



REAL

Hauser Plads 16B, 3. tv., 1127 København K

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	101
Kontant	7.595.000	Værelser	3
Ejerudgift	3.846		
Byggeår	1831	Energimærke	D

Sagsnr. **109CI-AM349**

RealMæglerne City & Christianshavn ApS
Store Kongensgade 53 / 1264 København K / Tlf. +45 32830600 / www.realmaeglerne.dk/kbh-city

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: Hauser Plads 16B, 3. tv, 1127 København K
Kontantpris: kr. 7.595.000

Sagsnr.: 109CI-AM349
Ejerudgift/md.: kr. 3.846

Dato: 16.04.2026



Charmerende lejlighed med ideel plantegning og flot lysindfald

På Hauser Plads ligger der et meget fint byggeri, som kan dateres tilbage til 1831. Netop her, nærmere bestemt på tredje sal, udbydes nu denne store treværelses til salg. Autentisk charme og smukke lysindfald kendetegner boligen, der blandt andet er indrettet med et tidssvarende køkken-alam.

Såvel køkken-alammet som resten af hjemmet har trægulv, og yderligere detaljer inkluderer høje vægpaneler og klassiske fyldningsdøre med originale messing kryds-greb. Køkkenet er holdt i hvidt med nyere kvalitetsviderevarer fra Miele.

Den tilstødende stue er regulær og rummelig, og herfra er der udsyn til pladsen. Det samme gør sig gældende i de to værelser, som ligeledes er velproportionerede.

Planløsningen afrundes af et hvidt flisebadeværelse og en entré samt et praktisk depot.

Lejligheden er en del af en velfungerende ejerforening, som råder over et lille, fælles gårdmiljø. Alle større poster i ejendommen er allerede klar – der er eksempelvis udskiftet tag for cirka ti år siden, og så sent som i 2025 er samtlige vinduer blevet malet udvendigt.

I bosætter jer lige over for nabolagets legeplads og under 300 meter fra Kongens Have. Nærområdet har et bredt udvalg af indkøbsmuligheder, spisesteder og special-forretninger, og placeringen er tillige uovertruffen, når det kommer til offentlig transport. Det tager kun få minutter at spadsere til metroen, som bringer jer til lufthavnen på 20 minutter.

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: Hauser Plads 16B, 3. tv, 1127 København K
Kontantpris: kr. 7.595.000

Sagsnr.: 109CI-AM349
Ejerudgift/md.: kr. 3.846

Dato: 16.04.2026



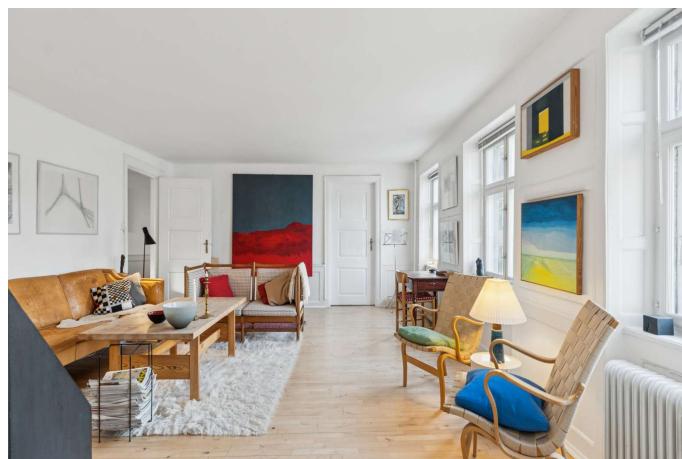
Køkken



Køkken



Spisestue



Stue



Stue



Stue



Adresse: Hauser Plads 16B, 3. tv, 1127 København K
Kontantpris: kr. 7.595.000

Sagsnr.: 109CI-AM349
Ejerudgift/md.: kr. 3.846

Dato: 16.04.2026



Stue



Værelse



Værelse



Soveværelse



Badeværelse



Facade



Adresse: Hauser Plads 16B, 3. tv, 1127 København K
Kontantpris: kr. 7.595.000

Sagsnr.: 109CI-AM349
Ejerudgift/md.: kr. 3.846

Dato: 16.04.2026



Udendørs



Adresse: Hauser Plads 16B, 3. tv, 1127 København K
Kontantpris: kr. 7.595.000

Sagsnr.: 109CI-AM349
Ejerudgift/md.: kr. 3.846

Dato: 16.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Hauser Plads 16B, 3. tv, 1127 København K
Kontantpris: kr. 7.595.000

Sagsnr.: 109CI-AM349
Ejerudgift/md.: kr. 3.846

Dato: 16.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	221d Rosenborg Kvarter, København
BFE-nr.:	126260
Ejerl. Nr.:	8
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1831

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	5.609.000
Grundværdi:	3.624.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.487.200
Grundlag for grundskyld:	2.899.200

Tilbehør:

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

Øvne Miele - kogeplade Miele - Emhætte Miele - Køle/fryseskab Miele - Opvaskemaskine Miele - Vaskemaskine Miele
- Tørretumbler Miele jf. sælgers oplysningsskema

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer**

Tinglyst areal:	95 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	95 m ²
BBR-boligareal:	101 m ²

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

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 29.04.1918 - Dok om skure mv, (89/54)
- Nr. 2: 07.07.1961 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_P-I_629
- Nr. 3: 30.09.1968 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_P-I_629
- Nr. 4: 31.05.1976 - Vedtægter for ejerforening, Tillige lyst pantstiftende. 1_P-I_629
- Nr. 5: 24.02.1987 - Dok om bevaringspligt mv 1_P-I_629
- Nr. 6: 18.08.1988 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_P-I_629
- Nr. 7: 13.08.1990 - Lejefteale hvorefter ejeren af ejerl nr 1 har lejeret til-lagerrum på 6m2, uops fra ejerne 1_P-I_629
- Nr. 8: 04.10.1991 - Dok om fundering og grundvandssænkning mv
- Nr. 9: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, akt F 13 I
- Nr. 10: 26.02.2007 - Dok om beskyttelse af Metroen mv.
- Nr. 12: 14.12.2016 - Deklaration om tilbagebetaling af støtte

Planer

Ingen

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



Adresse: Hauser Plads 16B, 3. tv, 1127 København K
Kontantpris: kr. 7.595.000

Sagsnr.: 109CI-AM349
Ejerudgift/md.: kr. 3.846

Dato: 16.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Alm Brand
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Nej
Forbehold: Se gældende forsikringspolice for evt. forbehold

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 4.920 Forbrug: 0 a/c
Udgiften er beregnet i år: 0

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Varme betales a/c med kr. 4.920 p.a.
Vand betales a/c med kr. 2.400 p.a.
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 salgssopstillingens 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: Hauser Plads 16B, 3. tv, 1127 København K
Kontantpris: kr. 7.595.000

Sagsnr.: 109CI-AM349
Ejerudgift/md.: kr. 3.846

Dato: 16.04.2026

Ejerudgift 1. år:

	kr.	Pr. år	Kontantbehov ved køb	kr.
Ejendomsværdiskat	kr.	22.885	Kontantpris	7.595.000
Rottebekæmpelse 2026 - anslået	kr.	200	Tinglysningsafgift af skødet	47.450
Fællesudgifter	kr.	23.064	Ejerskifte gebyr til administrator, anslået I alt	2.500 7.644.950

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1. år kr. 46.149

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: 380.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 41.233 md. / 494.802 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 33.728 md. / 404.740 år v/24,19 %

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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 08.04.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025 **Forbehold:** Standardfinans. kan ikke opnås, da ejerskiftelånet reduceres med 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.

Adresse: Hauser Plads 16B, 3. tv, 1127 København K
Kontantpris: kr. 7.595.000

Sagsnr.: 109CI-AM349
Ejerudgift/md.: kr. 3.846

Dato: 16.04.2026

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:

Ejerforening

Navn: E/F Hauser Plads 16

Eksisterende sikkerhed: Kr. 40.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: 0 / 0

Tinglyst: 76 / 1000

Fællesudgifter fordeles efter tinglyst fordelingstal

Brugsret

Loftrum jf. sælgers oplysningsskema

Fællesfaciliteter

Gårdareal med toilet

Andre forhold af væsentlig betydning

Jordforurening

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

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

Ja det er tilladt jf. ejerlejlighedsskema

Udlejning

Bestyrelsen skal godkende udlejning

Fejl og mangler som er oplyst at sælger

Temperaturangivelse i køleskabets display er defekt.

1. Badeværelse

Der er observeret en revnedannelse i gulvet ved afløbet. Siden vi konstaterede revnedannelsen har vi ikke benyttet bruseren men kun taget såkaldt "etagevask", hvor dryp kan opfanges med en bademåtte.

Der er ikke foretaget ændringer i badeværelset efter sælger overtog lejligheden 16. april 1984. Badeværelset er etableret mange år forud for denne dato.

2. Elektricitet

Al elektricitet i lejligheden er under opgradering til installation med jord. Det væsentligste er klaret, men der manglet et par steder, men spændingsforsyningen hertil er forberedt.

1. I entreen ved hoveddøren hænger en ledning med jord, som er tiltænkt forsyning til soveværelse samt installationer i denne ende af stuen.

2. I køkkenet hænger en ledning med jord (ved vægen til spiseafdeling), som er tiltænkt forsyning til spiseafdeling og "det skrå værelse" samt denne ende af stuen.

3. I køkkenet under vasken hænger en ledning med jord, der er tiltænkt forsyning af stikkontakter samt belysning ved køkkenvasken.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter



Adresse: Hauser Plads 16B, 3. tv, 1127 København K
Kontantpris: kr. 7.595.000

Sagsnr.: 109CI-AM349
Ejerudgift/md.: kr. 3.846

Dato: 16.04.2026

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.

Tilbagebetaling af byfornyelseslån

Jeg kan oplyse, at Københavns Kommune har udbetalt byfornyelsestilskud med et beløb på 116.383 kr.

til lejligheden beliggende Hauser Plads 16B, 3. tv., 1127 København K. Tilskuddet vil skulle tilbagebetales helt eller delvist, hvis lejlighedens endelige salgspris ligger over den indekserede markedsværdi for boligen/lejligheden.

Lejlighedens fastsatte ejendomsværdi i deklARATIONEN for lejligheden er beregnet til at være 2.732.766 kr. på skæringsdatoen for byfornyelsesarbejdernes afslutning. Beløbene fremgår af den tinglyste deklARATION på ejendommen: 14.12.2016-1007891526 <

Vi foretager en beregning, når I har en endelig salgspris og en overtagelsesdato for lejligheden. </https:>

Kommuneplan & Spildevandsplaner

Kommuneplan:

Plan - Københavns Kommuneplan 2024 Fremtidens klimavenlige hovedstad

Plan - R24.S.1.40 - S

Plan - R24.B.1.24 - B

Plan - Københavns Kommuneplanstrategi 2023 – Fremtidens klimavenlige hovedstad

Spildevandsplan:

Kloakopland - 216

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