

## 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: Kvæsthusgade 3A, st., 1251 København K  
Kontantpris: 6.450.000

Sagsnr.: 600000032  
Ejerudgift/md.: 5.021

Dato: 5.1.2024



### Beskrivelse:

PITTORESK ELEGANCE MELLEMLYHAVN & SANKT ANNÆ PLADS

Nyrenoveret lejlighed i to etager i idyllisk baghus

På den attraktive Københavner adresse Kvæsthusgade 3, mellem Sankt Annæ Plads og Nyhavn, finder du denne enestående perle af en lejlighed. Bag facaden på en fredet ejendom fra 1751, venter en eksklusiv og stille brostensbelagt gård, hvor nr. 3A ligger ugeneret i et charmerende baghus fra 1919.

Når du går gennem gården, omfavnes du af den særlige og stille atmosfære. Her er stemningen så privat, at døren til stuelejligheden næsten altid står åben. Da lejligheden i baghuset er fordelt på to etager, føles det faktisk som om du bor i dit eget byhus, midt i byen. Lige udenfor din indgang har du desuden en dejlig udendørsplads.

På stueplan mødes du af et lyst og indbydende rum med et grønt snedkertilpasset køkken, der tilføjer karakter og personlighed til rummet. Her findes også et gæstetoilet med vaskesøjle. Oppe på førstesal kan du slappe af, enten i den hyggelige opholdsstue eller i det nydelige soveværelse. I direkte forbindelse med soveværelset, ligger det skønne badeværelse med gulvvarme.

Noget der går som en rød tråd gennem den 85 kvm store lejlighed er, at den er enorm stilsikker. Dette inspirerende hjem er blevet smukt istandsat med en stærk sans for æstetik og kvalitet. De snedkerbyggede løsninger og valgte vægfarver, komplementerer smagfuldt lejlighedens sjælfuldhed.

Det her er et fredfyldt åndehul midt i København. Den ensrettede Kvæsthusgade har en unik placering for enden af idylliske Nyhavn, bag Skuespilhuset. Her råder en skøn maritim stemning. Fra Ofelias Plads har du en smuk udsigt til Operaen, og Inderhavnsbroen tager dig over kanalen på ingen tid. Du har desuden designerbutikker og restauranter, lige rundt om hjørnet.

### 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: Anna Reventlow

Segnerøddalsvej 1  
2970 Hørsholm

# Anna Reventlow

EJENDOMSFORMIDLING

Adresse: Kvæsthusgade 3A, st., 1251 København K  
Kontantpris: 6.450.000

Sagsnr.: 60000032  
Ejerudgift/md.: 5.021

Dato: 5.1.2024

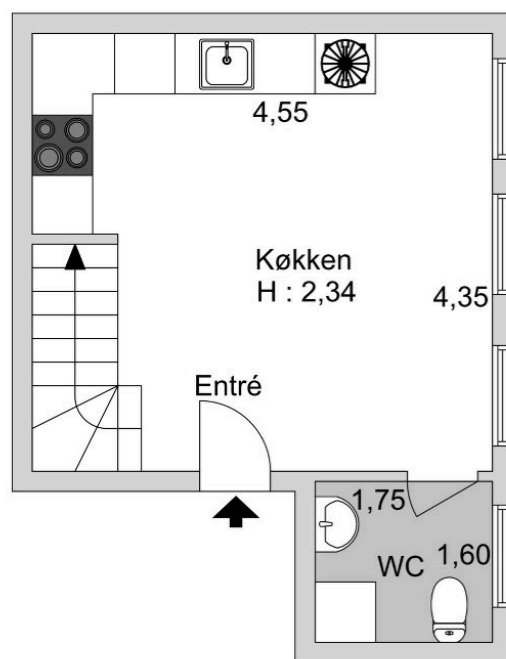


Adresse: Kvæsthusgade 3A, st., 1251 København K  
Kontantpris: 6.450.000

Sagsnr.: 600000032  
Ejerudgift/md.: 5.021

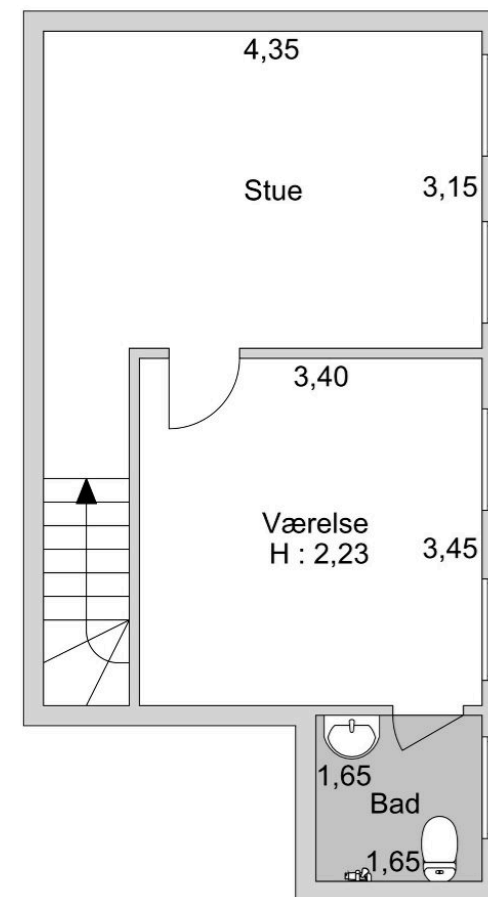
Dato: 5.1.2024

## Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar.

## 1. sal



Vejledende tegning uden ansvar.

Adresse: Kvæsthusgade 3A, st., 1251 København K  
Kontantpris: 6.450.000

Sagsnr.: 600000032  
Ejerudgift/md.: 5.021

Dato: 5.1.2024

## Ejendomsdata:

### **Ejendommen**

Ejendomstype: Ejerlejlighed  
Må benyttes til: Helårsbeboelse  
Ifølge: BBR-meddelelse  
Kommune: Københavns Kommune  
Matr.nr.: 39 Sankt Annæ Øster Kvarter, København  
BFE-nr.: 127581  
Ejerl.nr. 5  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Privat  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem  
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme  
Opført/ombygget år: 1751

### **Vurdering og ejendomsværdiskat**

Offentlig vurdering pr.: 2022  
Offentlig ejendomsværdi: 6.330.000,00  
Heraf grundværdi: 3.750.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 5.064.000,00  
Grundlag for ejendomsskat: 3.000.000,00

\* 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: Electrolux  
type: Ovn mærke: Siemens bemærkninger: Pyrolyse  
type: Kogeplade mærke: Siemens  
type: Opvaskemaskine mærke: Siemens  
type: Quooker mærke:  
type: Vaskemaskine mærke: Siemens  
type: Tørretumbler mærke: Siemens

### **Arealer\***

Tinglyst areal: 74 m<sup>2</sup>  
Heraf tinglyst boligareal: 74 m<sup>2</sup>  
BBR-boligareal: 85 m<sup>2</sup>

### **Ejerforeningsforhold**

Fællesudg. fordeles efter:  
Tinglyst fordelingstal: 74/2455  
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:

15.11.1990 Dok om bevaringspligt mv Akt 1\_K-I\_56  
18.9.1991 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering Akt 1\_K-I\_56  
4.10.1991 Dok om fundering og grundvandssænkning mv  
22.12.1992 Dok om transformerstation/anlæg mv, Ikke til hinder for prioritering Akt 1\_K-I\_56  
23.1.1995 Dok om fjernvarme mv  
21.8.2017 Vedtægter: VEDTÆGTER EJERFORENINGEN KVÆSTHUSGADE 3

### **Bevaringsværdig bygning/fredet bygning**

Forhuset er opført i 1751 og er fredet. I 1919 opføres baghuset, der nås via den charmerende port og de toppede brosten. Ejendommen i 3A er bevaringsværdig kategori 3.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

### Brugsret og fællesfaciliteter

Fælles gård og brugsret til kælderrum.

Adresse: Kvæsthusgade 3A, st., 1251 København K  
Kontantpris: 6.450.000

Sagsnr.: 60000032  
Ejerudgift/md.: 5.021

Dato: 5.1.2024

## Forsikringsforhold:

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

Svamp:  Ja  Nej

insekt:  Ja  Nej

rørskade:  Ja  Nej

Forbehold: Forsikringen på ejendommen er tegnet via ejerforeningen og betales via fællesudgifterne. For detaljer henvises til police vedhæftet ejendommens dokumenter, hvilke kan hentes hos ejendomsmægler

## Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 11.045,00

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Sælger betaler aconto varme 2.590 kr. pr. kvartal, hvilket svarer til 10.360 kr. pr. år.

Sælger betaler aconto vand 610 kr. pr. kvartal, hvilket svarer til 2.440 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 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: C

## Andre forhold af væsentlig betydning:

### **Byzone jordforurening**

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 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: Kvæsthusgade 3A, st., 1251 København K  
Kontantpris: 6.450.000

Sagsnr.: 600000032  
Ejerudgift/md.: 5.021

Dato: 5.1.2024

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:	
Ejendomsværdiskat	25.826,40	Kontantpris/udbetaling	6.450.000,00
Ejendomsskat 2024	15.300,00	Notering af ejerskifte ejerforening	3.000,00
Fællesudgifter	19.072,04	Tinglysningsafgift skøde	40.550,00
Rottebekæmpelse	57,22	Ejerskiftegebyr	1.250,00
		I alt	6.494.800,00
Ejerudgift i alt 1. år:	60.255,66	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: 325.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 36.955 md./ 443.457 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 29.980 md./ 359.765 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, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 5.1.2024. 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: Kvæsthusgade 3A, st., 1251 København K  
Kontantpris: 6.450.000

Sagsnr.: 600000032  
Ejerudgift/md.: 5.021

Dato: 5.1.2024

**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:**

Husdyr: Jf. Husorden  
Udlejning: Ja  
Sænkede lofter: Nej