

# 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: Klerkegade 17A, 3. tv., 1308 København K  
Kontantpris: kr. 4.250.000

Sagsnr.: 36-X0000713  
Ejerudgift/md.: kr. 3.502

Dato: 6.5.2025



## Beskrivelse:

Privat, ugeneret lejlighed med stor, solrig altan

Midt i Frederiksstaden kan du nu overtage denne indflytningsklare lejlighed, som ligger på tredje sal og er i rigtig god stand.

Planløsningen fordeler sig over et køkken-alrum, et badeværelse og et værelse, og hertil får du en stor, solrig altan og glæde af et utrolig hyggeligt gårdmiljø. Boligen er fuldkommen ugeneret, så du kan se frem til et skønt, privat hjem midt i ét af Københavns historiske nabolag. Køkken-alrummet er udført til perfektion, hvor hver eneste kvadratmeter er udnyttet optimalt. Du får masser af arbejdsrum i køkkenet og et hyggeligt spiseområde, og om sommeren bliver altanen en helt naturlig forlængelse af rummet.

Værelset har en god størrelse, og gennem dannebrogsvinduerne lukkes et behageligt dagslys ind. Ved entréen har du badeværelset, som præsenterer sig flot og veludnyttet med separat bruseafsnit og lyseblåt, sildebensmønstret gulv.

Altanen bliver dit eget lille helle om sommeren, hvor du kan sidde helt ugeneret og nyde solen fra syd. I den hyggelige gårdhave er der plads til afslappende stunder ved havemøblerne, mens du også kan nyde en stund i skyggen på græsplænen under trækroneerne.

Frederiksstaden er opkaldt efter Frederik d. 5., og i denne ikoniske bydel finder du københavnske vartegn såsom Marmorkirken, Amalienborg og Kongens Have. Det hele kan nås på få minutter til fods, og det samme gør sig gældende for de mere praktiske fornødenheder. Et væld af charmerende caféer, spisesteder og specialforretninger er også en del af det umiddelbare nærmiljø, og til fods kommer du også nemt til Indre By.

## 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: Lucas la Cour Valentin

Adresse: Klerkegade 17A, 3. tv., 1308 København K  
Kontantpris: kr. 4.250.000

Sagsnr.: 36-X0000713  
Ejerudgift/md.: kr. 3.502

Dato: 6.5.2025



Adresse: Klerkegade 17A, 3. tv., 1308 København K  
Kontantpris: kr. 4.250.000

Sagsnr.: 36-X0000713  
Ejerudgift/md.: kr. 3.502

Dato: 6.5.2025



Adresse: Klerkegade 17A, 3. tv., 1308 København K  
Kontantpris: kr. 4.250.000

Sagsnr.: 36-X0000713  
Ejerudgift/md.: kr. 3.502

Dato: 6.5.2025



Adresse: Klerkegade 17A, 3. tv., 1308 København K  
Kontantpris: kr. 4.250.000

Sagsnr.: 36-X0000713  
Ejerudgift/md.: kr. 3.502

Dato: 6.5.2025

## Ejendomsdata:

### Ejendommen

Ejendomstype: Ejerejendom  
Må benyttes til: Helårsbeboelse  
Kommune: Københavns Kommune  
Matr.nr.: 423A Sankt Annæ Vester Kvarter, København  
BFE-nr.: 125487  
Ejerl.nr. 7  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem  
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme  
Opført/ombygget år: 1810 / 1992

### Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024  
Ejendomsværdi: 3.415.000,00  
Grundværdi: 2.095.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.732.000,00  
Grundlag for grundskyld: 1.676.000,00

\* 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: Vaske/tørre maskine mærke: Electrolux  
type: Komfur mærke: Ikea  
type: Ovn mærke: Ikea

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

### Arealer\*

Tinglyst areal: 39 m<sup>2</sup>  
Heraf tinglyst boligareal: 39 m<sup>2</sup>  
BBR-boligareal: 46 m<sup>2</sup>

### Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:  
Tinglyst fordelingstal: 26/750  
Adm. fordelingstal: 26,00 / 750,00  
Sikkerhed til e/f:  
I form af: Ingen

Forhøjelse af sikkerhed: 50.000,00  
I form af: Vedtægter lyst pantstiftende

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

5.5.1879 Dok om fælles brandmur/gavl mv  
18.11.1957 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1\_D-I\_539.  
2.3.1966 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Resp lån i off midler 1\_D-I\_539.  
5.12.1966 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Resp lån i off midler 1\_D-I\_539.  
12.10.1970 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Resp lån i off midler 1\_D-I\_539.  
15.1.1973 Dok om transformerstation/anlæg mv, Ikke til hinder for prioritering 1\_D-I\_539.  
24.12.1974 Dok om kælder 1\_D-I\_539.

### Fortsættes på side 5

### Bevaringsværdi:

Bygningen har en bevaringsværdi på 3  
Bygningerne med værdierne 2-4 er de bygninger, som i kraft af deres arkitektur, kulturhistorie og håndværksmæssige udførelse er fremtrædende eksempler inden for deres slags.

### 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 forurenet, hvilket i så fald skal ske gennem et kommunalt regulativ.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

### Grundejerforening: Nej

Adresse: Klerkegade 17A, 3. tv., 1308 København K  
Kontantpris: kr. 4.250.000

Sagsnr.: 36-X0000713  
Ejerudgift/md.: kr. 3.502

Dato: 6.5.2025

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Topdanmark  
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.: 6.000,00

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

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

Der opkræves aconto varme kr. 500,- pr mdr.

#### 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: D

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

Udlejning: Udlejning er kun tilladt efter reglerne i vedtægternes § 8, stk. 3.

Husdyr: Det er tilladt at holde husdyr i ejendommen, jf. vedtægternes § 7, stk. 6.

#### **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.

#### **Sikkerhed EF:**

Til info oprettes der ny pantstiftende sikkerhed på 50.000 kr. og tidligere sikkerheder aflyses. Administrator sørger herfor

Adresse: Klerkegade 17A, 3. tv., 1308 København K  
Kontantpris: kr. 4.250.000

Sagsnr.: 36-X0000713  
Ejerudgift/md.: kr. 3.502

Dato: 6.5.2025

| Ejerudgift 1. år:         | Pr. år:       | Kontantbehov ved køb:                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---------------------------|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ejendomsværdiskat         | kr. 13.933,20 | Kontantpris/udbetaling                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Grundskyld 2025           | kr. 8.547,60  | Ejerskiftegebyr til adm. anslået                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Rottebekæmpelse ansl      | kr. 150,00    | Evt. forhøjelse af sikkerhed anslået                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Fællesudgifter            | kr. 17.719,92 | Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde                                                                                                                                                                                                                                                              |
| antenne og/eller internet | kr. 1.668,00  | Forhøjelse af sikkerhed til ejerforening mv.                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                           |               | I alt                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Ejerudgift i alt 1. år:   | kr. 42.018,72 | 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: 215.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 23.359 md./ 280.309 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 19.012 md./ 228.141 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: 6.5.2025. 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: Klerkegade 17A, 3. tv., 1308 København K  
Kontantpris: kr. 4.250.000

Sagsnr.: 36-X0000713  
Ejerudgift/md.: kr. 3.502

Dato: 6.5.2025

### 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. 02.05.2025

### 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 |
|----------------------|-----------------|--------------|---------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|------|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| Jyske Realkredit A/S | Rentetilp.lån   | 1.141.600,00 | 1.141.600,00  | 1.141.600,00  | DKK              | 2,18               | 30.586,66     | 29,75        | 1.53 | 0                    |                             | Nej               |                    |
| Jyske Realkredit A/S | Rentetilp.lån   | 218.700,00   | 218.700,00    | 218.700,00    | DKK              | 2,46               | 6.317,07      | 28,75        | 1.53 | 0                    |                             | Nej               |                    |

### Servitutter - Fortsat fra side 3.

24.12.1974 Vedtægter for ejerforening, Klerkegade 17 A og 17B, Om resp se akt 1\_D-I\_539.

22.1.1976 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Resp lån i off midler 1\_D-I\_539.

24.6.1986 Dok om saneringsplan mv

10.2.1987 Dok om saneringsplan mv

13.1.1988 Ekspropriationsfortegnelse 1\_D-I\_539.

14.12.1988 Dok om fælles gård, opholdsareal mv

4.10.1991 Dok om fundering og grundvandssænkning mv

23.1.1995 Dok om fjernvarme mv

19.6.1995 Vedtægter for gårdlauget. Tillige lyst pantstiftende.

18.1.2001 anm hæftelser Tillæg til vedtægter. Tillige lyst pantstiftende 1\_D-I\_539.

### Brugsret og fællesfaciliteter