

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: Sankt Annæ Gade 10, Christianshavn Neden Vandet, 1416 København K
Kontantpris: kr. 19.500.000

Sagsnr.: 90000116
Ejerudgift/md.: kr. 6.717

Dato: 22.3.2025



Beskrivelse:

Midt på Christianshavn ligger mange smukke, historiske ejendomme side om side, og dette eksemplar er et af dem. Byhuset på Sankt Annæ Gade 10 er fra 1760 og bærer således på næsten 300 års arkitekturhistorie. Samtidig er bygningen velholdt, omend charmen er bibeholdt med velbevarede, originale detaljer, som er kombineret med moderne bekvemmeligheder. Der er tale om en femetagers ejendom med 176 etagekvadratmeter fordelt på beboelse, erhverv og en stor kælderetage. Til boligen hører en parisisk gårdhave med brostensbelægning, og fra øverste etage er der adgang til en altan. Ydermere medfølger en enestående beliggenhed i København, hvor man bor helt tæt på alle storbyens fristelser.

Masser af sjæl og plads

Ejendommens fortidige ophav er bevaret i facaden takket være hvide sprossevinduer og frontispice, og en markant rød hoveddør står i flot kontrast til den mere afdæmpede grågrønne facade. Ved ankomst inden døre bemærker man straks den lyse og behagelige atmosfære, der er gennemgående i boligen. Næsten alle rum er udsmykket med store, fritlagte loftsbjælker, og på de tre midterste etager er der dobbeltdøre til franske altaner.

Stueetagen rummer to værelser. En smuk trappe med ovale åbninger i gelænderet forbinder etagerne, og et niveau højere oppe støder man på husets primære opholdsrum i form af en spisestue med forbindelse til køkkenet. Der er også et værelse på denne etage. Anden sal er ligeledes afsat til et værelse samt det ene af husets to badeværelser, og allerøverst finder man værelset med adgang til altanen.

Tilbagetrukke udemiljøer

Kælderen er indrettet med et vaskerum, to disponible rum og et badeværelse, og det er herfra, at man tilgår gårdhaven. Det kan man gøre via dobbeltdøre fra begge de disponible rum. Gårdhaven er i to plan, og man drager også fordel af at have muren til den ene side, ligesom brostenene og den grønne beplantning bidrager til den stemningsfulde atmosfære. Endnu et roligt uderum får man i kraft af altanen på øverste etage, hvor man i højere grad får gavn af solens stråler.

(fortsættes på næste side)

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: Anders Hansen

Adresse: Sankt Annæ Gade 10, Christianshavn Neden Vandet, 1416 København K
Kontantpris: kr. 19.500.000

Sagsnr.: 90000116
Ejerudgift/md.: kr. 6.717

Dato: 22.3.2025

Kanaler, kulturhistorie og byliv

Hvad beliggenheden angår, er det først og fremmest den særlige stemning med de gamle byhuse, de brostensbelagte gader og bådene i kanalen, der kendetegner nærmiljøet. Dernæst er man beriget af korte afstande til adskillige populære spisesteder og barer, indkøbsmuligheder, gode skoler og seværdigheder, og der er rig mulighed for at gå på opdagelse i det hele. Ved Christianshavns Torv finder man også metroen, hvorfra man effektivt kan begive sig rundt i storbyen, og samtidigt er der gåafstand til de naturskønne omgivelser på voldanlægget.

Adresse: Sankt Annæ Gade 10, Christianshavn Neden Vandet, 1416 København K
Kontantpris: kr. 19.500.000

Sagsnr.: 90000116
Ejerudgift/md.: kr. 6.717

Dato: 22.3.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen
Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse og forretning
Kommune: København
Matr.nr.: 138 Christianshavns Kvarter, København
BFE-nr.: 6004420
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1760 / 1973

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag
Offentlig vurdering pr.: 2023
Ejendomsværdi: 9.630.000,00
Grundværdi: 4.696.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 7.704.000,00
Grundlag for grundskyld: 3.756.800,00

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Siemens køle/fryseskab, Siemens emhætte, Siemens ovn, Siemens kogeplader, Siemens opvaskemaskine, Miele vaskemaskine, Miele tørretumbler.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør:	65 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	37 m ²
Kælderareal:	37 m ²
Udnyttet tagetage:	28 m ²
Boligareal i alt:	139 m ²
Andre bygninger:	0 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Ejendommen er omfattet af Kommuneplan:

- Plan - Københavns Kommuneplan 2019 Verdensby med ansvar
- Plan - Københavns Kommuneplan 2024 Fremtidens klimavenlige hovedstad
- Plan - R19.B.1.8
- Plan - R24.B.1.8 - B
- Plan - Verdensby med ansvar - Kommuneplanstrategi 2018 for København
- Plan - Københavns Kommuneplanstrategi 2023 – Fremtidens klimavenlige hovedstad

Ejendommen er omfattet af Lokalplan:

- Plan - Wildersgade

Ejendommen er registreret bevaringsværdig i kategori 1.

Ejendommen er beliggende indenfor en spildevandsplan.

Servitutter:

- Nr. 1 lyst d. 12.03.1968 lbnr. 7904-01 Tillægstekst Dok om saneringsplan mv Filnavn: 1_A-I_187
- Nr. 2 lyst d. 30.09.1968 lbnr. 5284-01 Tillægstekst Byplanvedtægt Filnavn: 1_A-I_187
- Nr. 3 lyst d. 31.07.1975 lbnr. 11386-01 Tillægstekst Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
- Nr. 4 lyst d. 04.10.1991 lbnr. 917314-01 Tillægstekst Dok om fundering og grundvandssænkning mv Filnavn: 1_S-I_50
- Nr. 5 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 917315-01 Tillægstekst Dok om fjernvarme mv Filnavn: 1_F-I_13

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Sankt Annæ Gade 10, Christianshavn Neden Vandet, 1416 København K
Kontantpris: kr. 19.500.000

Sagsnr.: 90000116
Ejerudgift/md.: kr. 6.717

Dato: 22.3.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos

Tryk Forsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Nej

insekt: Ja Nej

rørskade: Ja Nej

Forbehold: ingen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 11.900,00 Forbrug: 17,34 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2022

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

årsudgiften er fordelt således:

Fjernvarme: 17,34 MWh 10.600 kr.

El: 358 kWh 1.300 kr.

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: Tilstandsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: C

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Bolig- og erhvervsarealer i salgsoplægget:

Køber er gjort særlig opmærksom på, at bolig- og erhvervsarealerne er sammenlagt i nærværende salgsoplæg (102 m² + 37 m²). Sammenlægningen af arealerne er ikke ensbetydende med, at erhvervsarealerne på 37 kvadratmeter kan godkendes som boligareal. Jf. Københavns kommune er ejendommen beliggende i et område som i sin helhed anvendes som boligområde, og såfremt en køber ønsker en omregistrering af erhvervsarealerne vil det kræve en konkret byggetilladelse.

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: Sankt Annæ Gade 10, Christianshavn Neden Vandet, 1416 København K
Kontantpris: kr. 19.500.000

Sagsnr.: 90000116
Ejerudgift/md.: kr. 6.717

Dato: 22.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 39.290,40	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld	kr. 19.159,68	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Husforsikring	kr. 17.671,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Renovation	kr. 2.880,00	I alt
Skorstensfejning	kr. 270,28	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Renhold fortov	kr. 980,00	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder
Skadedyrsbekæmpelse	kr. 81,42	pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.
Brandpræventivt tilsyn	kr. 266,15	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 80.598,93	

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: 975.000 Brutto ekskl. ejerudgift: 107.201 md./ 1.286.410 år. Netto ekskl. ejerudgift: 87.270 md./ 1.047.240 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: 22.3.2025. 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:

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/landingside>

Adresse: Sankt Annæ Gade 10, Christianshavn Neden Vandet, 1416 København K
 Kontantpris: kr. 19.500.000

Sagsnr.: 90000116
 Ejerudgift/md.: kr. 6.717

Dato: 22.3.2025

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:

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 fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
TOTALKREDIT A/S	Anden lånetype	5.143.740,15	5.143.740,15	5.192.039,87	DKK	4,07	251.194,56	26,75	3,28				