

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Johan Semp's Gade 1, 3. tv, 1402 København K
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 2521-228
Ejerudgift/md.: kr. 5.948

Dato: 27.11.2025

NYHED

Sweet Homes
VED MARIA SCHLICHTING

Eksklusiv lejlighed med udsigt til både kanal og Christians Kirke

I hjertet af stemningsfulde Christianshavn finder du denne enestående lejlighed, hvor lyset, udsigten og roen skaber en helt særlig atmosfære. Fra den ene side af boligen har du et betagende vue over kanalen, mens du fra den anden side kan nyde udsigten direkte til den smukke Christians Kirke og dens grønne have – en sjælden kombination, selv på Christianshavn.

Lejligheden er gennemført med sans for både æstetik og funktionalitet. Den indrettes via en elegant fordelingsgang, der fører til et lyst soveværelse med indbyggede skabe og fransk altan mod kirken. Hertil et ekstra værelse med fransk altan og udsigt mod gården og kanalen samt yderligere en fransk altan i stuen, der åbner rummet mod den grønne kirkehave.

Det stilrene køkken ligger i åben forbindelse med spisestue og alrum, hvorfra der er adgang til en **rigtig altan med kig til kanalen**. Her kan man sidde flere personer og nyde solen med et cafébord og stole – det perfekte sted til en rolig morgenkaffe eller et glas vin i aftensolen.

Ejendommen byder på en præsentabel, lys opgang med elevator og en rolig atmosfære, der matcher lejlighedens eksklusive udtryk.
(Til lejligheden hører et separat depotrum, og der er mulighed for leje af parkeringsplads i kælderen.)

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: Indehaver Maria Schlichting

Adresse: Johan Sempis Gade 1, 3. tv, 1402 København K
Kontantpris: kr. 6.995.000Sagsnr.: 2521-228
Ejerudgift/md.: kr. 5.948

Dato: 27.11.2025

Ejendomsdata:**Ejendommen**

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	623 Christianshavns Kvarter, København
BFE-nr.:	109588
Ejerl. Nr.:	39
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	2002

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	6.394.000
Grundværdi:	3.898.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	5.115.200
Grundlag for grundskyld:	3.118.400

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

Tinglyst areal:	96 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	96 m ²
BBR-boligareal:	108 m ²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:	96/11887
Tinglyst fordelingstal:	96/11887
Adm. fordelingstal:	96/11887
Sikkerhed til e/f:	Se side 5

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

Tilbehør:

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

Ovn, Køle/fryseskab, Mikrobølgeovn, Kogeplade, Emhætte, Opvaskemaskine, Vaskemaskine, Opvaskemaskine, Tørretumbler

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.

Adresse: Johan Semps Gade 1, 3. tv, 1402 København K
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 2521-228
Ejerudgift/md.: kr. 5.948

Dato: 27.11.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Gjensidige Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: For eventuelle forbehold, henvises til foreningens forsikringspolice.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 3.480 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Intet
Oplysningerne stammer fra: Anslået
Seneste årsopgørelse for varme er ikke modtaget. Varme er derfor anslået ud fra a conto betaling.
Varme betales a conto. Pt. andrager beløb hertil kr. 290,00 pr. måned.
Vand betales a conto. Pt. andrager beløb hertil kr. 107,50 pr. måned.
El betales a conto. Pt. andrager beløb hertil kr. 230,00 pr. måned.

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 salgsoptstillingens 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: Energimærke C

Sweet Homes

Vejlands Alle 200, 2300 København S
T: 2464 0788 M: kontakt@sweet-homes.dk | CVR: 37648094



Adresse: Johan Sempis Gade 1, 3. tv, 1402 København K
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 2521-228
Ejerudgift/md.: kr. 5.948

Dato: 27.11.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	26.088	Kontantpris	kr.	6.995.000
Grundskyld	kr.	15.904	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	43.850
Fællesudgift	kr.	25.440	Administrators gebyr for registrering ejerskifte	kr.	2.000
Rottebekæmpelse	kr.	133	I alt	kr.	7.040.850
Antennebidrag	kr.	3.816			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	71.380		

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: Johan Sempis Gade 1, 3. tv, 1402 København K
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 2521-228
Ejerudgift/md.: kr. 5.948

Dato: 27.11.2025

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 afgiftspantebreve 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:

Ejerforening

Navn: E/F Løvens Gård

Eksisterende sikkerhed: Kr. 35.000 i form af Vedtægter - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Kommuneplan R24.C.1.17 - R24.C.1.17 - C2*

Lokalplan 183 - B&W-Området ved Christianskirken

Lokalplan 183-1 - B&W-Området ved Christianskirken tillæg 1

Servitutter

- Nr. 1: 28.03.1927 - Dok om havnevæsenets ret til pant for bolværksudgifter mv
 - Nr. 2: 24.07.1991 - Lokalplan nr. 183
 - Nr. 3: 04.10.1991 - Dok om fundering og grundvandssænkning mv
 - Nr. 4: 30.06.1994 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
 - Nr. 5: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme mv
 - Nr. 6: 17.03.1997 - Tillæg til lokalplan nr 183
 - Nr. 7: 31.10.1997 - Dok om vejudlæg og vejnedlæggelse
 - Nr. 8: 03.05.2000 - Dok om spildevand
 - Nr. 9: 19.07.2000 - Dok om bebyggelsesprocent, friarealer, brandmur mv
 - Nr. 10: 27.12.2000 - Dok om fællesanlæg
 - Nr. 11: 27.02.2001 - Dok om et elektrisk transformeranlæg. Ikke til hinder for prioritering 1_I-I_245
 - Nr. 12: 01.06.2001 - Dok om vejudlæg
 - Nr. 13: 01.06.2001 - Dok om forsyningsledninger
 - Nr. 14: 15.08.2001 - Vedtægter for grundejerforeningen Christiansbro.
 - Nr. 15: 17.04.2002 - Dok om benyttelse af viceværtkontor 1_I-I_245
 - Nr. 16: 24.04.2002 - Vedtægter for ejerforeningen. Tillige lyst pantstiftende 1_I-I_245
- Kæremål om indsigelse om normalvedtægters §§ 7 og 8. Henvendelse til advokat Jacob Outzen.
- Nr. 17: 03.06.2002 - Dok om fælles spildevandsafledning
 - Nr. 18: 12.06.2002 - Dok om pligt til at opfylde lokalplan mv
 - Nr. 19: 23.01.2003 - Dok om adgang til at føre tilsyn, vedligeh. og reparere nedgravede ventilationsledninger m.v.

Planer

Anvendelsesbegrænsninger

Husdyr

Der må ikke holdes nogen form for krybdyr/padder/slanger eller insekter.

Udlejning er lejlighed er tilladt - Korttidsudlejning er dog kun tilladt i sammenlagt 30 dage pr. kalenderår, fordelt på max 4 separate udlejninger pr. kalenderår.

Andre forhold af væsentlig betydning

Jordforurening

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.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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-/år-sopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptstillingen 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.

Jordforurening

Sweet Homes

Vejlands Alle 200, 2300 København S
T: 2464 0788 M: kontakt@sweet-homes.dk | CVR: 37648094



Adresse: Johan Sempis Gade 1, 3. tv, 1402 København K
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 2521-228
Ejerudgift/md.: kr. 5.948

Dato: 27.11.2025

Ejendommen er ifølge kommunens / regionens oplysninger registreret som forurenet på vidensniveau 2.

En forurening på vidensniveau 2 betyder, at miljømyndighederne har undersøgt ejendommen via jordprøver etc., og på baggrund heraf konstateret, at ejendommen er forurenet i større eller mindre omfang. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.