

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 23, 3. th., 1055 København K
Kontantpris: 7.500.000

Sagsnr.: 60AR-000352
Ejerudgift/md.: 9.866,00

Dato: 06.09.2021



Beskrivelse:

HERSKABELIG CHARME I HJERTET AF KØBENHAVN K
Fireværelses drømmelejlighed med stor altan

På den attraktive adresse Tordenskjoldsgade 23, et stenkast fra Havnepromenaden, finder du denne utrolig charmerende perle af en lejlighed. Bygningen besidder en ægte Københavnersjæl der følger dig ind til dette herskabshjem.

Her mødes du af stilfulde og højloftede værelser med smukke sprossevinduer, klassisk stuk, fyldningsdøre og flot sildebensparket. Du vil desuden opdage sjældne arkitektoniske træk, som får lige præcis dette hjem til at føles personligt og unikt.

Lejlighedens 129 kvm begynder i en hyggelig entré, hvor du med det samme omfavnes af en uimodståelig bohème stemning. Sjælfuld Københavnsk stil med et strejf af Parisisk charme!

Fra entréen kommer du ind til en flot og lys stue, samt en fin spisestue med udgang til en vidunderlig altan, der vender ud til ejendommens rolige baggård. Lejligheden byder på endnu en elegant stue, som kan indrettes som både kontor og soveværelse. Hjemmets hyggelige soveværelse har fine indbyggede skabe, samt kig ud til altanen. Gennem en finurlig serveringsgang med vindue, når du et indbydende køkken samt et stort og lyst badeværelse.

Ejendommen er opført i 1877 af selveste Ferdinand Meldahl, arkitekten som også tegnede Gammelholms parisiske bebyggelsesplan, Hotel D'Angleterre og Marmorkirken. 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 med Havnepromenaden, tag i Det Kongelige Teater og lav dine indkøb i 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

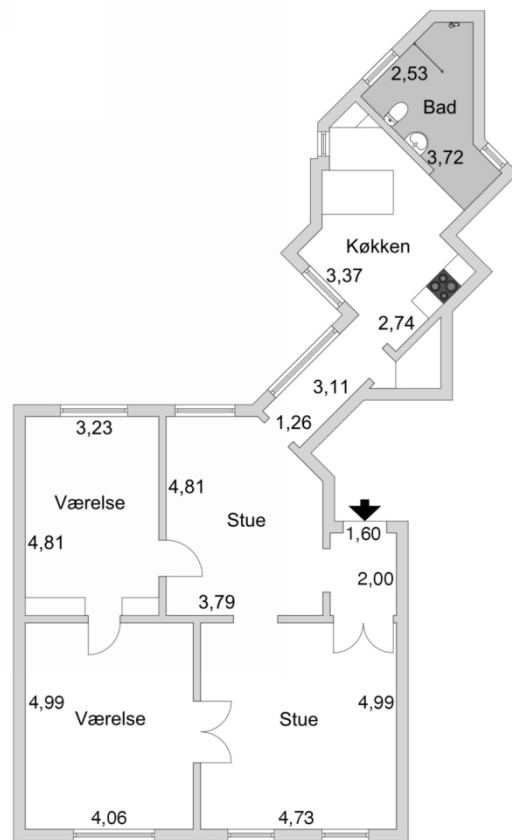
EJENDOMSFORMIDLING

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

Adresse: Tordenskjoldsgade 23, 3. th., 1055 København K
Kontantpris: 7.500.000

Sagsnr.: 60AR-000352
Ejerudgift/md.: 9.866,00

Dato: 06.09.2021



Vejledende tegning uden ansvar.



Adresse: Tordenskjoldsgade 23, 3. th., 1055 København K
Kontantpris: 7.500.000

Sagsnr.: 60AR-000352
Ejerudgift/md.: 9.866,00

Dato: 06.09.2021

Ejendomsdata:

Ejendommen

| | |
|---------------------|---|
| Ejendomstype: | Ejerlejlighed |
| Må benyttes til: | Helårsbeboelse |
| Ifølge: | BBR meddelelse |
| Kommune: | Københavns Kommune |
| Matr.nr.: | 340 Øster Kvarter, København |
| BFE-nr. | 104809 |
| Zonestatus: | Byzone |
| Vand: | Alment vandforsyningsanlæg |
| Vej: | Offentlig |
| Kloak: | Afløb til spildevandsforsynings renselanlæg |
| Varmeinstallation: | Fjernvarme/blokvarme |
| Opført/ombygget år: | 1877 / 1980 |

Vurdering og ejendomsværdiskat

| | |
|------------------------------|-----------|
| Offentlig vurdering pr.: | 2019 |
| Offentlig ejendomsværdi: | 3.350.000 |
| Heraf grundværdi: | 565.400 |
| Evt. ejerboligværdi: | |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 2.100.000 |
| Grundskatteloftsværdi: | 507.600 |

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køle-/fryseskab: Liebherr, Vaskemaskine: Bosch, Gaskomfur / ovn: Andet mærke, HPFI/HFI anlæg: HPFI,
Lejeforhold: Ejer bor i ejendommen, Antenne: Fællesantenne fra Yousee

Abonnementer:
Sælger opsiges sine, køber tegner sine.

Arealer

| | |
|----------------------|--------------------|
| Tinglyst areal: | 0 m ² |
| Heraf boligareal: | 120 m ² |
| Heraf andre arealer: | m ² |
| BBR-boligareal: | 129 m ² |
| Øvrige arealer: | |

Ejerforeningsforhold

| | |
|-----------------------------|------------------------------------|
| Fællesudg. Fordeles efter: | Tinglyst fordelingstal |
| Tinglyst fordelingstal: | 86/1000 |
| Adm. fordelingstal: | 86/1000 |
| Sikkerhed til ejerforening: | 30.000 |
| I form af: | 1. prioritetspantebrev. Se GF 2020 |
| Forhøjelse af sikkerhed: | |
| I form af: | |

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Tinglyste servitutter:

- 19.12.1870--912131-01 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, (52/288)
- 02.04.1963--35-01 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_E-I_220
- 12.12.1977--28142-01-S0001 Vedtægter for ejerforening, Tordenskjoldsgade 23, Tillige lyst pantstiftende. 1_E-I_220
- 01.06.1978--15804-01 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_E-I_220
- 16.01.1981--1414-01 Dok om saneringsplan mv
- 14.05.1981--14385-01 Dok om gårdareal mv

Der henvises til side 5 for øvrige servitutter.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Kælderrum
Fælles cykelkælder
Grøn gård

Adresse: Tordenskjoldsgade 23, 3. th., 1055 København K
Kontantpris: 7.500.000

Sagsnr.: 60AR-000352
Ejerudgift/md.: 9.866,00

Dato: 06.09.2021

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på:Ejerforeningens ejendomsforsikring hos If.

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.: 13.200 Forbrug: Kendes ikke
Udgiften er beregnet i år: 2021

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: (UDFASES) Bygningen har ingen supplerende varme

Oplysningerne stammer fra: Administrator Varme opkræves med 3.300 kr per kvartal, sammen med fællesudgifter.

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: Nej

Udlejning: Ja, med bestyrelsens accept.

Bevaringsværdig: Klasse 4

Arbejdsdage: Nej

Verserende retssag: Der er en verserende retssag mellem ejerforening og ejer af lejligheden på 5. sal. P.t. skal sagen i landsretten til foråret 2022. Den vil formentlig betyde en ekstra udbetaling for øvrige ejere. Mere information findes at hente hos ejendomsmægler.

Projekt EF: Der arbejdes i EF på et projekt omkring franske altaner mod gaden samt et eventuelt ekstraarbejde omkring karnapaltaner. Jf. referat GF.

Gårdlaug Brønnum-karreen Nord: EF er medlem af gårdlauget der vedligeholder området grønne arealer, porte, cykelparkering mv.

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: Tordenskjoldsgade 23, 3. th., 1055 København K
Kontantpris: 7.500.000

Sagsnr.: 60AR-000352
Ejerudgift/md.: 9.866,00

Dato: 06.09.2021

| <u>Ejerudgift 1. år:</u> | <u>Pr. år:</u> | <u>Kontantbehov ved køb:</u> | |
|---------------------------|----------------|---|---------------|
| Ejendomsværdiskat | 19.320,00 | Kontantpris: | 7.500.000 |
| Ejendomsskat | 17.258,00 | Tinglysningsafgift af skødet, anslået | 46.750 |
| Rottebekæmpelse | 131,72 | Notering af ejerskifte ejerforening, anslået | 1.875 |
| Fællesudgift ejerforening | 77.400,00 | Tinglysning af debitorskifte jf. adm. besvarelse | 2.500 |
| Antenne | 4.280,00 | | |
| Ejerudgift i alt 1. år: | 118.389,72 | I alt | kr. 7.551.125 |

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 23, 3. th., 1055 København K
Kontantpris: 7.500.000

Sagsnr.: 60AR-000352
Ejerudgift/md.: 9.866,00

Dato: 06.09.2021

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/Rentetilpasningslån | Rentetilpasningslån | 1.924.000 | 1.908.102 | 1.926.420 | DKK | -0.1128 | 12.762 | 111,00 | 0.0880 | 0.00 | | | 0.00 |

Øvrige servitutter:

7. 04.10.1991--912132-01 Dok om fundering og grundvandssænkning mv
8. 23.01.1995--912133-01 Dok om fjernvarme mv, (F13 I)
Offentlige planer m.v.:

Lokalplan: Nyhavn og Gammelholm
Kommuneplan: R19.B.1.10