

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: Kompagnistræde 24, 1., 1208 København K
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 36-X0000900
Ejerudgift/md.: kr. 3.884

Dato: 2.7.2025



Beskrivelse:

Charmende lejlighed i midten af København

Allerede udefra præsenterer ejendommen sig med et smukt udtryk. Således er tonen slået an, og når I træder ind i lejligheden på første sal, er det tydeligt for enhver, at boligen er istandsat efter alle kunstens regler. Arbejdet er udført på fornemmeste vis, så de gamle, stemningsskabende finesser spiller til stadighed førsteviolin.

Kvadratmeterne er udnyttet helt optimalt. I midten af det hele ses det nydelige køkken, og herfra føres I til en lys og indbydende stue via franske døre. Der er herudover to værelser, som I kan indrette med præcis de funktioner, som skaber værdi for jer, mens der ved entréen er et luksuriøst badeværelse med kar og brus.

Når sommervarmen ruller over landet, er det en sand fornøjelse at kunne trække ud i den friske luft. Og det er lige, hvad I kan, for her er en gård, der tilmed er hamrende hyggelig. De fine trækroner giver svalende skygge.

Det er nærmest ikke til at forestille sig en mere central adresse end netop denne. I kommer i bogstaveligste forstand til at bo i midten af kongerigets hovedstad, og herfra kan I let som ingenting tage for jer af godterne, hvad end I drømmer om kultur og kunst i verdensklasse, gastronomi på højt niveau eller slet og ret bare spændende, historiske kulisser om tilværelsen, så er det alt sammen lige ved hånden.

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: Kompagnistræde 24, 1., 1208 København K
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 36-X0000900
Ejerudgift/md.: kr. 3.884

Dato: 2.7.2025



Adresse: Kompagnistræde 24, 1., 1208 København K
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 36-X0000900
Ejerudgift/md.: kr. 3.884

Dato: 2.7.2025



Adresse: Kompagnistræde 24, 1., 1208 København K
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 36-X0000900
Ejerudgift/md.: kr. 3.884

Dato: 2.7.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 72 Snarens Kvarter, København
BFE-nr.: 123246
Ejerl.nr. 3
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Ovn til fast og flydende brændsel
Opført/ombygget år: 1797

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 4.522.000,00
Grundværdi: 2.980.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.617.600,00
Grundlag for grundskyld: 2.384.000,00

* 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:	74 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	74 m ²
BBR-boligareal:	87 m ²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal: 74/436
Adm. fordelingstal:
Sikkerhed til e/f: 20.000,00
I form af: Ejerpantebrev

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

7.8.1920 Dok om ikke-hævd på et vindue Rettelig lyst 07.08.1820
2.8.1926 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
1.6.1979 Dok om bevaringspligt mv
1.6.1979 Dok om bygningsfredning mv
6.10.1980 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
8.5.1981 Vedtægter for ejerforening, Kompagnistræde 24
19.12.1990 Tilskudsdeklaration
30.7.1991 Dok om bevaringspligt mv
4.10.1991 Dok om fundering og grundvandssænkning mv
16.6.1994 Lokalplan nr. 226 1_I-I_53
23.1.1995 Dok om fjernvarme/anlæg mv
30.7.2003 Vedtægter: Tillæg til vedtægter
13.1.2005 Vedtægter: Vedtægter for ejerforening, tillæg

Bevaringsværdi:

Bygningen er fredet

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

Adresse: Kompagnistræde 24, 1., 1208 København K
Kontantpris: kr. 6.495.000Sagsnr.: 36-X0000900
Ejerudgift/md.: kr. 3.884

Dato: 2.7.2025

Forsikringsforhold:Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Alm Brand
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:Svamp: ☒ Ja ☐ Nejinsekt: ☒ Ja ☐ Nejrørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Der henvises til ejerforeningens police

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 8.000,00

Ejendommens primære varmekilde: Ovn til fast og flydende brændsel

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

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: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:**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.

Adresse: Kompagnistræde 24, 1., 1208 København K
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 36-X0000900
Ejerudgift/md.: kr. 3.884

Dato: 2.7.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 18.449,76	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld	kr. 0,00	Ejerskiftegebyr til adm. anslået
Rottebekæmpelse ansl	kr. 150,00	Evt. forhøjelse af sikkerhed anslået
Fællesudgifter anslået	kr. 28.004,64	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
		I alt
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 46.604,40	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: 325.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 35.397 md./ 424.761 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 28.833 md./ 345.990 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: 2.7.2025. 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: 1/10 - 1/4. **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: Kompagnistræde 24, 1., 1208 København K
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 36-X0000900
Ejerudgift/md.: kr. 3.884

Dato: 2.7.2025

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:

Afventer administrator

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
NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB	Kontantlån				DKK	0,16			0			Nej	
NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB	Kontantlån				DKK	-0,07			0			Nej	

Servitutter - Fortsat fra side 3.

Brugsret og fællesfaciliteter