



Torvegade 62, 4. th.
1400 København K

KØBSPRIS	3.750.000
BOLIGAFGIFT	12.850
BOLIGAREAL	129 m ²
VÆRELSE	4
ANTAL PLAN	1
BYGGEÅR	1878
SAGSNUMMER	5550000081
EJENDOMSTYPE	Andelsbolig
ENERGIMÆRKE	C

Ledige herskabslejligheder udbydes nu i nystiftet liberal andelsboligforening på Christianshavn.

Salgsopstilling

Adresse: Torvegade 62, 4. th., 1400 København K
Købspris: 3.750.000

Sagsnr.: 5550000081
Boligydelse/md.: 12.850

Dato: 5.9.2025



Beskrivelse af andelsboligen:

Nystiftet liberal andelsboligforening på Christianshavn – et af Københavns mest eftertragtede og historiske kvarterer. Området ligger kun få minutters gang fra både Vor Frelser Kirke med det ikoniske snoede tårn og de historiske voldanlæg, som strækker sig langs kanalerne og fungerer som byens rekreative åndehul til gå- og løbeture.

Herskabelige rammer – med fuld frihed til at renovere:

Lejlighederne sælges som deciderede håndværkertilbud og står i deres originale stand – med smukke stuklofter og bræddegulve. Du skal derfor forvente en gennemgribende renovering, herunder afhøvling af gulve, fjernelse af tapeter, maling og etablering af nyt køkken og badeværelse. Til gengæld har du foreningens godkendelse til at ændre planløsningen, nedtage skillevægge, etablere nye badeværelser og opsætte altan (fælles tilbud indhentes af foreningen). Altan er frivilligt.

Unikt grønt gårdmiljø:

Alle gårde i karréen er slået sammen til ét stort, lukket og parklignende gårdmiljø. Et helt særligt, fredfyldt frirum midt i byen – fri for larm og trafik – med store grønne plæner, træer, buske, hyggelige kroge med bænke og borde samt en lille legeplads. Som en kuriositet er flere scener til den klassiske tv-serie Huset på Christianshavn optaget netop her i et af husene – det bliver ikke mere autentisk.

Liberal andelsboligforening – maksimal fleksibilitet:

Foreningen er organiseret som en liberal andelsboligforening, hvor det er beboerne – ikke bestyrelsen eller administrator – der bestemmer. Du vælger altså selv, hvordan boligen skal indrettes, hvem der skal bo der, og hvem du sælger til. Der er mulighed for forældrekøb og køb via virksomhed, ligesom det er tilladt at udleje f.eks. via Airbnb – så længe minimum én beboer har folkeregisteradresse i lejligheden.

Kun få lejligheder tilbage:

De fleste boliger er allerede solgt til interesserede fra vores køberkartotek, og der er nu kun 3 ledige lejligheder tilbage.

Ejendommen:

Ejendommen er en klassisk og velholdt strøjeendom. Butikslokalerne i stueetagen er solgt i forbindelse med etablering af foreningen, og den nederste del af ejendommen bliver malet – udgifterne hertil er allerede indeholdt i foreningens budget.

Hvis du ikke når at få fat i én af de sidste ledige lejligheder, er der fortsat mulighed for at købe én af 3 rest-andelslejligheder på særlige vilkår. Kontakt mægler ved interesse i investering i et af de sælgerpantebreve, der udbydes.

Vigtig information:

Der gøres opmærksom på, at en overdragelsesaftale, 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: Morten Lind

Adresse: Torvegade 62, 4. th., 1400 København K
Købspris: 3.750.000

Sagsnr.: 5550000081
Boligydelse/md.: 12.850

Dato: 5.9.2025



Adresse: Torvegade 62, 4. th., 1400 København K
Købspris: 3.750.000

Sagsnr.: 5550000081
Boligydelse/md.: 12.850

Dato: 5.9.2025



Adresse: Torvegade 62, 4. th., 1400 København K
Købspris: 3.750.000

Sagsnr.: 5550000081
Boligydelse/md.: 12.850

Dato: 5.9.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen/andelsboligforeningen

Kommune: København

Matr.nr.: 377 Christianshavns Kvarter, København

BFE-nr.: 6004527

Opført/ombygget år: 1878 / 1992

Zonestatus: Byzone

Anvendt vurderingsprincip: Anskaffelsespris

Pr.: 01-12-2025

Værdi iflg. anv. vurderingsprincip: 5.600.000,00

Energimærkning: C

Arealer: *

Boligareal i alt: 129 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.*

Servitutter, byrder, planer og andre
anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises i øvrigt til hovedejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og afsnittet om Oplysninger om andelsboligforeningen.

Andelsboligen

Må benyttes til: Bolig

Andelnr: 4 th.

Fordelingstal vedr. formuen: 135/1.289

Fordelingstal vedr. boligafgift: 135/1.289

Evt. bemærkninger til boligafgiftens
fordeling: Tilkommer - AB under stiftelse

Inventar og løsøre:

Følgende særlig tilpasset inventar medfølger og er inkluderet i købsprisen (fabrikat):

Følgende andet løsøre findes i andelsboligen og kan medkøbes mod evt. betaling (fabrikat)*):

*) Køber er ifølge andelsboligloven ikke forpligtet til at købe det nævnte løsøre.

Adresse: Torvegade 62, 4. th., 1400 København K
Købspris: 3.750.000

Sagsnr.: 5550000081
Boligydelse/md.: 12.850

Dato: 5.9.2025

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 650,00

Andelsboligens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Andelsboligens supplerende varmekilde: ingen

Oplysningerne stammer fra: Anslået, da sælgers seneste års faktiske udgift ikke er repræsentativ

Varmeregnskab foreligger ikke.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Andelsforeningen er under stiftelse, hvorfor budget og udgifter er estimeret.

Forventet overtagelse/indflytning 01.02.2026.

Øvrige udgifter vedr. andelsboligens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, andre forbrugsafhængige forhold, eftersyn af forsyningsanlæg samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller boligydelsen.

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: andelsforeningens ejendomsforsikring hos tilkommer
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Evt. ejerpantebreve i andelsboligen:

Adresse: Torvegade 62, 4. th., 1400 København K
Købspris: 3.750.000

Sagsnr.: 5550000081
Boligydelse/md.: 12.850

Dato: 5.9.2025

Beregning af andelsboligens maksimalpris og købspris:

Andel i foreningens formue	Kr.	5.600.000,00
Forbedringer	Kr.	
Særligt tilpasset inventar	Kr.	
Fradrag/tillæg vedr. vedligeholdelsesstand	Kr.	
Fradrag for mangler	Kr.	
Maksimalpris, jf. andelsboliglovens § 5	Kr.	5.600.000,00
Evt. nedslag i maksimalprisen	Kr.	-1.850.000,00
Overdragelsessum ekskl. løsøre (købspris)	Kr.	3.750.000,00
Andet løsøre, der kan købes separat, jf. side 2.	Kr.	
Samlet overdragelsessum inkl. løsøre	Kr.	3.750.000,00

Boligydelse:

Boligafgift pr. år	146.400,00
AC varme pr. år	7.800,00
Boligydelse i alt pr. år	Kr. 154.200,00
Boligydelse i alt pr. md.	Kr. 12.850

Kontantbehov ved køb:

Købspris/udbetaling	3.750.000,00
I alt	Kr. 3.750.000,00

Teknisk pris:

Den tekniske pris er sammensat af købsprisen tillagt den forholdsmæssige andel af foreningens gæld fratrasket foreningens omsætningsaktiver i henhold til Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen pkt. K2. Køber gøres opmærksom på, at denne opgørelse ikke nødvendigvis tager højde for alle forhold i foreningen, f.eks. om grundlaget for opgørelsen af foreningens formue er ajourført, om foreningen har anvendt finansielle instrumenter (herunder renteswaps) f.eks. til afdækning af kurs- eller renterisiko, afdragsfrie lån o.lign.. Opgørelsen vil derfor oftest ikke være fuldstændig retvisende. For nærmere oplysninger om foreningens økonomi henvises til Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen. Køber opfordres til at søge egen rådgiver herom.

Købspris:	Kr.	3.750.000,00
Forholdsmæssig andel af foreningens samlede gæld		
÷ omsætningsaktiver:	Kr.	0
Teknisk pris	Kr.	3.750.000,00

Afventer foreningens Nøgleoplysningsskemaer

Adresse: Torvegade 62, 4. th., 1400 København K
Købspris: 3.750.000

Sagsnr.: 5550000081
Boligydelse/md.: 12.850

Dato: 5.9.2025

Oplysninger om andelsboligforeningen:

Grundejerforening: Nej

Venteliste:
Fremleje: ja
Husdyr: ja

Evt. brugsret og fællesfaciliteter:

Fællesfaciliteter: Fællesgård

Brugsret: Pulterrum

Maksimal belåning: Har andelsboligforeningen vedtaget regler om maksimal belåning af andelsboligen ☐ Ja ☒ Nej

Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen:

Långiver	Lånetype	Restgæld	Udløb	Afdragsfrihed	Personlig hæftelse	Vilkår mv.
----------	----------	----------	-------	---------------	--------------------	------------

Øvrige oplysninger om foreningens lån/økonomi:

Tilkommer

Køber gøres opmærksom på, at ovenstående oplysninger stammer fra andelsboligforeningens seneste regnskab/Nøgleoplysningsskema (evt. suppleret med oplysninger fra foreningen), hvorfor der kan være foretaget ændringer heri efterfølgende, f.eks. kan foreningen have optaget yderligere lån eller der kan være afdraget yderligere på de eksisterende lån.

Estate Concept
Falkoner allé 19, 1. th., 2000 Frederiksberg
Tlf. 28 12 48 88
CVR: 45393593

