

## 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: Stokhusgade 4B, 4., 1317 København K  
Kontantpris: 12.500.000

Sagsnr.: 19990000482  
Ejerudgift/md.: 7.024

Dato: 4.4.2022



### Beskrivelse:

Kompromisløs og gennemført lejlighed med to altaner og elevator beliggende roligt i Stokhusgade med udsigt over Østre Anlæg og Statens Museum for Kunst. Det syv etager høje hus er opført i 2007 og tegnet af Holscher Nordberg Architects. Ejendommen er blot syv meter bred, men imponerer og vækker opsigt imellem de gamle nabohuse og omkringliggende historiske bygninger i indre København. Projektet har tidligere vundet priser og fået stor omtale. Arkitekternes intention med projektet var at skabe en fin relation til områdets eksisterende byggerier og samtidig tilføje et urbant og nutidigt hus med et markant udtryk. Facaden består af et bånd af kobberlegeringen tombak, som løber op langs facaderne mellem de store vinduespartier. Lejligheden er i 2019 gennemgribende renoveret med eksklusive snedkerløsninger fra Kitchen Tailor for så vidt angår køkken, garderobeskabe reoler m.v.. Det elegante køkken med marmorbordplade har endvidere Quooker Fusion Square med kogende vand, afkølet vand samt dansk vand og hårde hvidevarer fra bl.a. Gaggenau med fuldintegreret køle fryseskab samt Liebherr fuldintegreret vinkøleskab. Derudover Miele hårde hvidevarer med to ovne, opvaskemaskine og induktion med indbygget bordemhætte. Lejligheden har gulvvarme på begge etager og ekstra brede Dinesen Douglas planker. Endvidere fjernbetjente træpersienser i mørkt træ matchende køkkenelementerne samt fjernbetjente rullegardiner på øverste etage. Alle spots er nye med LED belysning. De to eksklusive badeværelser er indrettet med Salvatori marmorvaske, armaturer i Gun Metal og microcement gulve. Lejligheden indeholder entré med garderobe og indbygget vaskemaskine og tørretumbler fra Miele integreret i skabsvæggen. Derudover gæstebadeværelse og imponerende flot snedkerkøkken. I åben forbindelse med køkkenet, vinkelstue med indbyggede reoler og udgang til sydvestvendt altan med udsigt. Fra opholdsstuen trappeløb til lejlighedens 5. sal. Den øverste etage indeholder master suite med opholdslounge og udgang til altan med udsigt samt snedkerudførte indbyggede garderobeskabe og badeværelse en suite med skjult indgang. Der er i alt 9 lejligheder i ejerforeningen og fællesfaciliteterne omfatter TV-dørtelefon, elevator, fibernet, fælles gårdanlæg og depotrum. Der er gode parkeringsmuligheder i gaden og kun 400 meter til Østerport Station. **Se mere på [lutzau.dk](http://lutzau.dk)**

### 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: Kristian Lutzau

Adresse: Stokhusgade 4B, 4., 1317 København K  
Kontantpris: 12.500.000

Sagsnr.: 19990000482  
Ejerudgift/md.: 7.024

Dato: 4.4.2022





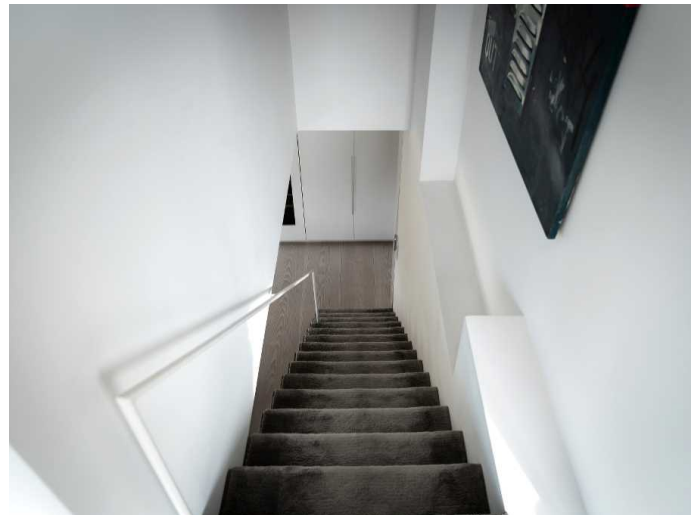
# LÜTZAU

EJENDOMSMÆGLER MDE +45 3963 6335  
STRANDVEJEN 347 KONTAKT@LUTZAU.DK  
2930 KLAMPENBORG LUTZAU.DK

Adresse: Stokhusgade 4B, 4., 1317 København K  
Kontantpris: 12.500.000

Sagsnr.: 19990000482  
Ejerudgift/md.: 7.024

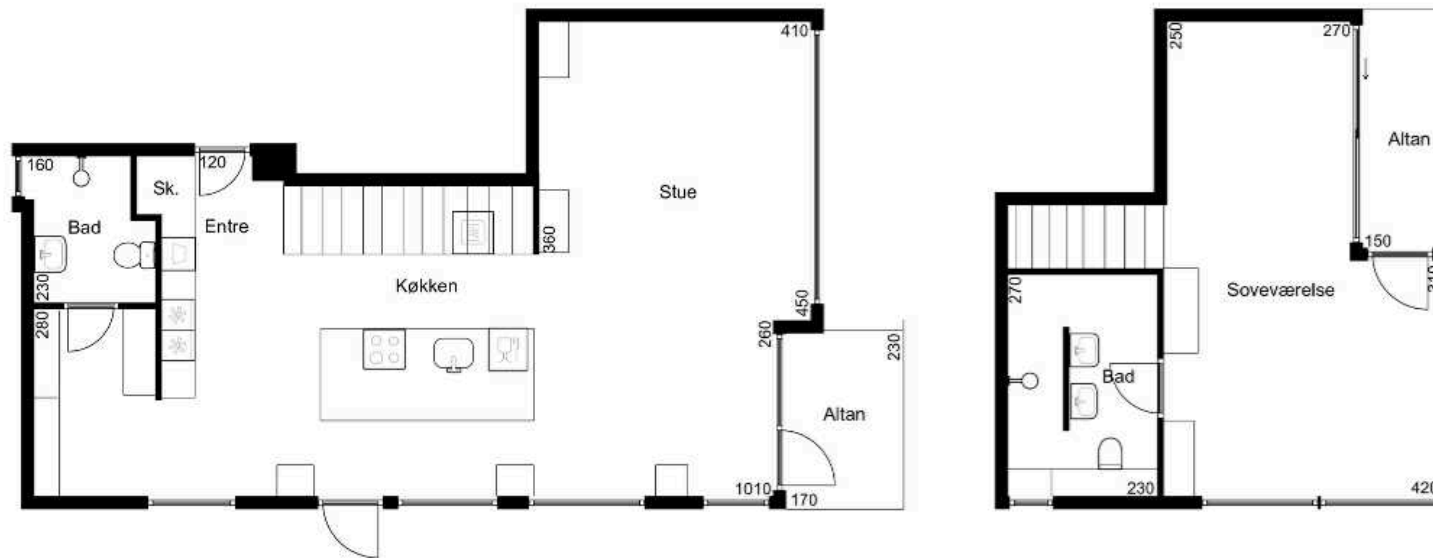
Dato: 4.4.2022



Adresse: Stokhusgade 4B, 4., 1317 København K  
Kontantpris: 12.500.000

Sagsnr.: 19990000482  
Ejerudgift/md.: 7.024

Dato: 4.4.2022



Vejledende plantegning - Ikke målfast - Uden ansvar



Adresse: Stokhusgade 4B, 4., 1317 København K  
Kontantpris: 12.500.000

Sagsnr.: 19990000482  
Ejerudgift/md.: 7.024

Dato: 4.4.2022

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

Ejendomstype: Ejerlejlighed  
Må benyttes til: Beboelse  
Ifølge: BBR-ejermeddelelse  
Kommune: Københavns Kommune  
Matr.nr.: 507 Sankt Annæ Vester Kvarter, København  
BFE-nr.: 125904  
Ejerl.nr. 7  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig  
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg  
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme  
Opført/ombygget år: 1878 / 2001

#### **Vurdering og ejendomsværdiskat**

Offentlig vurdering pr.: 2021  
Offentlig ejendomsværdi: 4.300.000,00  
Heraf grundværdi: 567.600,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.940.000,00  
Grundskatteloftsværdi: 533.700,00

### Tilbehør:

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

type: Køle-/fryseskab mærke: Gaggenau  
type: Vinkøleskab mærke: Liebherr  
type: Ovn mærke: Miele  
type: Combiovn mærke: Miele  
type: Opvaskemaskine mærke: Miele  
type: Vaskemaskine mærke: Miele  
type: Tørretumbler mærke: Miele

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

#### **Arealer**

Tinglyst areal: 121 m<sup>2</sup>  
Heraf tinglyst boligareal: 121 m<sup>2</sup>  
BBR-boligareal: 130 m<sup>2</sup>

#### **Ejerforeningsforhold**

Fællesudg. fordeles efter:  
Tinglyst fordelingstal: 121/913  
Adm. fordelingstal:  
Sikkerhed til e/f: 39.000,00  
I form af: Byrde lyst pantstiftende,  
Vedtægter lyst pantstiftende

Forhøjelse af sikkerhed:  
I form af: Ingen

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

30.6.1862 Dok om hegn, hegnsmur mv, (48/291) -  
20.12.1875 Dok om plankeværker, vinduer, og adgang til gårdsplads mv  
12.8.1964 Byplanvedtægt Forprioritet  
4.10.1991 Dok om fundering og grundvandssænkning mv 1\_S-I\_50  
23.1.1995 Dok om fjernvarme mv  
17.11.2000 Dok om bebyggelse, benyttelse mv. 1\_B-I\_399  
28.12.2000 Dok om bebyggelse, benyttelse mv 1\_B-I\_399  
6.2.2009 anm hæftelser Betinget skøde til Hélène Wagn Møller og Jens Jakob Møller på EJ 7. K: kr 5.950.000  
4.6.2009 Dok. om fællesgård med naboejendommene Akt ejl. 3 1\_SAV\_507\_3  
11.6.2013 Vedtægter: Vedtægter for Ejerforeningen Stokhusgade 4B - 6  
3.9.2013 Parkeringsdeklaration  
19.1.2015 Vedtægter: Tillæg til vedtægt  
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

### Brugsret og fællesfaciliteter

Brugsret til kælderrum

Adresse: Stokhusgade 4B, 4., 1317 København K  
Kontantpris: 12.500.000

Sagsnr.: 19990000482  
Ejerudgift/md.: 7.024

Dato: 4.4.2022

#### 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 varmeforbrug:

Udgift kr.: 14.100,00

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: *[Vælg en]*

Varme: Der betales aconto 1.175 kr. pr. md., hvilket svarer til 14.100 kr. pr. år

Vand: Der betales aconto 520 kr. pr. md., hvilket svarer til 6.240 kr. pr. år.

#### 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.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: C

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### **Områdeklassificering:**

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.

##### **Ejendommen er jordforurenede kategori V2**

##### **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 salgsopstilling, herunder særligt ejendomsskat og ejendomsværdiskat, har udgangspunkt i den seneste fastsatte vurdering og tilhørende skatteeftersynsværdier. 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).

##### **VIGTIGT Fællesudgifter**

Sælger betaler p.t. forhøjede fællesudgifter ifm. igangværende vedligeholdelsesarbejder, og de oplyste fællesudgifter er et billede af, hvilket niveau fællesudgifterne ligger på, når der ikke indbetales ekstraordinært. Vi henviser til ejerforeningens generalforsamlingsreferater som udleveres på forespørgsel.

Adresse: Stokhusgade 4B, 4., 1317 København K  
Kontantpris: 12.500.000Sagsnr.: 19990000482  
Ejerudgift/md.: 7.024

Dato: 4.4.2022

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:	
Ejendomsværdiskat	27.048,00	Kontantpris/udbetaling	12.500.000,00
Ejendomsskat 2022	18.145,80	Tinglysningsafgift	76.750,00
Rottebekæmpelse	96,32	I alt	12.576.750,00
Fællesudgifter anslået	39.000,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske,	
Ejerudgift i alt 1. år:	84.290,12		

**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: 625.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 58.336 md./ 700.038 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 48.378 md./ 580.534 år v/ 24,60 %

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: 4.4.2022. 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: 1/7 - 1/1. **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/landingsside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Stokhusgade 4B, 4., 1317 København K  
Kontantpris: 12.500.000Sagsnr.: 19990000482  
Ejerudgift/md.: 7.024

Dato: 4.4.2022

**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
JyskeRealkredit	Obl.lån	8.370.524,72	8.370.524,72	8.370.524,72	DKK	1,00	390.680,31	28,50					