

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: Stockholmsgade 37, 4. th., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 22.000.000

Sagsnr.: 19990000859
Ejerudgift/md.: kr. 13.381

Dato: 11.3.2025



Beskrivelse:

Stilsikker penthouselejlighed i Ambassadekvarteret

Penthouselejlighed i de bedste materialer på den bedste beliggenhed i Ambassadekvarteret. Med den smukkeste udsigt over Østre Anlæg og en fantastisk altan med sol dagen lang. Denne stilsikre bolig emmer af kvalitet i samtlige rum, og er skabt med smagfuld indsigt i den svære disciplin at bygge storslået, men samtidig hjemligt og hyggeligt. Med varme organiske materialer og fritlægning af tagets bærende bjælkekonstruktioner, har man skabt en ærlig æstetik, der imponerer og giver indsigt i ejendommens håndværk.

Fra Stockholmsgade er der via den klassiske og herskabelige opgang med PH-lamper og smukke blyindfattede ruder adgang til lejligheden med elevator eller den brede smukke trappe. Der opstår et spændende møde mellem tidsaldre, når man træder ind i lejligheden fra de ornamenterede fællesområder med stuk og høje paneler. Herinde hersker der absolut perfektion og stringens med lange gulvplanker fra DINESEN i Douglas pine og store vinduespartier og isatte kviste, der lader lejligheden, der vender sydvendt, bade i dagslys.

Om aftenen lyser gulvspots de originale bjælker op nedefra og fortæller fine men også ydmyge historier om den hypermoderne lejligheds tidligere rolle som loftsrum gennem årtier. De brunerede messingspots lyser rummene varmt op og går igen i lejligheden igennem.

Lejligheden er indrettet til den lille familie, der gerne vil have plads, ægteparret, hvor børnene er flyttet eller den succesfulde single, der ikke vil gå på kompromis med materialevalg. Uanset hvem der her føler sig hjemme er fællesnævneren et ønske om at bo centralt med lys, udsigt og plads. Et ønske om at bo i nogle rammer, hvor der er blevet lagt finesse og stilsikker forståelse i renoveringen af hver eneste kvadratmeter.

Konstruktionen under loftet muliggør store spænd med store rum til følge. Der er således en stor stue med altan og interessante vinkler. I forlængelse ligger det store alrum med et snedkerkøkken i mørkbejdet eg og med bordplader i samme varme og yderst holdbare quartzite, som går igen i lejlighedens to rummelige badeværelser.

Beskrivelsen fortsættes på næste side.

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 Lützu

Adresse: Stockholmsgade 37, 4. th., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 22.000.000

Sagsnr.: 19990000859
Ejerudgift/md.: kr. 13.381

Dato: 11.3.2025

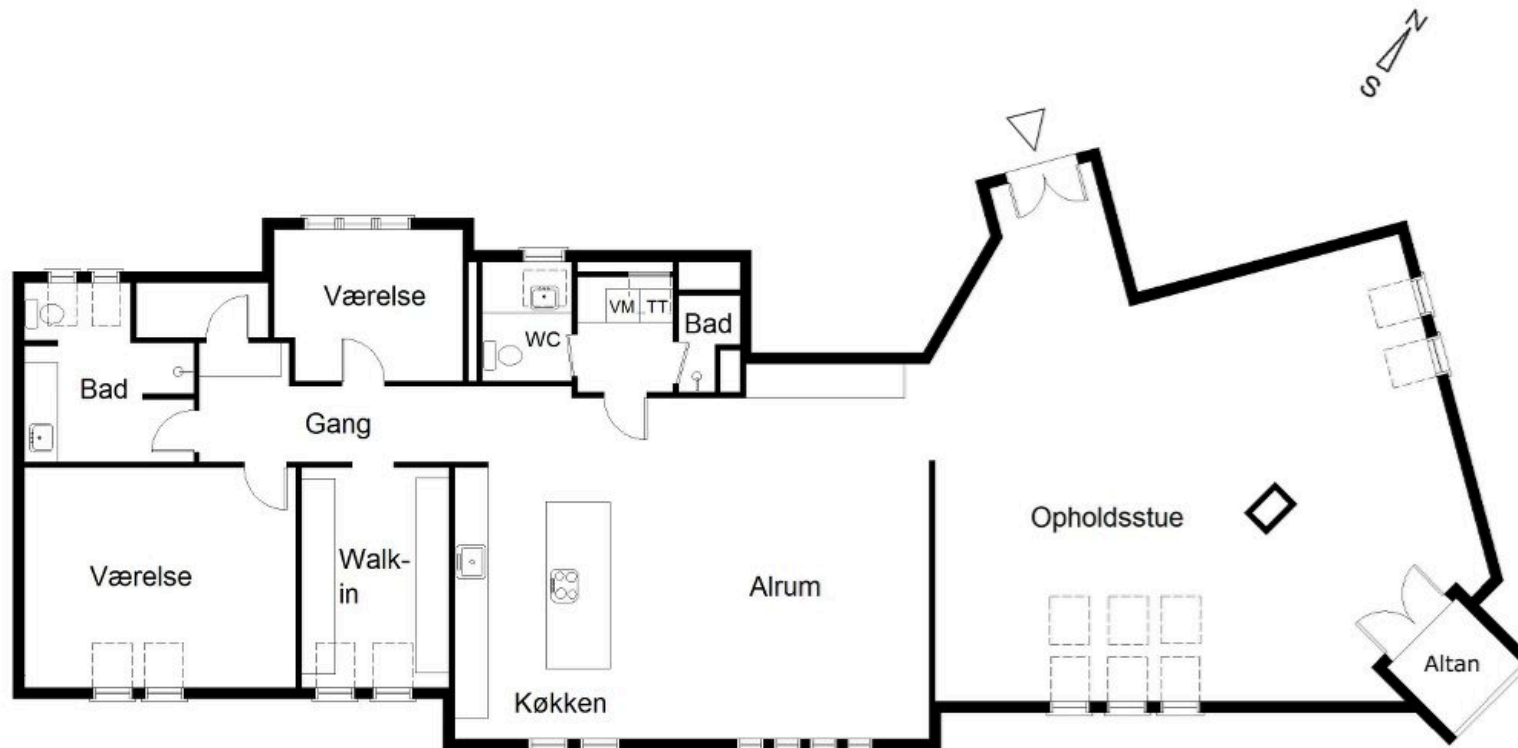
Udover et dedikeret walk-in værelse med indbyggede skabe, er der gjort plads til et værelse mere.

Denne smukt istandsatte lejlighed indrammer den nordiske tradition for brug af træsorter, mens den samtidig har en international klasse over sig. Vi er på den eksklusive del af Østerbro, og lige om hjørnet ligger Kastelet og Østerport med S-tog, Metroen og regionaltoget, mens København K blot er en slentretur væk. Beliggenheden er indiskutabel.

Adresse: Stockholmsgade 37, 4. th., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 22.000.000

Sagsnr.: 19990000859
Ejerudgift/md.: kr. 13.381

Dato: 11.3.2025



Vejledende tegning, ikke målfast, uden ansvar

Adresse: Stockholmsgade 37, 4. th., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 22.000.000

Sagsnr.: 19990000859
Ejerudgift/md.: kr. 13.381

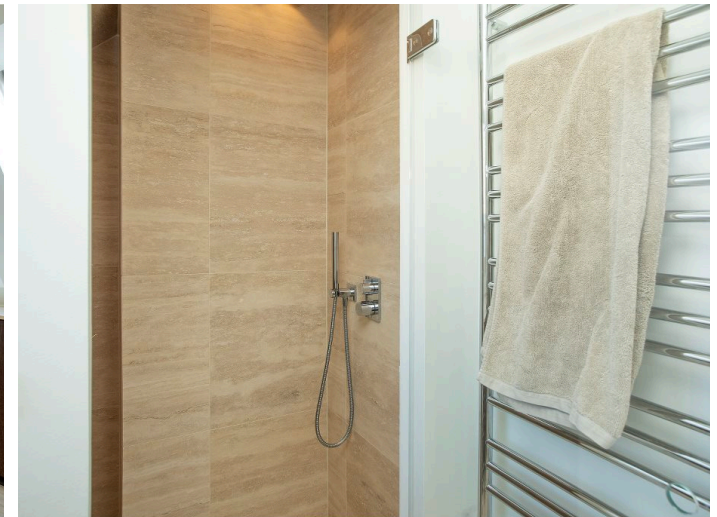
Dato: 11.3.2025



Adresse: Stockholmsgade 37, 4. th., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 22.000.000

Sagsnr.: 19990000859
Ejerudgift/md.: kr. 13.381

Dato: 11.3.2025



Adresse: Stockholmsgade 37, 4. th., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 22.000.000

Sagsnr.: 19990000859
Ejerudgift/md.: kr. 13.381

Dato: 11.3.2025



Adresse: Stockholmsgade 37, 4. th., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 22.000.000

Sagsnr.: 19990000859
Ejerudgift/md.: kr. 13.381

Dato: 11.3.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 753 Østervold Kvarter, København
BFE-nr.: 108006
Ejerl.nr. 12
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1895

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 14.405.000,00
Grundværdi: 9.233.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 11.524.000,00
Grundlag for grundskyld: 7.386.400,00

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Tilbehør:

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

type: Induktionskogeplade mærke: Miele

type: Ovn mærke: Miele

type: Køle/fryseskab med isterninger mærke: Miele

type: Tørretumbler mærke: Miele

type: Vaskemaskine mærke: Miele

type: Quooker med dansk vand og filtreret vand mærke: Quooker

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal: 197 m²
Heraf tinglyst boligareal: 197 m²
BBR-boligareal: 216 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal: 195/2082
Adm. fordelingstal:
Sikkerhed til e/f: 123.580,00
I form af: Andet

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

17.9.1894 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
22.10.1894 Dok om fælles brandmur/gavl mv
10.12.1894 Dok om baderum
6.8.1954 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
17.4.1956 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
30.5.1979 Vedtægter for ejerforening, Stockholmsgade 37, Resp lån i off midler, Tillige lyst pantstiftende.
6.2.1986 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
30.7.1991 Vedtægter: Vedtægter for ejerforening, tillæg, Tillige lyst pantstiftende.
23.1.1995 Dok om fjernvarme mv
5.9.1997 Vedtægter: anm hæftelser Vedtægter for ejerforeningen, tillæg
5.9.2017 Deklaration Tagterrasse
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Brugsret og fællesfaciliteter

Fælles gård

Adresse: Stockholmsgade 37, 4. th., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 22.000.000

Sagsnr.: 19990000859
Ejerudgift/md.: kr. 13.381

Dato: 11.3.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Nej

insekt: Ja Nej

rørskade: Ja Nej

Forbehold: Jf. Police - kan rekvireres hos ejendomsmægler

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 22.239,00

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Sælger har betalt 5.559,69 kr. pr. kvartal i aconto varme, hvilket svarer til 22.239 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.

Elinstallationsrapport: 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 forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Bevaringsværdig

Køber er gjort bekendt med, at bygningen er registreret som bevaringsværdig - **værdi 3**, jf. Kulturstyrelsens register. At en ejendom er bevaringsværdig kan medføre, at der gælder særlige regler for bygningens ydre, herunder fx i hvilket omfang der kan ske ombygning, hvilke tilbygninger der må laves, hvilke vinduer og døre man må sætte i, hvilket tag man må lægge på osv. Der kan desuden gælde særlige regler for fældning/flytning af træer og buske, der omgiver huset.

Adresse: Stockholmsgade 37, 4. th., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 22.000.000Sagsnr.: 19990000859
Ejerudgift/md.: kr. 13.381

Dato: 11.3.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>		
Ejendomsværdiskat	kr. 79.456,00	Kontantpris/udbetaling	kr.	22.000.000,00
Grundskyld 2025	kr. 37.671,00	Ejerskiftegebyr ejerforening	kr.	1.562,50
Fællesomkostninger	kr. 43.200,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	133.850,00
Rottebekæmpelse	kr. 250,00	I alt	kr.	22.135.412,50
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 160.577,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske		

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: 1.100.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 121.259 md./ 1.455.108 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 98.566 md./ 1.182.792 år v/ 24,50 %

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 på 4 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 20.1.2025. 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: Stockholmegade 37, 4. th., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 22.000.000Sagsnr.: 19990000859
Ejerudgift/md.: kr. 13.381

Dato: 11.3.2025

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-tillelse	Kontant regulering
TOTALKREDIT A/S	Obl.lån				DKK	0,57			0			Nej	