

# Salgsopstilling

Formulærens 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: Krudtløbsvej 28, 1. tv., 1439 København K  
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 36-X0000883  
Ejerudgift/md.: kr. 6.328

Dato: 7.6.2025



## Beskrivelse:

Havudsigt på Holmen

Med bopæl i denne indbydende lejlighed på Quintus Bastion får I det bedste fra alle verdener. Lejligheden er i sig selv flot, lys og moderne samt veldisponeret, og der medfølger en fantastisk udsigt over det åbne område såvel som en enestående beliggenhed i storbyen.

Planløsningen er udført med et stort køkken-alrum, to regulære værelser og et badeværelse, og der er også gode opbevaringsløsninger i boligen. Udelivet får fine betingelser på de grønne fællesarealer. Køkken-alrummet udgør lejlighedens opholdsrum og samlingssted. Her strømmer sollyset ind gennem vældige vinduespartier, der ligeledes løfter sløret for udsigten, og glaspartiet er sågar udstyret med en skydedør til en fransk altan. Bemærk det stilrene køkken, de brede, lyse plankegulve og ikke mindst den blotlagte konstruktion af rå beton, der præger udtrykket i de fleste rum.

En skøn udsigt venter jer også i værelserne, som begge er lyse og rummelige, og dernæst er der fine forhold på badeværelset, hvor I får både bruseniche og vaskesøjle. I entréen er der indbyggede garderober, og et walk-through-closet ved badeværelset beriger jer med endnu mere plads til opbevaring.

Der er dejligt meget luft omkring ejendommen, og græsplænerne giver også plads til alle sommerens aktiviteter. I kan altid finde en plads i solen eller skyggen og nyde udsigten over vandet, havnemiljøerne og den historiske arkitektur i området.

I bosætter jer i rolige, naturskønne omgivelser på Københavns nordligste bastion på voldanlægget. Åbne græsarealer omkranser ejendommen sammen med vandet og bidrager til den behagelige udsigt såvel som den fredelige atmosfære i nærmiljøet. Samtidig er beliggenheden kendetegnet af mulighederne på Refshaleøen og det spændende militær område på Nyholm, og I kan hurtigt gå eller cykle til Christianshavn og Indre By eller tage bussen, som holder få skridt fra hoveddøren.

## 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: Krudtløbsvej 28, 1. tv., 1439 København K  
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 36-X0000883  
Ejerudgift/md.: kr. 6.328

Dato: 7.6.2025



Adresse: Krudtløbsvej 28, 1. tv., 1439 København K  
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 36-X0000883  
Ejerudgift/md.: kr. 6.328

Dato: 7.6.2025



Adresse: Krudtløbsvej 28, 1. tv., 1439 København K  
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 36-X0000883  
Ejerudgift/md.: kr. 6.328

Dato: 7.6.2025

## Ejendomsdata:

### Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed  
Må benyttes til: Helårsbeboelse  
Kommune: København  
Matr.nr.: 622 Christianshavns Kvarter, København m.fl.  
BFE-nr.: 108710 m.fl.  
Ejerl.nr. 9  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig  
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg  
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme  
Opført/ombygget år: 1958

### Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024  
Ejendomsværdi: 76.000,00  
Grundværdi: 5.218.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 6.080.000,00  
Grundlag for grundskyld: 4.174.400,00

\* 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: 94 m<sup>2</sup>  
Heraf tinglyst boligareal: 94 m<sup>2</sup>  
BBR-boligareal: 106 m<sup>2</sup>

### Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:  
Tinglyst fordelingstal: 170/10000  
Adm. fordelingstal:  
Sikkerhed til e/f: 58.000,00  
I form af: Vedtægter lyst pantstiftende

Forhøjelse af sikkerhed:  
I form af: Ingen

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

3.7.2001 Dok om privat fællesvej  
19.7.2001 Dok om afløbsledning  
9.6.2004 Lokalplan nr. 331, tillæg nr. 1  
9.6.2004 Lokalplan nr. 331  
17.10.2005 Dok ang kloakledning mv  
5.1.2016 Deklaration om helårsbeboelse  
15.8.2018 DEKLARATION OM BRUGSRET TIL PARKERING, ANVENDELSE AF  
KAJKANTEN, FÆRDSEL M.V.  
18.10.2018 Vedtægter: EJERFORENINGEN QUINTUS BASTION  
23.3.2019 Fortidsmindefredning

### Bevaringsværdi:

Bygningen har en bevaringsværdi på 5  
Bygninger med bevaringsværdierne 5-6 er jævne, pæne bygninger, hvor utilpassede  
udskiftninger og ombygninger trækker ned i karakteren.

### 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: Krudtløbsvej 28, 1. tv., 1439 København K  
 Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 36-X0000883  
 Ejerudgift/md.: kr. 6.328

Dato: 7.6.2025

#### 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 varmeforbrug:

Udgift kr.: 8.520,00

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

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

Der opkræves aconto varme kr- 2.130,- pr kv. og aconto vand kr. 2.404,50 pr kv.

#### 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.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: A2010

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

Udlejning: jf. vedtægternes § 15

Husdyr: jf. vedtægternes § 28

#### **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: Krudtløbsvej 28, 1. tv., 1439 København K  
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 36-X0000883  
Ejerudgift/md.: kr. 6.328

Dato: 7.6.2025

| Ejerudgift 1. år:       | Pr. år:       | Kontantbehov ved køb:                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Ejendomsværdiskat       | kr. 31.008,00 | Kontantpris/udbetaling                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Grundskyld 2025         | kr. 21.289,44 | Ejerskiftegebyr til adm.                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Rottebekæmpelse ansl    | kr. 150,00    | Evt. forhøjelse af sikkerhed anslået                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Fællesudgifter          | kr. 23.490,20 | Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde                                                                                                                                                                                                                                                              |
|                         |               | I alt                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Ejerudgift i alt 1. år: | kr. 75.937,64 | 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: 425.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 46.378 md./ 556.537 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 37.780 md./ 453.356 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: 7.6.2025. 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: Krudtløbsvej 28, 1. tv., 1439 København K  
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 36-X0000883  
Ejerudgift/md.: kr. 6.328

Dato: 7.6.2025

#### 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:

Ingen fælleslån jf. adm.besvar af d. 01.05.2025

#### 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 |
|------------------------|-----------------|----------|---------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|-----|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| REALKREDIT DANMARK A/S | Obl.lån         |          |               |               | DKK              | 4,00               |               |              | 0   |                      |                             | Nej               |                    |

#### Servitutter - Fortsat fra side 3.

#### Brugsret og fællesfaciliteter