

## 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 10, 4. th., 1054 København K  
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 19990000864  
Ejerudgift/md.: kr. 5.460

Dato: 12.2.2025



### Beskrivelse:

#### **Charmerende citylejlighed med skøn solrig altan**

Historiens vingesus er i højsædet på denne eksklusive Københavnske adresse. Gaden ligger i kvarteret Gammelholm. Området var indtil 1859 en del af Orlogsværftet men blev derefter bebygget med etageejendomme i 1860'erne og 1870'erne. I den forbindelse blev der anlagt ni nye gader, der overvejende blev opkaldt efter søhelte og teaterpersoner. Peder Skrams Gade blev således i 1868 opkaldt efter adelsmanden og admiralen Peder Skram der deltog i Grevens Fejde og Den Nordiske Syvårskrig.

Et stenkast fra Det Kongelige Teater, mellem Nyhavn og Havnepromenaden, finder du denne smukke lejlighed på Peder Skrams Gade 10.

Ejendommen fra 1872 emmer af klassisk Københavnersjæl med sine smukke arkitektoniske detaljer, der udstråler klasse og stil. Den historiske charme fortsætter indenfor, hvor lyse Dinesen plankegulve og originale detaljer møder dig som det første.

Lejligheden er nænsomt istandsat med stilrene valg, der smukt forener æstetik og funktionalitet.

De 87 kvadratmeter starter i en indbydende entré med fordelingsgang, der leder dig til et lækkert moderne køkken samt en elegant stue med udgang til en skøn altan. Herfra kan du nyde en afslappende stund med udsigt over kvarterets charmerende byliv.

Desuden rummeligt soveværelse med indbyggede skabe og stor spise-stue med smuk indbygget skabsvæg.

Badeværelset er stilrent istandsat med blandt andet armaturer fra Vola.

Beliggenheden er en af Københavns bedste. Du har byens mest ikoniske spots lige udenfor døren – nyd en gåtur langs vandet ved Nyhavn og Havnepromenaden, slentre hjem efter en forestilling på Det Kongelige Teater, eller gør dine indkøb i Magasin du Nord.

Med metroen ved Kongens Nytorv er hele byen inden for hurtig rækkevidde.

### 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: Mick Damm

Adresse: Peder Skrams Gade 10, 4. th., 1054 København K  
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 19990000864  
Ejerudgift/md.: kr. 5.460

Dato: 12.2.2025



Adresse: Peder Skrams Gade 10, 4. th., 1054 København K  
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 19990000864  
Ejerudgift/md.: kr. 5.460

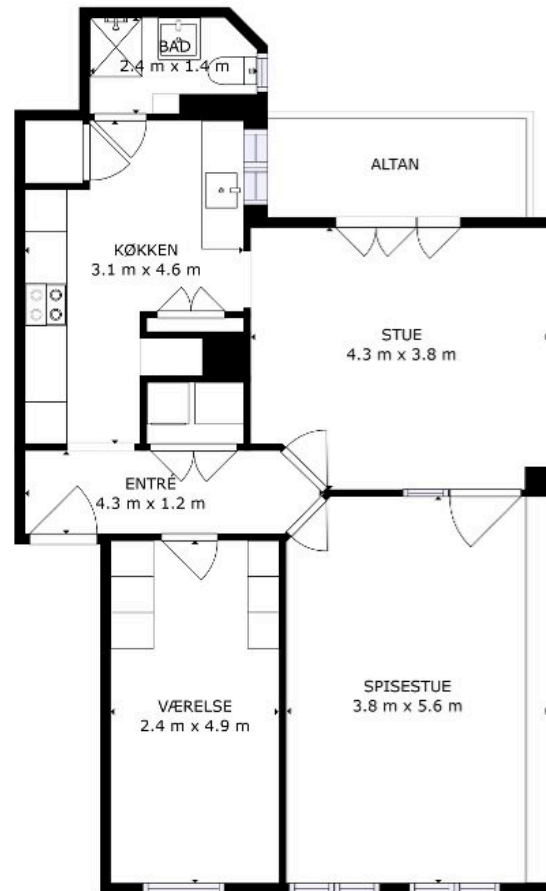
Dato: 12.2.2025



Adresse: Peder Skrams Gade 10, 4. th., 1054 København K  
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 19990000864  
Ejerudgift/md.: kr. 5.460

Dato: 12.2.2025



Bemærk venligst at dette er en vejledende plantegning og er derfor ikke målfast.



Adresse: Peder Skrams Gade 10, 4. th., 1054 København K  
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 19990000864  
Ejerudgift/md.: kr. 5.460

Dato: 12.2.2025

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

Ejendomstype: Ejerlejlighed  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: København  
Matr.nr.: 364 Øster Kvarter, København  
BFE-nr.: 104844  
Ejerl.nr. 9  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig  
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg  
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme  
Opført/ombygget år: 1872

#### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2024  
Ejendomsværdi: 6.421.000,00  
Grundværdi: 3.997.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 5.136.800,00  
Grundlag for grundskyld: 3.197.600,00

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

### Tilbehør:

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

type: Køleskab mærke: Miele  
type: Ovn mærke: Miele  
type: Vaskemaskine mærke: Miele  
type: Tørretumbler mærke: Miele  
type: Emhætte mærke:

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

#### **Arealer\***

Tinglyst areal: 79 m<sup>2</sup>  
Heraf tinglyst boligareal: 79 m<sup>2</sup>  
BBR-boligareal: 87 m<sup>2</sup>

#### **Ejerforeningsforhold**

Fællesudg. fordeles efter:  
Tinglyst fordelingstal: 79/1344  
Adm. fordelingstal:  
Sikkerhed til e/f: 50.000,00  
I form af: Andet

Forhøjelse af sikkerhed:  
I form af: Ingen

### 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)  
27.1.1983 Dok om saneringsplan mv  
30.11.1984 Dok om fælles gård, opholdsareal mv  
30.11.1984 Dok om lejeforhøjelser  
4.10.1991 Dok om fundering og grundvandssænkning mv  
23.1.1995 Dok om fjernvarme mv  
1.11.2012 fællesgård  
21.12.2022 Særvedtægter for Ejerforeningen Peder Skrams Gade 10 og 10A  
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

### **Grundejerforening: Nej**

### Brugsret og fællesfaciliteter

Adresse: Peder Skrams Gade 10, 4. th., 1054 København K  
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 19990000864  
Ejerudgift/md.: kr. 5.460

Dato: 12.2.2025

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos

Via ejerforeningen

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp:  Ja  Nej

insekt:  Ja  Nej

rørskade:  Ja  Nej

Forbehold:

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 8.000,00

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Sælger opkræves aconto varme 666,67 kr. pr. md., hvilket svarer til 8.000 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 forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

##### **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 4**, 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: Peder Skrams Gade 10, 4. th., 1054 København K  
Kontantpris: kr. 7.995.000Sagsnr.: 19990000864  
Ejerudgift/md.: kr. 5.460

Dato: 12.2.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>		
Ejendomsværdiskat	kr. 26.197,68	Kontantpris/udbetaling	kr.	7.995.000,00
Grundskyld 2025	kr. 16.308,00	Ejerskiftegebyr ejerforening anslået	kr.	2.000,00
Husforsikring	kr. 22.902,00	Andel af tinglysningssafgift vedr. skøde	kr.	49.850,00
Rottebekæmpelse	kr. 118,17	I alt	kr.	8.046.850,00
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 65.525,85	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: 400.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 44.190 md./ 530.277 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 35.916 md./ 430.994 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: 4.2.2025. 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: 1/4 - 1/10. **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: Peder Skrams Gade 10, 4. th., 1054 København K  
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 19990000864  
Ejerudgift/md.: kr. 5.460

Dato: 12.2.2025

**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:**



# LÜTZAU

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

---

Adresse: Peder Skrams Gade 10, 4. th., 1054 København K  
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 19990000864  
Ejerudgift/md.: kr. 5.460

Dato: 12.2.2025

---