

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: Strandgade 24D, 1. tv., 1401 København K
Kontantpris: kr. 8.250.000

Sagsnr.: 36-X0000800
Ejerudgift/md.: kr. 6.715

Dato: 16.4.2025



Beskrivelse:

Unik bolig uden bopælspligt

Udefra emmer den gule ejendom på Christianshavn af nostalgi, men indenfor har man forvandlet den klassiske lejlighed til en æstetisk oplevelse, der fuldt ud matcher, hvad der forventes af en moderne bolig.

Lejligheden er fordelt over to plan, hvoraf ét er en soveafdeling i to sektioner, mens det andet er dedikeret til et opholdsmiljø.

Gårdhaven er en lille oase midt i byen, og det stemningsfulde nærmiljø placerer jer nær hovedstadens bedste menukort, kulturinstitutioner og alt, hvad I har brug for i hverdagen.

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.

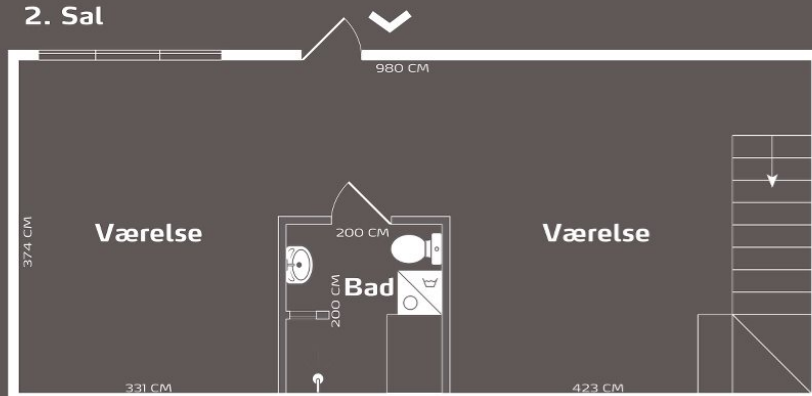
Ansvarlig ejendomsmægler: Kim H. Johansen

Adresse: Strandgade 24D, 1. tv., 1401 København K
Kontantpris: kr. 8.250.000

Sagsnr.: 36-X0000800
Ejerudgift/md.: kr. 6.715

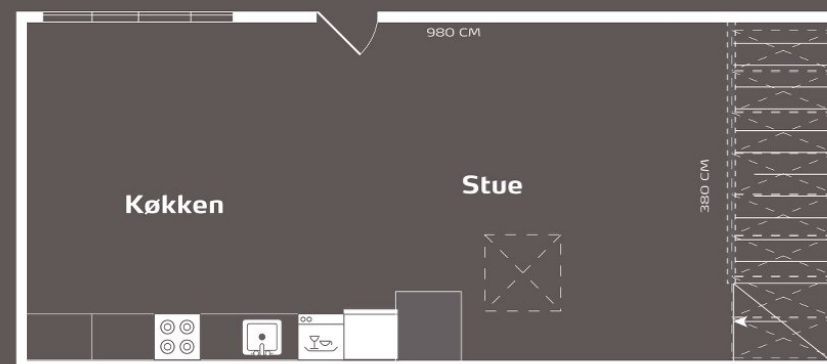
Dato: 16.4.2025

2. Sal



Vejledende tegning uden ansvar

3. Sal

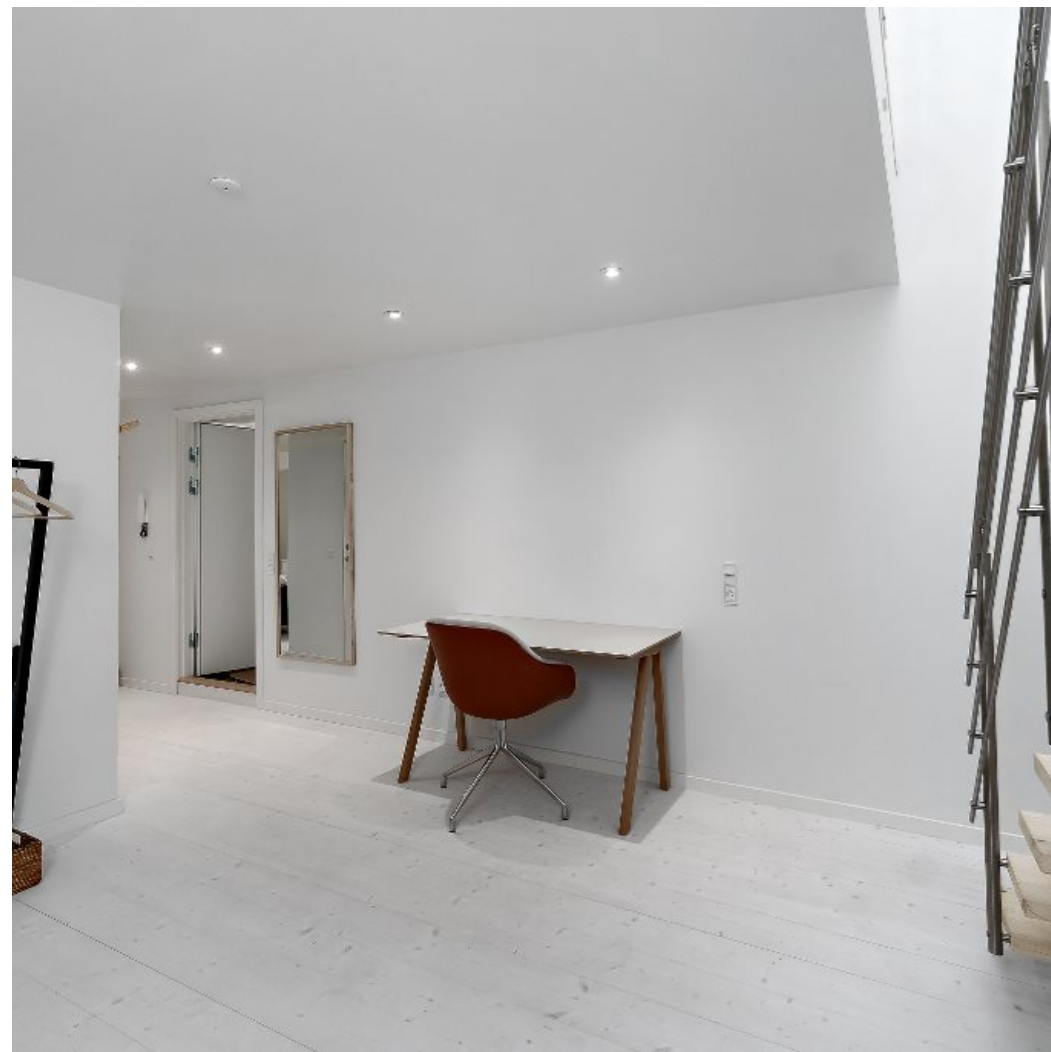


Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Strandgade 24D, 1. tv., 1401 København K
Kontantpris: kr. 8.250.000

Sagsnr.: 36-X0000800
Ejerudgift/md.: kr. 6.715

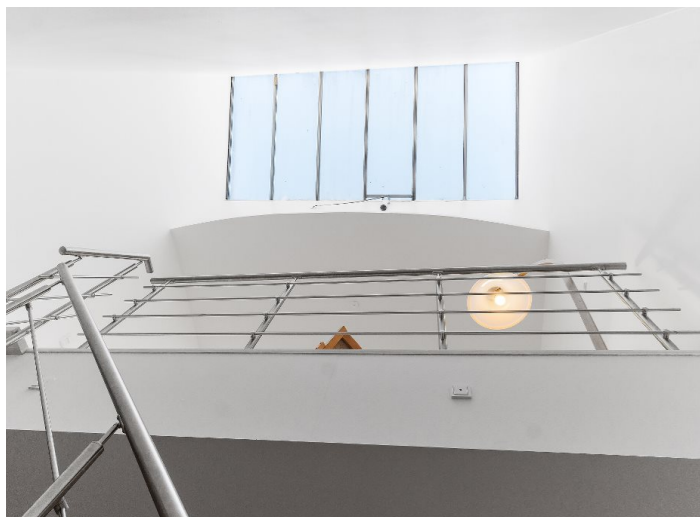
Dato: 16.4.2025



Adresse: Strandgade 24D, 1. tv., 1401 København K
Kontantpris: kr. 8.250.000

Sagsnr.: 36-X0000800
Ejerudgift/md.: kr. 6.715

Dato: 16.4.2025



Adresse: Strandgade 24D, 1. tv., 1401 København K
 Kontantpris: kr. 8.250.000

Sagsnr.: 36-X0000800
 Ejerudgift/md.: kr. 6.715

Dato: 16.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
 Må benyttes til: Helårsbeboelse
 Kommune: København
 Matr.nr.: 46 Christianshavns Kvarter, København
 BFE-nr.: 100147549
 Ejerl.nr. 13
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Alment vandforsyningsanlæg
 Vej: Offentlig
 Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
 Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
 Opført/ombygget år: 1623 / 1960

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2022
 Ejendomsværdi: 7.433.000,00
 Grundværdi: 4.647.000,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 5.946.400,00
 Grundlag for grundskyld: 3.717.600,00

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

Tilbehør:

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

Tilgår

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal: 101 m²
 Heraf tinglyst boligareal: 98 m²
 Heraf andre arealer: 3 m²
 BBR-boligareal: 109 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
 Tinglyst fordelingstal: 5/100
 Adm. fordelingstal:
 Sikkerhed til e/f: 20.000,00
 I form af: Vedtægter lyst pantstiftende

Forhøjelse af sikkerhed:

I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

23.12.1918 Fredningsbeslutning, (90/76)
 24.7.1933 Dok om cykelskur 1_I-I_447
 25.8.1978 Dok om bevaringspligt mv 1_I-I_447
 2.1.1987 Vedtægter for ejerforening, Strandgade 24, Tillige lyst pantstiftende. 1_I-I_447
 2.1.1987 Dok om pligt til at oprette grundfond mv 1_I-I_447
 4.10.1991 Dok om fundering og grundvandssænkning mv
 24.3.1992 Vedtægter: Vedtægter for ejerforening, tillæg 1_I-I_447
 23.1.1995 Dok om fjernvarme mv
 29.6.2007 Dok om beskyttelse af metro mv.
 7.4.2014 Dok. om ret til parkering

Bevaringsværdi:

Bygningen er bevaringsværdig.

Miljø:

Pr. 1. januar 2008 vil samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt blive områdeklassificeret som lettere forurenet, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenet jord. Kommunen kan dog undtage større sammenhængende områder inden for byzoner, som den har viden om, ikke er lettere forurenede, hvilket i så fald skal ske gennem et kommunalt regulativ.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Brugsret og fællesfaciliteter

Adresse: Strandgade 24D, 1. tv., 1401 København K
 Kontantpris: kr. 8.250.000

Sagsnr.: 36-X0000800
 Ejerudgift/md.: kr. 6.715

Dato: 16.4.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Alm Brand
 Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Der henvises til ejerforeningens police

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 12.000,00

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Anslået, da sælgers seneste års faktiske udgift ikke er repræsentativt

Aconto varme kr. 3.000,- pr kvartal

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: F

Andre forhold af væsentlig betydning:

Udlejning: Udlejning kun jfr. vedtægterne § 15

Husdyr: Husdyr tilladt jfr. § 15

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen 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 i 2024.

Adresse: Strandgade 24D, 1. tv., 1401 København K
Kontantpris: kr. 8.250.000

Sagsnr.: 36-X0000800
Ejerudgift/md.: kr. 6.715

Dato: 16.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 30.326,64	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2024	kr. 18.959,76	Ejerskiftegebyr til adm.
Rottebekæmpelse ansl	kr. 100,00	Evt. forhøjelse af sikkerhed anslået
Fællesudgifter anslået	kr. 28.140,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Internet	kr. 3.056,00	I alt
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 80.582,40	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.

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: 415.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 45.385 md./ 544.614 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 36.944 md./ 443.326 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: 16.4.2025. 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:** Standardfinansiering kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforeningen

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 henvisne til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Strandgade 24D, 1. tv., 1401 København K
Kontantpris: kr. 8.250.000

Sagsnr.: 36-X0000800
Ejerudgift/md.: kr. 6.715

Dato: 16.4.2025

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:

Ingen fælleslån jf. adm.besvar af d. 14.10.2024

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
TOTALKREDIT A/S	Obl.lån				DKK	3,00			0			Nej	