

# 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: Gothersgade 23, 3., 1123 København K  
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 36-X0000896  
Ejerudgift/md.: kr. 4.874

Dato: 9.6.2025



## Beskrivelse:

Penthouse i 2 plan med tagterrasse.

På Gothersgade tæt på Kongens Have, finder du denne Københavner-oase af en lejlighed. Der er tale om en pragtfuld og velindrettet bolig i to plan som blandt andet byder på et godt soveværelse og stor, højloftet opholdsstue. I forlængelse af boligarealet råder du over din egen hyggelige tagterrasse med utrolig udsigt over byen. Kongens Nytorv, Botanisk Have, Strøget og Torvehallerne. Attraktive spisesteder, velkendte cafeer og diverse specialbutikker - ja, med en adresse som denne har du kort afstand til stort set alt, hvad hjertet begærer. Lejligheden har til huse i en klassisk og velholdt ejendom fra år 1700, som præsenterer sig på bedste københavnermanér med sin lysegrå facade. Boligens mange kvadratmeter fordeler sig på tredje og fjerde sal, og du er her hævet over gadeniveau, så du kan nyde godt af roen og et naturligt lysindfald fra begge sider af lejligheden. Det nederste plan tæller et regulært soveværelse samt et indbydende opholdsområde, der udgøres af et stort alrum og et åbent køkken. Køkkenet er udført i lækkert design med hvidt inventar samt en bordplade beklædt med lyse mosaikfliser. Foruden en fordelingsentré med indbygget skab byder denne etage på et stort badeværelse. Her står bordpladens og badekarets sorte fliser i smuk kontrast til de hvide elementer, og hertil er der topmonteret håndvask og integreret loftbruser. En trappe i enkelt design forbinder de to plan og fører dig op til fjerdesalen, hvor du kan glæde dig over en lys og stor stue med loft til kip og fritliggende bjælker. Fra stuemiljøet er der direkte udgang til tagterrassen, hvor du kan nyde et udsøgt udsyn over Københavns spir og tage. Men for at det ikke skal være løgn, kan du fra terrassen bevæge dig endnu højere op via en lille trappe. Helt øverst finder du nemlig et ekstra, lille solrigt spot - med ekstragod udsigt. Kontakt os for mere information og fremvisning!

## 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: Gothersgade 23, 3., 1123 København K  
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 36-X0000896  
Ejerudgift/md.: kr. 4.874

Dato: 9.6.2025



Adresse: Gothersgade 23, 3., 1123 København K  
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 36-X0000896  
Ejerudgift/md.: kr. 4.874

Dato: 9.6.2025



Adresse: Gothersgade 23, 3., 1123 København K  
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 36-X0000896  
Ejerudgift/md.: kr. 4.874

Dato: 9.6.2025

## Ejendomsdata:

### Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed  
Må benyttes til: Helårsbeboelse  
Kommune: København  
Matr.nr.: 342 Købmager Kvarter, København  
BFE-nr.: 116655  
Ejerl.nr. 4  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig  
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg  
Varmeinstallation: Elvarme  
Opført/ombygget år: 1700 / 1972

### Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024  
Ejendomsværdi: 6.433.000,00  
Grundværdi: 4.189.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 5.146.400,00  
Grundlag for grundskyld: 3.351.200,00

\* 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):

Tilgår

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

### Arealer\*

Tinglyst areal: 93 m<sup>2</sup>  
Heraf tinglyst boligareal: 93 m<sup>2</sup>  
BBR-boligareal: 102 m<sup>2</sup>

### Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:  
Tinglyst fordelingstal: 2/5  
Adm. fordelingstal:  
Sikkerhed til e/f:  
I form af: Ingen

Forhøjelse af sikkerhed:  
I form af: Ingen

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

14.8.1968 Byplanvedtægt  
21.1.1973 Vedtægter for ejerforening, indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, Om resp se akt 1\_J-I\_649 - korrekte årstal 1974.  
15.11.1973 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1\_KØB\_342\_4  
15.11.1973 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1\_J-I\_649  
26.6.1974 Dok om bebyggelse, benyttelse mv 1\_J-I\_649  
4.10.1991 Dok om fundering og grundvandssænkning mv  
23.1.1995 Dok om fjernvarme mv  
10.6.1998 Vedtægter for ejerforeningen, tillæg Ikke til hinder for priorotering 1\_J-I\_649  
19.6.1998 Dok om tilladelse for ejerne af ejl. 1, 2 og 3, til opstilling af to stk. parabol-antennner 1\_KØB\_324\_4

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

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

**Grundejerforening:** Nej

Adresse: Gothersgade 23, 3., 1123 København K  
Kontantpris: kr. 6.495.000Sagsnr.: 36-X0000896  
Ejerudgift/md.: kr. 4.874

Dato: 9.6.2025

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

Forbehold: Der henvises til ejerforeningens police

**Forbrugsafhængige udgifter:**

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.000,00

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

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 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: E

**Andre forhold af væsentlig betydning:****Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. 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 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.

Adresse: Gothersgade 23, 3., 1123 København K  
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 36-X0000896  
Ejerudgift/md.: kr. 4.874

Dato: 9.6.2025

| Ejerudgift 1. år:       | Pr. år:       | Kontantbehov ved køb:                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ejendomsværdiskat       | kr. 26.246,64 | Kontantpris/udbetaling                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Grundskyld 2023         | kr. 17.091,12 | Ejerskiftegebyr til adm. anslået                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Rottebekæmpelse ansl    | kr. 150,00    | Evt. forhøjelse af sikkerhed anslået                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Fællesudgifter anslået  | kr. 15.000,00 | Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                         |               | I alt                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Ejerudgift i alt 1. år: | kr. 58.487,76 | 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: 35.498 md./ 425.980 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 28.916 md./ 346.990 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: 9.6.2025. 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: Gothersgade 23, 3., 1123 København K  
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 36-X0000896  
Ejerudgift/md.: kr. 4.874

Dato: 9.6.2025

### 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 |
|------------------------|-----------------|----------|---------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|-----|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| REALKREDIT DANMARK A/S | Kontantlån      |          |               |               | DKK              | 0,35               |               |              | 0   |                      |                             | Nej               |                    |

### Servitutter - Fortsat fra side 3.

26.2.2007 Dok om beskyttelse af Metro

### Brugsret og fællesfaciliteter