



REAL

Hestemøllestræde 3, 3., 1464 København K

Ejd. type
Kontantpris
Ejerudgift
Byggear

Ejerlejlighed
6.695.000
4.528
1796

Bolig m2
Værelser

104
4

Sagsnr. **109CI-AM322**

RealMæglerne City & Christianshavn ApS

Store Kongensgade 53, st. / 1264 København K / Tlf. 32830600 / www.realmaeglerne.dk/kbh-city

Salgsopstilling

RealMæglerne City & Christianshavn ApS

CVR-nr. 34080992

Store Kongensgade 53, st. / 1264 København K

Tlf. 32830600 / city@mailreal.dk

www.realmaeglerne.dk/kbh-city

REAL

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: Hestemøllestræde 3, 3., 1464 København K
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 109CI-AM322
Ejerudgift/md.: kr. 4.528

Dato: 09.11.2025



Beskrivelse:

Midt i Indre By - lige i smørhullet mellem Slotsholmskanalen, Studiestræde og Rådhuspladsen - finder I denne skønne lejlighed, som er fuldstændig indflytningsklar. Overalt i hjemmet oplever I en fantastisk atmosfære, der især skyldes det flotte plankegulv og det sublime lysindfald, som strømmer ind i gavmilde mængder her på tredje sal.

I bosætter jer i en utrolig smuk ejendom fra 1796, og den ligger helt vidunderligt med alle de københavnske vartegn inden for overkommelig rækkevidde. Hvad end I har brug for madoplevelser, shopping eller kulturelle indspark, findes det hele i det umiddelbare nærmiljø.

Hjemmet er en fantastisk kombination mellem charmerende detaljer og moderne, lækre løsninger, der findes overalt i boligen. Vægpaneler, plankegulve og fritlagte bjælkekonstruktioner harmonerer komplet med de moderne tiltag, hvor der kun er valgt materialer fra øverste hylde.

Først skal I se det lækre køkken-alrum med inventar fra Handcrafted Interior, som præsenterer sig virkelig flot. Her er der tænkt over detaljerne, og i de to smukke stuer en suite får I fantastiske rammer til samvær og rolige stunder. Badeværelset er også utrolig pænt og rummeligt med separat bruseområde, og I kan ligeledes glæde jer over et praktisk bryggers og et skønt soveværelse med indbyggede skabe.

Lyder det som et hjem for jer? Så kontakt os allerede i dag for at høre mere.

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.

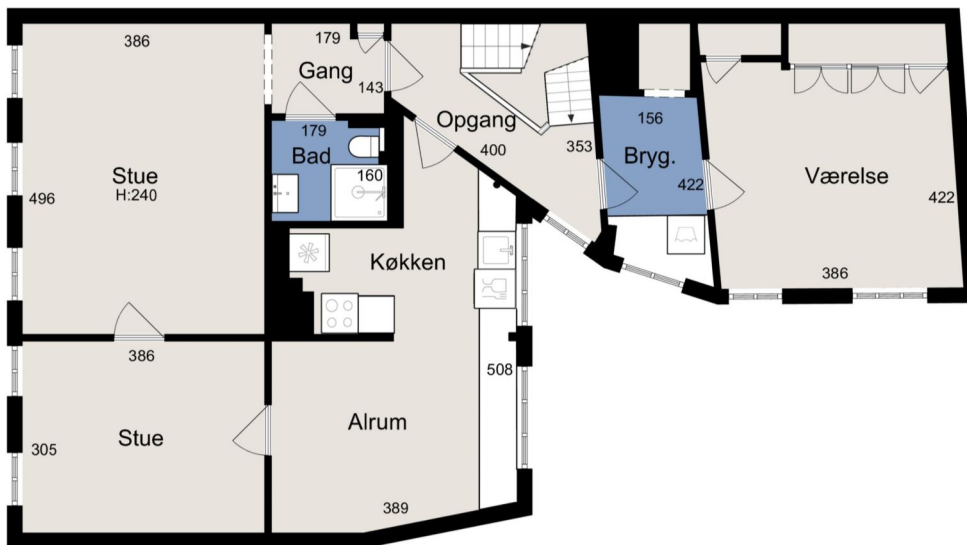
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Alexander Malling Petersen

Adresse: Hestemøllestræde 3, 3., 1464 København K
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 109CI-AM322
Ejerudgift/md.: kr. 4.528

Dato: 09.11.2025



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Hestemøllestræde 3, 3., 1464 København K
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 109CI-AM322
Ejerudgift/md.: kr. 4.528

Dato: 09.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Ejerlejlighed, beboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 76 Vester Kvarter, København
BFE-nr.: 169600
Ejl.nr.: 5
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1796

Arealer*

Tinglyst areal i alt: 96 m²
- heraf boligareal: 96 m²

BBR-boligareal: 104 m²

Evt. øvrige arealer:

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 6.074.000 kr.
Grundværdi: 3.897.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.859.200 kr.
Grundlag for grundskyld:

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 08.03.1957 lbnr. 7690-01 Tillægstekst Lejekontrakt med med tillæg med fru Margrethe Poulsen, Ikke til hinder for prioritering
Nr. 2 lyst d. 19.06.1964 lbnr. 2120-01 Tillægstekst Dok om bygningsfredning mv
Nr. 3 lyst d. 26.09.1973 lbnr. 12389-01 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening, Indeholder økonomiske forpligtelser,
Nr. 4 lyst d. 30.03.1982 lbnr. 9802-01 Tillægstekst Dok om bevaringspligt mv
Nr. 5 lyst d. 13.03.1986 lbnr. 5286-01 Anmærkning anm hæftelser Tillægstekst Tilskudsdeklaration
Nr. 6 lyst d. 04.10.1991 lbnr. 900964-01 Tillægstekst Dok om fundering og grundvandssænkning mv
Nr. 7 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 900965-01 Tillægstekst Dok om fjernvarme mv

Kommuneplan:

Plan - Københavns Kommuneplan 2024 Fremtidens klimavenlige hovedstad

Kommuneplanramme:

Plan - R24.O.1.21 - O
Plan - R24.S.1.35 - S

Kommuneplanstrategi:

Plan - Københavns Kommuneplanstrategi 2023 – Fremtidens klimavenlige hovedstad

Spildevandsplan:

Kloakopland - 236

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Hestemøllestræde 3, 3., 1464 København K
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 109CI-AM322
Ejerudgift/md.: kr. 4.528

Dato: 09.11.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Tryg

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Se gældende forsikringspolice for evt. forbehold

Andre forhold af væsentlig betydning:

Lettere forurening

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.

Fredet ejendom

Nærværende ejendom er fredet. Dette bevirker blandt andet, at der ikke betales ejendomsskat, samt at der er restriktioner på, hvad der må ændres på ejendommen.

Husdyr

Afventer administrator

Udlejning

Afventer administrator

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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 3.530 Forbrug: a/c

Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: .

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Sælgers varme forbrug i 2024 er kr. 3.530,48

Varme betales a/c med kr. 8.400 p.a. jf. administrator - anslået

Vand er udtrukket af fællesudgifter med kr. 3.000 pr. måned - anslået

Køber gøres opmærksom på, at forbrugsafhængige udgifter afhænger af såvel husstandens størrelse og forbrugsmønster.

Evt. afvigelser mellem tidligere forbrug og købers forbrug er dermed sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

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.

Adresse: Hestemøllestræde 3, 3., 1464 København K
 Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 109CI-AM322
 Ejerudgift/md.: kr. 4.528

Dato: 09.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	24.782	Kontantpris/udbetaling	kr.	6.695.000
Rottebekæmpelse - anslået	kr.	150	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	42.050
Fællesudgifter - anslået	kr.	29.400	Gebyr til administrator, notering af ejerskifte, anslået	kr.	2.000
			Honorar for udarbejdelse af sikkerhed til ejerforeningen - anslået	kr.	3.125
			I alt	kr.	6.742.175
			Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillæse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1 år		54.332			

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: 335.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 35.076 md./ 420.908 år Netto **ekskl.** ejerudgift 28.941 md./ 347.298 år v/24,30%
 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: 07.11.2025
 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: 1/2 - 1/8 **Forbehold:** Der henvises til side 5

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.



Adresse: Hestemøllestræde 3, 3., 1464 København K
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 109CI-AM322
Ejerudgift/md.: kr. 4.528

Dato: 09.11.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) 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:

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Afventer ejerlejlighedsskema		

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: afventer adm

Tinglyst fordelingstal: 96/514

Adm. fordelingstal:

Sikkerhed til e/f: 192 kr.

I form af: Anden hæftelse

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Brugsret og fællesfaciliteter:

Afventer oplysninger

Standardfinansieringsforbehold:

Standardfinans. kan ikke opnås, da ejerskiftelånet reduceres med sikkerhed til ejerforeningen.

REAL

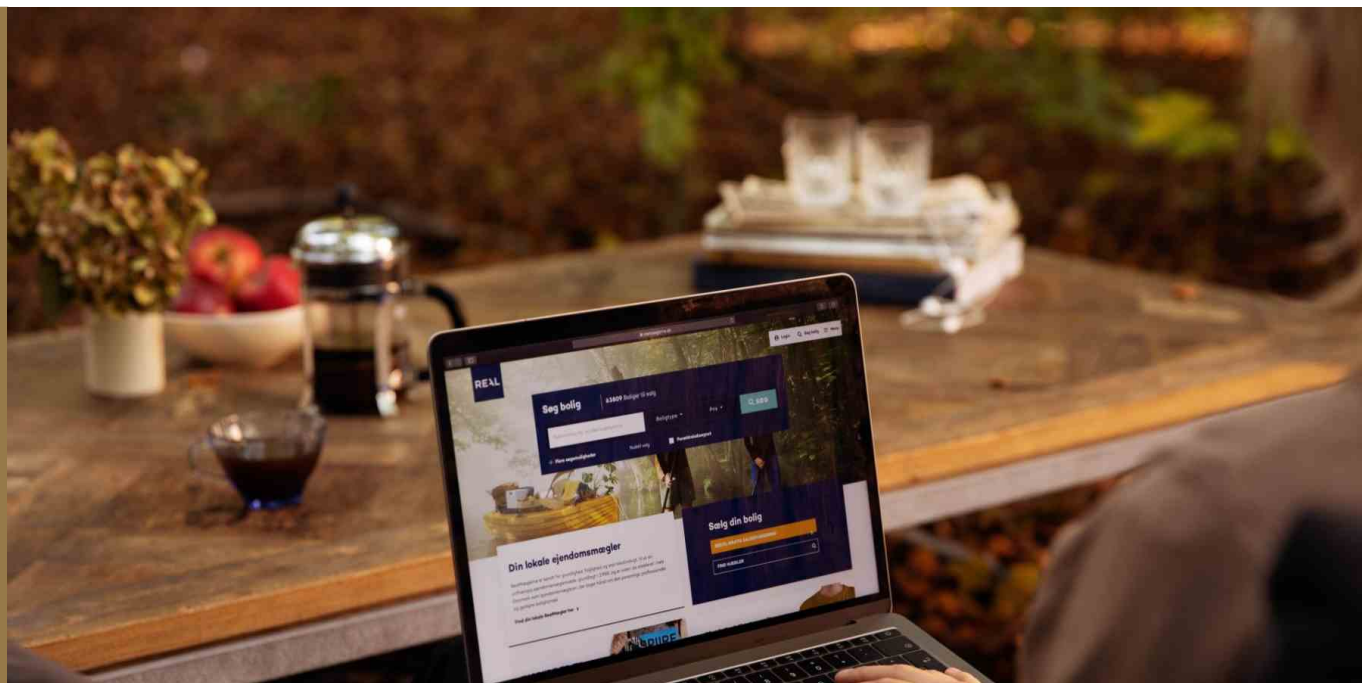
Guldkøber[®]

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce



Mød holdet bag dit boligsalg