



**REAL**

## Stokhusgade 4, 4. th., 1317 København K

|             |                      |             |           |
|-------------|----------------------|-------------|-----------|
| Ejd. type   | <b>Ejerlejlighed</b> | Bolig m2    | <b>88</b> |
| Kontantpris | <b>8.495.000</b>     | Værelser    | <b>3</b>  |
| Ejerudgift  | <b>5.209</b>         |             |           |
| Byggear     | <b>1862</b>          | Energimærke | <b>C</b>  |

Sagsnr. **109CI-AM340**

**RealMæglerne** City & Christianshavn ApS

Store Kongensgade 53, st. / 1264 København K / Tlf. 32830600 / [www.realmaeglerne.dk/kbh-city](http://www.realmaeglerne.dk/kbh-city)

# Salgsopstilling

Formularens 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 4, 4. th., 1317 København K  
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 109CI-AM340  
Ejerudgift/md.: kr. 5.209

Dato: 02.12.2025



## Beskrivelse:

På den stemningsfulde Stokhusgade, hvor brostenene vidner om byens historie, og luften summer af liv, finder du denne fuldstændig gennemrenoverede ejerlejlighed – et hjem, hvor klassisk elegance møder moderne komfort. Med Kongens Have, Botanisk Have og Østerport Station få skridt fra hoveddøren får du en bolig, hvor byens puls harmonerer med roen fra grønne åndehuller.

Lejligheden blev totalrenoveret i 2024 med stor omhu for både detaljer og materialer. Allerede i den lyse entré mærker du kvaliteten med smukke vægpaneler og nylagt sildebensparket. Herfra åbner boligen sig til et imponerende køkken-alrum med et raffineret Svane-køkken, Carerra-marmorbordplade, vinkøleskab, Quooker og kogeplade med integreret emfang. Ejerforeningens beboere arbejder aktuelt på muligheden for en altan mod gaden, som vil fuldende udtrykket. Den tilstødende stue byder på en herskabelig atmosfære med sprossede vinduer, stukrosetter og høje paneler, hvor lyset smukt fremhæver de klassiske detaljer.

Lejligheden rummer to rummelige værelser, oplagte til både soveværelse, børneværelse eller kontor. I det ene værelse finder du en fire meter lang, indbygget garderobe, der strækker sig i hele rummets bredde. Badeværelset er stilrent udført med moderne materialer, herunder badeværelsesmøbel fra Svane Køkkenet samt en bruseniche. Ved siden af badeværelset er vaskemaskinen elegant integreret i et skab, hvilket giver en praktisk løsning uden at gå på kompromis med æstetikken.

## 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: Alexander Malling Petersen



Adresse: Stokhusgade 4, 4. th., 1317 København K  
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 109CI-AM340  
Ejerudgift/md.: kr. 5.209

Dato: 02.12.2025



Adresse: Stokhusgade 4, 4. th., 1317 København K  
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 109CI-AM340  
Ejerudgift/md.: kr. 5.209

Dato: 02.12.2025

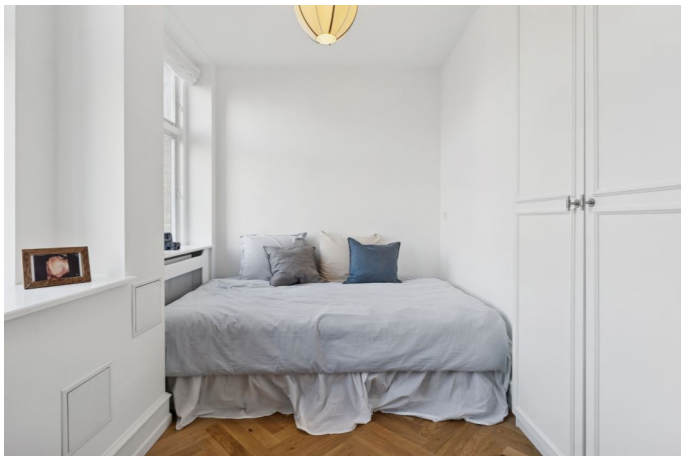




Adresse: Stokhusgade 4, 4. th., 1317 København K  
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 109CI-AM340  
Ejerudgift/md.: kr. 5.209

Dato: 02.12.2025



Adresse: Stokhusgade 4, 4. th., 1317 København K  
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 109CI-AM340  
Ejerudgift/md.: kr. 5.209

Dato: 02.12.2025





Adresse: Stokhusgade 4, 4. th., 1317 København K  
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 109CI-AM340  
Ejerudgift/md.: kr. 5.209

Dato: 02.12.2025



Adresse: Stokhusgade 4, 4. th., 1317 København K  
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 109CI-AM340  
Ejerudgift/md.: kr. 5.209

Dato: 02.12.2025



Vejledende tegning uden ansv.



Adresse: Stokhusgade 4, 4. th., 1317 København K  
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 109CI-AM340  
Ejerudgift/md.: kr. 5.209

Dato: 02.12.2025

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

|                     |                                          |
|---------------------|------------------------------------------|
| Ejendomstype:       | Ejerlejlighed                            |
| Må benyttes til:    | Ejerlejlighed, beboelse                  |
| Kommune:            | København                                |
| Matr.nr.:           | 506 Sankt Annæ Vester Kvarter, København |
| BFE-nr.:            | 125889                                   |
| Ejl.nr.:            | 10                                       |
| Zonestatus:         | Byzone                                   |
| Vand:               | Alment vandforsyningsanlæg               |
| Vej:                | Offentlig                                |
| Kloak:              | Afløb til offentligt kloaksystem         |
| Varmeinstallation:  | Fjernvarme/blokvarme                     |
| Opført/ombygget år: | 1862                                     |

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

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Offentlig vurdering pr.      | 2024          |
| Ejendomsværdi:               | 5.942.000 kr. |
| Grundværdi:                  | 3.737.000 kr. |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 4.753.600 kr. |
| Grundlag for grundskyld:     | 2.989.600 kr. |

#### **Arealer\***

|                          |                   |
|--------------------------|-------------------|
| Tinglyst areal i alt:    | 80 m <sup>2</sup> |
| - heraf boligareal:      | 0 m <sup>2</sup>  |
| - heraf areal til andet: | 80 m <sup>2</sup> |

|                 |                   |
|-----------------|-------------------|
| BBR-boligareal: | 88 m <sup>2</sup> |
|-----------------|-------------------|

Evt. øvrige arealer:

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

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

#### **Servitutter:**

Nr. 1 lyst d. 12.08.1964 lbnr. 3341-01 Tillægstekst Byplanvedtægt  
Nr. 2 lyst d. 04.10.1991 lbnr. 903472-01 Tillægstekst Dok om fundering og grundvandssænkning mv  
Nr. 3 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 903473-01 Tillægstekst Dok om fjernvarme mv  
Nr. 5 lyst d. 01.07.2021 lbnr. 1013078932

#### **Lokalplan:**

Plan - Øster Voldgade

#### **Kommuneplan:**

Plan - Københavns Kommuneplan 2024 Fremtidens klimavenlige hovedstad

#### **Kommuneplanramme:**

Plan - R24.B.1.32 - B

#### **Kommuneplanstrategi:**

Plan - Københavns Kommuneplanstrategi 2023 – Fremtidens klimavenlige hovedstad

#### **Spildevandsplan:**

Kloakopland - 219

### Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Stokhusgade 4, 4. th., 1317 København K  
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 109CI-AM340  
Ejerudgift/md.: kr. 5.209

Dato: 02.12.2025

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Afventer administrator

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:

Forbehold: Se gældende forsikringspolice for evt. forbehold

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i at handlen indgås:

Ja, idet Der gøres opmærksom på at sælgende mægler er ejer af boligen

#### **Lettere forurening**

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere foruren.

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

#### **Bevarings værdig**

Køber er gjort bekendt med, at ejendommen er bevaringsværdig på niveau 4 jf. oplysninger fra [www.kulturarv.dk/fbb](http://www.kulturarv.dk/fbb).

Køber gøres opmærksom på, at der ved bevaringsværdige ejendomme generelt gælder særlige regelsæt som skal følges. Køber opfordres til at søge egen rådgiver vedr. bevaringsværdige ejendomme.

#### **Husdyr**

Afventer administrator

#### **Udlejning**

Afventer administrator

#### **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.

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 11.004 Forbrug: a/c

Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: .

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Varme betales a/c med kr. 11.004 p.a.

Vand betales a/c med kr. 2.000 p.a

Køber gøres opmærksom på, at forbrugsafhængige udgifter afhænger af såvel husstandens størrelse og forbrugsmønster.

Evt. afvigelser mellem tidligere forbrug og købers forbrug er dermed sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

#### 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 Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke C.

Adresse: Stokhusgade 4, 4. th., 1317 København K  
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 109CI-AM340  
Ejerudgift/md.: kr. 5.209

Dato: 02.12.2025

#### Ejerudgift 1. år:

|                       |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb                                                                                                                                                                                                                                                                              |     |           |
|-----------------------|-----|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat     | kr. | 24.243 | Kontantpris/udbetaling                                                                                                                                                                                                                                                                            | kr. | 8.495.000 |
| Grundskyld            | kr. | 15.247 | Tinglysningsafgift af skødet                                                                                                                                                                                                                                                                      | kr. | 52.850    |
| Rottebekæmpelse 2025  | kr. | 119    | Gebyr til administrator, notering af ejerskifte, anslået                                                                                                                                                                                                                                          | kr. | 2.950     |
| Fællesudgifter        | kr. | 22.895 | Honorar for udarbejdelse af sikkerhed til ejerforeningen - anslået                                                                                                                                                                                                                                | kr. | 3.125     |
|                       |     |        | I alt                                                                                                                                                                                                                                                                                             | kr. | 8.553.925 |
|                       |     |        | Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske. |     |           |
| Ejerudgift i alt 1 år |     | 62.505 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |     |           |

#### 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: 425.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 44.608 md./ 535.299 år Netto **ekskl.** ejerudgift 36.809 md./ 441.705 år v/24,30%  
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 3 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: 02.12.2025  
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: 1/2 - 1/8 **Forbehold:** Der henvises til side 5

**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.



Adresse: Stokhusgade 4, 4. th., 1317 København K  
 Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 109CI-AM340  
 Ejerudgift/md.: kr. 5.209

Dato: 02.12.2025

#### Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) 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 | Optages i valuta | Rente Kont./pålyd. | 1. års ydelse | Rest-løbetid | ÅOP | Saldo fra-dragskonto | Særlige over-tagelsesvilkår | Garanti-stillelse | Kontant regulering |
|--------------|-----------------|----------|--------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|-----|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| Ingen        |                 |          |              |               |                  |                    |               |              |     |                      |                             |                   |                    |

**Grundejerforening el.lign.:** Vides ikke

#### **Ejerforeningsforhold:**

Fællesudg. fordeles efter: fordelingstal

Tinglyst fordelingstal: 1/10

Adm. fordelingstal: 1/10

Sikkerhed til e/f: 61.000 kr.

I form af: Skadeløsbrev fra 1978/Skadeløsbrev fra 1983

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

#### **Brugsret og fællesfaciliteter:**

**Brugsret:** Afventer oplysninger

**Fællesfaciliteter:** Afventer oplysninger

#### **Standardfinansieringsforbehold:**

Standardfinans. kan ikke opnås, da ejerskiftelånet reduceres med sikkerhed til ejerforeningen.

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

## Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

*Annonce*



## Mød holdet bag dit boligsalg