra spisepladsen er der åbnet op til den smukke stue der byder på både brændeovn, indbygget reol, samt fransk altan. Denne skattekasse af en lejlighed gemmer desuden på et vidunderligt mastersoveværelse med to store vinduer og vægpaneler, samt et børneværelse med et tilhørende opbevaringsrum. Hjemmets badeværelse opfylder et ønske om moderne funktion og elegance.

Udover lejlighedens trygge indre, kan I nemt benytte flere af de forskellige hyggekrege i den stemningsfyldte fælles baggård. 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. Velkommen ind!

### 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

Adresse: Peder Skrams Gade 10A, st., 1054 København K  
Kontantpris: 9.500.000

Sagsnr.: 60ar-000396  
Ejerudgift/md.: 7.039

Dato: 2.2.2023



Vejledende tegning uden ansvar.

Adresse: Peder Skrams Gade 10A, st., 1054 København K  
Kontantpris: 9.500.000

Sagsnr.: 60ar-000396  
Ejerudgift/md.: 7.039

Dato: 2.2.2023

## Ejendomsdata:

### **Ejendommen**

Ejendomstype: Ejerlejlighed  
Må benyttes til: Helårsbeboelse  
Ifølge: BBR meddelelse  
Kommune: Københavns Kommune  
Matr.nr.: 364 Øster Kvarter, København  
BFE-nr.: 104833  
Ejerl.nr. 11  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig  
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsrensning  
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme  
Opført/ombygget år: 1872

### **Vurdering og ejendomsværdiskat**

Offentlig vurdering pr.: 2022  
Offentlig ejendomsværdi: 3.450.000,00  
Heraf grundværdi: 459.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.307.500,00  
Grundlag for ejendomsskat: 459.000,00

### Tilbehør:

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

type: Køleskab mærke: KitchenAid  
type: Komfur mærke: Ilve  
type: Emhætte mærke: Ilve  
type: Fryser mærke: LG  
type: Opvaskemaskine mærke: Miele  
type: Vaskemaskine mærke: Bauknecht  
type: Tørretumbler mærke: Bauknecht

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

### **Arealer**

Tinglyst areal: 120 m<sup>2</sup>  
Heraf tinglyst boligareal: 120 m<sup>2</sup>  
BBR-boligareal: 130 m<sup>2</sup>

### **Ejerforeningsforhold**

Fællesudg. fordeles efter:  
Tinglyst fordelingstal  
Tinglyst fordelingstal: 120/1344  
Adm. fordelingstal: 120/1344  
Sikkerhed til e/f:  
I form af: Ingen

Forhøjelse af sikkerhed: 50.000,00  
I form af: Vedtægter lyst pantstiftende

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

18.12.1871 Dok om fælles brandmur/gavl mv, (53/102)  
18.12.1871 Dok om fælles brandmur/gavl mv, (53/102)  
18.3.1872 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, (53/174)  
6.7.1908 Dok om et cykelskur (79/385)  
26.2.1982 Fredningsbeslutning  
27.1.1983 Dok om saneringsplan mv  
30.11.1984 Dok om fælles gård, opholdsareal mv  
30.11.1984 Dok om lejeforhøjelser  
7.11.1988 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv  
4.10.1991 Dok om fundering og grundvandssænkning mv  
23.1.1995 Dok om fjernvarme mv, (F13 I)  
9.11.2011 Vedtægter: Vedtægter for Ejerforeningen Peder Skrams Gade 10  
1.11.2012 fællesgård  
21.12.2022 Særvedtægter for Ejerforeningen Peder Skrams Gade 10 og 10A

**Lokalplan:** Nyhavn og Gammelholm  
Kommuneplan: R19.B.1.11

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

### Brugsret og fællesfaciliteter

Cykelkælder  
Gård

Adresse: Peder Skrams Gade 10A, st., 1054 København K  
Kontantpris: 9.500.000

Sagsnr.: 60ar-000396  
Ejerudgift/md.: 7.039

Dato: 2.2.2023

## Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Topdanmark  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp:  Ja  Nej

insekt:  Ja  Nej

rørskade:  Ja  Nej

Forbehold:

## Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 18.500,00

Forbrug: ikke

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Varme opkræves aconto sammen med fællesudgifterne med 1.542 kr pr. mdr., ialt 18.504 p.a.

## 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 elinstallationsrapport.

Energimærkning: C

## Andre forhold af væsentlig betydning:

### **Byzone - Jordforening**

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.

**Udlejning:** Ingen bestemmelser

**Vedligehold:** Jf. Vedtægterne

**Bevaringsværdig:** Fredet

**Arbejdsdage i ejerforeningen:** Typisk 2 årlig, frivillige.

**Antenne:** Individuelt

### **Brændeovn**

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

### **Om boligskat**

Der er igangsat en boligskattereform, som forventes at træde i kraft i 2024. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat. Boligskattereformen betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi samt beskatningsgrundlagene for ejendomsværdiskat og ejendomsskat, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke, idet denne ejendom endnu ikke har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper. Oplysningerne i denne salgsopstilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indværende år, når den offentlige vurdering er foretaget. Boligskattereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til [www.vurderingsportalen.dk](http://www.vurderingsportalen.dk).

Adresse: Peder Skrams Gade 10A, st., 1054 København K  
Kontantpris: 9.500.000

Sagsnr.: 60ar-000396  
Ejerudgift/md.: 7.039

Dato: 2.2.2023

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:	
Ejendomsværdiskat	35.993,00	Kontantpris/udbetaling	9.500.000,00
Ejendomsskat 2023	15.606,00	Tinglysningsafgift af skødet, anslået	58.850,00
Rottebekæmpelse	84,01	Notering af ejerskifte, anslået	1.500,00
Fællesudgift ejerforening	32.779,00	I alt	9.560.350,00
Ejerudgift i alt 1. år:	84.462,01	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.	

### 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: Brutto **ekskl.** ejerudgift: md./ år. Netto **ekskl.** ejerudgift: md./ år v/ %

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: . 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: .

### Forbehold:

**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/landingside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Peder Skrams Gade 10A, st., 1054 København K  
Kontantpris: 9.500.000

Sagsnr.: 60ar-000396  
Ejerudgift/md.: 7.039

Dato: 2.2.2023

### 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:

### 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 fradragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Nordea	Anden lånetype	1.025.000,00	992.009,25	929.611,87	DKK	-0,06	6.176,36	28,25				Nej	
Nordea	Anden lånetype	4.195.264,78	4.117.046,26	3.978.243,39	DKK	-0,15	186.031,06	26,75				Nej	
Nordea	Obl.lån	303.640,68	303.640,68	257.183,66	DKK	2,00	18.606,60	25,50				Nej	