

## 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: Snaregade 4, 2., 1205 København K  
Kontantpris: kr. 16.900.000

Sagsnr.: 19990000848  
Ejerudgift/md.: kr. 6.400

Dato: 4.3.2025



### Beskrivelse:

Ikonisk beliggende lejlighed med et betagende leverum

Ikoniske Snaregade i det historiske København K. Med en adresse i hjertet af byen med udsigt over Snaregades historiske bygninger med adgang til byens bedste restauranter, caféer, butikker og kulturelle attraktioner. Omgivet af seværdigheder og charmerende gader, der indbyder til hyggelige gåture og ideel adgang til offentlig transport med Metroen lige om hjørnet. Alt sammen spundet omkring en fredet lejlighed på 190 kvm af de helt særlige. Indenfor voldende men ganske udenfor, hvad du før har oplevet.

Den store bolig fra 1802 imponerer med sit store atelier-associerende leverum med køkken og ophold i ét. Rummet er udført med et håndværksmæssigt udfordrende rundbuet loft, der sender tankerne mod en kirkelig stemning, som man ikke ser mange steder. Rummet tager pusten fra én på sin egen fascinerende og unikke facon og indbyder til en spændende og anderledes indretning. Med et stort klassisk skråplaceret vindue vendt perfekt mod verdenshjørnerne, bader rummet i dagslys. En betagende ramme der kan rumme mange gæster og samtidig er hyggelig og hjemlig med sine originale gulve og klassiske detaljer med radiatorskjulere og sprossede vinduer med forsats. Rummet har en smuk detalje med et lille karnapknæk, der giver karakter og fuldender lejlighedens klassiske men twistede ånd.

Lejlighedens kerne – det store højloftede leverum – har et godt privat beliggende værelse bag køkkenet med eget bad og toilet, der er smagfuldt indrettet med terrazzogulv og hvide fliser. Armaturer, vask og toilet er moderne, men er tilpasset en klassisk stil, der er med til at løfte hele lejligheden op i en sammenhængende og gennemført indretning, der respekterer sit ophav på fineste vis.

Modsat ligger tre gode værelser, hvor det mindre fungerer optimalt som walk-in / kontor og de to øvrige markerer den ånd, der gør sig gældende overalt i lejligheden med radiatorskjulere og store originale vinduer. Lejlighedens andet badeværelse følger konsekvent stilen og er lige så principfast og klassisk indrettet.

Snaregade er én af de ældst bevarede gader i København. Med kanalen og Christiansborg som naboattraktioner er denne fantastiske beliggenhed lige præcis så charmerende, som den kan blive, ligesom den fredede status fritager ejere for at betale ejendomsskat. Den brøstensbelagt gård fortæller historier om Københavns fortid med remisenser tilbage til det livlige miljø midt i Københavns handelshavn med kornlagre i de smukke bygninger og dobbeltport til hestevognene. Snaregade 4 er et vingesus fra historien fra den allermost ikoniske hylde.

### 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: Kristian Lützu

Adresse: Snaregade 4, 2., 1205 København K  
Kontantpris: kr. 16.900.000

Sagsnr.: 19990000848  
Ejerudgift/md.: kr. 6.400

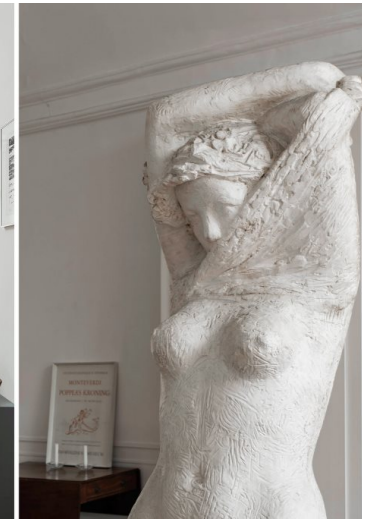
Dato: 4.3.2025



Adresse: Snaregade 4, 2., 1205 København K  
Kontantpris: kr. 16.900.000

Sagsnr.: 19990000848  
Ejerudgift/md.: kr. 6.400

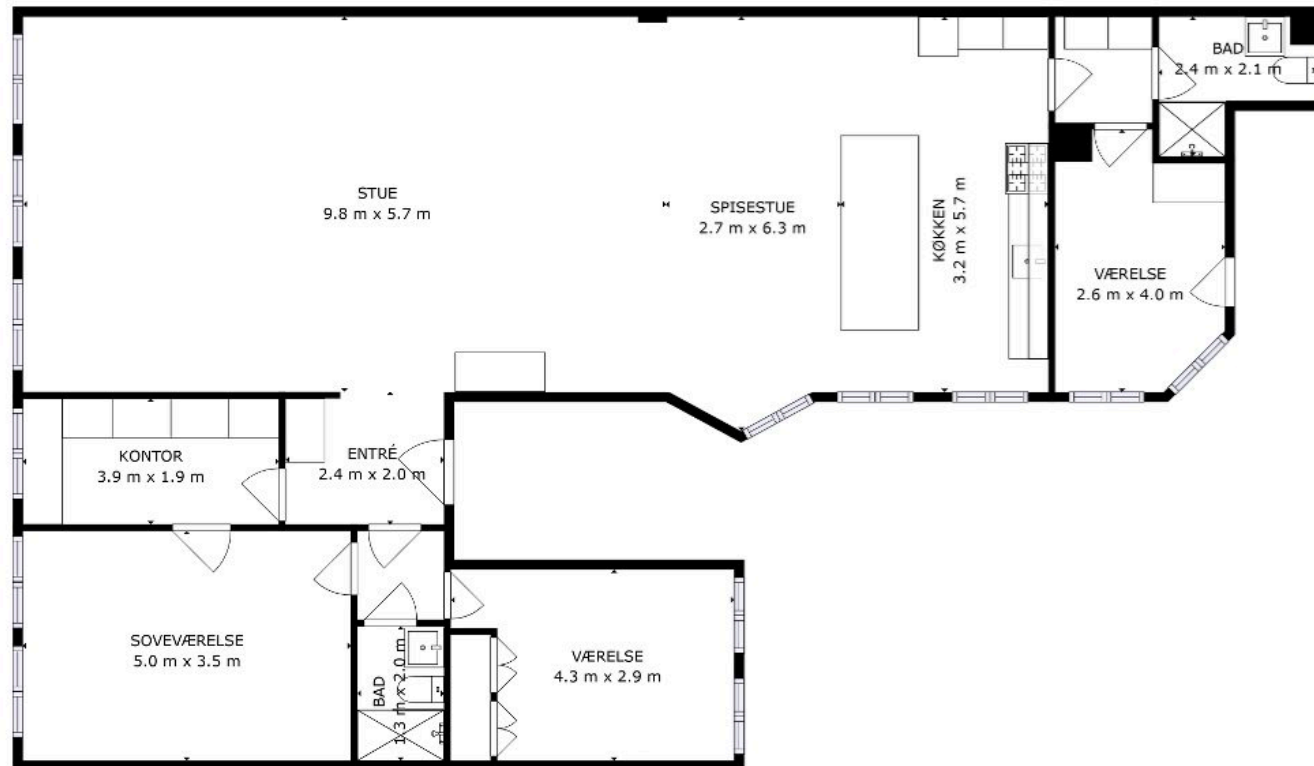
Dato: 4.3.2025



Adresse: Snaregade 4, 2., 1205 København K  
Kontantpris: kr. 16.900.000

Sagsnr.: 19990000848  
Ejerudgift/md.: kr. 6.400

Dato: 4.3.2025



Bemærk venligst at dette er en vejledende plantegning og er derfor ikke målfast.



Adresse: Snaregade 4, 2., 1205 København K  
Kontantpris: kr. 16.900.000

Sagsnr.: 19990000848  
Ejerudgift/md.: kr. 6.400

Dato: 4.3.2025

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

Ejendomstype: Ejerlejlighed  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: København  
Matr.nr.: 13 Snarens Kvarter, København  
BFE-nr.: 129601  
Ejerl.nr. 7  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig  
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg  
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme  
Opført/ombygget år: 1802

#### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2024  
Ejendomsværdi: 10.319.000,00  
Grundværdi: 6.546.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 8.255.200,00  
Grundlag for grundskyld:

\* 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):

De i lejligheden medfølgende hårde hvidevarer medfølger uden ansvar for funktionsdygtighed.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

#### **Arealer\***

Tinglyst areal: 175 m<sup>2</sup>  
Heraf tinglyst boligareal: 175 m<sup>2</sup>  
BBR-boligareal: 190 m<sup>2</sup>

#### **Ejerforeningsforhold**

Fællesudg. fordeles efter:  
Tinglyst fordelingstal: 130/1000  
Adm. fordelingstal: 115/1.000  
Sikkerhed til e/f: 34.000,00  
I form af: Ejerpantebrev

Forhøjelse af sikkerhed:  
I form af: Ingen

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

25.2.1938 Dok om bebyggelse, benyttelse mv 1\_H-I\_499  
8.8.1939 Dok om bebyggelse, benyttelse mv 1\_H-I\_499  
26.11.1971 Vedtægter for ejerforening, indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, Om resp se akt 1\_H-I\_499  
14.5.1982 Dok om bevaringspligt mv 1\_H-I\_499  
3.4.1984 Dok om bygningsfredning mv 1\_H-I\_499  
4.10.1991 Dok om fundering og grundvandssænkning mv  
23.1.1995 Dok om fjernvarme/anlæg mv  
6.12.2020 Servitut om Metro  
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

#### **Grundejerforening: Nej**

### Brugsret og fællesfaciliteter

Adresse: Snaregade 4, 2., 1205 København K  
Kontantpris: kr. 16.900.000

Sagsnr.: 19990000848  
Ejerudgift/md.: kr. 6.400

Dato: 4.3.2025

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos via ejerforening, Alm. Brand

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp:  Ja  Nej

insekt:  Ja  Nej

rørskade:  Ja  Nej

Forbehold:

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 28.000,00

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

#### 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:

Udlejning: Med bestyrelsens godkendelse jf. §

Husdyr: Kun med bestyrelsens godkendelse

#### **Områdeklassificering:**

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

#### **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.

#### **Fredet ejendom**

Ejendommen er fredet, hvorfor der ikke betales grundskyld. At en ejendom er fredet, betyder at der ikke må ændres ved lejlighedens indretning og materialevalg uden Slots- og Kulturstyrelsens godkendelse.

Adresse: Snaregade 4, 2., 1205 København K  
Kontantpris: kr. 16.900.000Sagsnr.: 19990000848  
Ejerudgift/md.: kr. 6.400

Dato: 4.3.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>		
Ejendomsværdiskat	kr. 42.101,52	Kontantpris/udbetaling	kr.	16.900.000,00
Grundskyld	kr. 0,00	Ejerskiftegebyr ejerforening anslået	kr.	2.500,00
Fællesomkostninger	kr. 34.500,00	Andel af tinglysningssafgift vedr. skøde	kr.	103.250,00
Rottebekæmpelse	kr. 200,00	I alt	kr.	17.005.750,00
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 76.801,52	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske		

**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: 845.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 92.112 md./ 1.105.339 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 74.980 md./ 899.755 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: 4.3.2025. 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/landingsside>

Adresse: Snaregade 4, 2., 1205 København K  
Kontantpris: kr. 16.900.000Sagsnr.: 19990000848  
Ejerudgift/md.: kr. 6.400

Dato: 4.3.2025

**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 fradragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-tillelse	Kontant regulering
NYKREDIT REALKREDIT A/S	Kontantlån				DKK	1,32			0			Nej	



# LÜTZAU

EJENDOMSMÆGLER MDE +45 3963 6335  
STRANDVEJEN 347 KONTAKT@LUTZAU.DK  
2930 KLAMPENBORG LUTZAU.DK

---

Adresse: Snaregade 4, 2., 1205 København K  
Kontantpris: kr. 16.900.000

Sagsnr.: 19990000848  
Ejerudgift/md.: kr. 6.400

Dato: 4.3.2025

---