



REAL

## Åbenrå 28, 1. tv, 1124 København K

Ejd. type	<b>Ejerlejlighed</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>84</b>
Kontant	<b>7.195.000</b>	Værelser	<b>2</b>
Ejerudgift	<b>6.297</b>	Altan	<b>Ja</b>
Byggeår	<b>1734</b>	Energimærke	<b>B</b>

Sagsnr. **109CI-AM359**

**RealMæglerne** City & Christianshavn ApS

Store Kongensgade 53 / 1264 København K / Tlf. +45 32830600 / [www.realmaeglerne.dk/kbh-city](http://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: Åbenrå 28, 1. tv, 1124 København K  
Kontantpris: kr. 7.195.000

Sagsnr.: 109CI-AM359  
Ejerudgift/md.: kr. 6.297

Dato: 08.07.2026



### Stilren lejlighed med altan og elevator i Indre By

<hr data-start="97" data-end="100">I det tidligere musikhistoriske museum på Åbenrå 28 i hjertet af Indre By udbydes nu denne særdeles elegante lejlighed på 1. sal. Ejendommen er udstyret med elevator, og boligen fremstår gennemført og stilfuldt istandsat med en harmonisk kombination af klassisk charme og moderne komfort.

Lejligheden blev totalrenoveret i 2012 og byder på en velgennemtænkt planløsning med et roligt soveværelse, et eksklusivt badeværelse samt et imponerende, åbent opholdsmiljø, hvor køkken-alrum og stue smelter naturligt sammen. Materialevalget er tidløst og elegant med stilrene køkkenmoduler, og komforten er i top med gulvvarme i hele lejligheden.

Beliggenheden er blandt Københavns mest eftertragtede. Her bor I midt i byens pulserende liv med et væld af caféer, restauranter og specialbutikker lige uden for døren, samtidig med at Kongens Have tilbyder grønne, rekreative åndehuller få skridt væk. Nørreport Station, Rundetårn og universitetet nås desuden let til fods.

Indenfor mødes I af en indbydende entré med integrerede opbevaringsløsninger, der elegant leder videre til boligens opholdsrum. De store, syvendte vinduespartier sikrer et smukt lysindfald og understreger den luftige rumfornemmelse. Badeværelset er udført i et stilrent design med muret bruseniche, væghængt toilet og plads til vaskefaciliteter, mens soveværelset fremstår roligt og velproportioneret med gode indretningsmuligheder.

Som en sjælden kvalitet i området får I både en privat altan og adgang til en stemningsfuld, fælles gårdhave. Her kan udelivet nydes i rolige omgivelser med grøn beplantning, hyggelige opholdszoner og en atmosfære, der danner en smuk kontrast til byens liv lige udenfor.

### 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: Åbenrå 28, 1. tv, 1124 København K  
Kontantpris: kr. 7.195.000

Sagsnr.: 109CI-AM359  
Ejerudgift/md.: kr. 6.297

Dato: 08.07.2026



Facade



Køkken



Køkken



Soveværelse



Spisestue



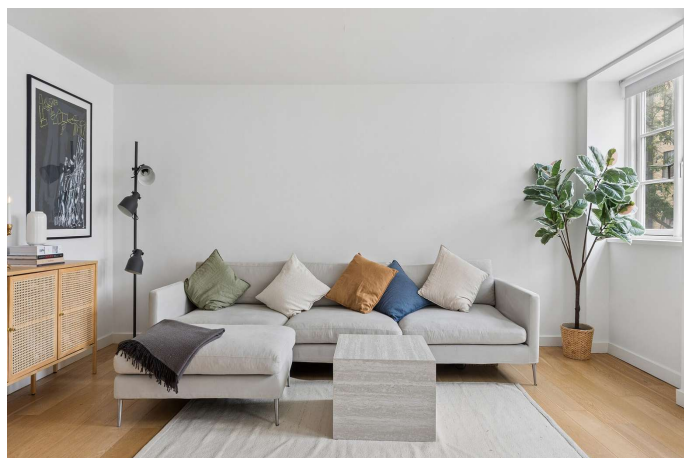
Spisestue



Adresse: Åbenrå 28, 1. tv, 1124 København K  
Kontantpris: kr. 7.195.000

Sagsnr.: 109CI-AM359  
Ejerudgift/md.: kr. 6.297

Dato: 08.07.2026



Stue



Stue



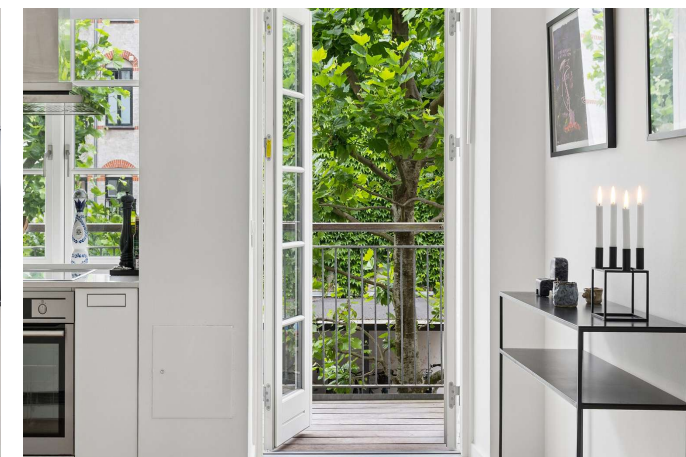
Facade



Badeværelse



Stue



Indendørs



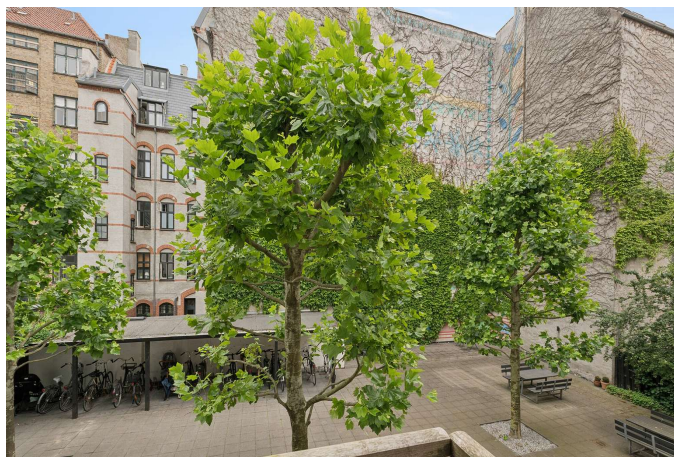
Adresse: Åbenrå 28, 1. tv, 1124 København K  
Kontantpris: kr. 7.195.000

Sagsnr.: 109CI-AM359  
Ejerudgift/md.: kr. 6.297

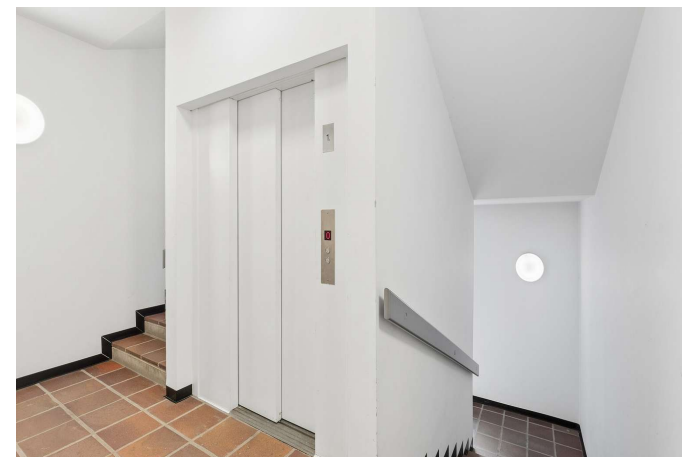
Dato: 08.07.2026



Altan



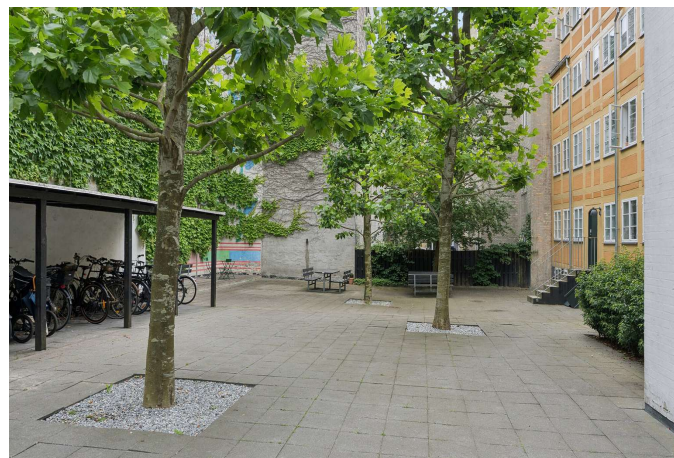
Altan



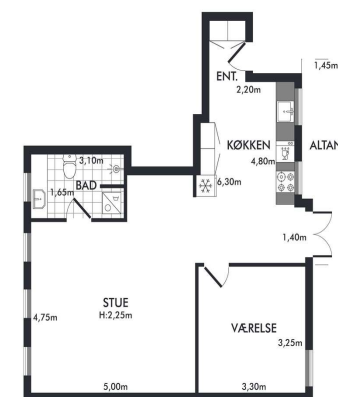
Stue en suite



Set fra vejen



Set fra vejen



Adresse: Åbenrå 28, 1. tv, 1124 København K  
Kontantpris: kr. 7.195.000

Sagsnr.: 109CI-AM359  
Ejerudgift/md.: kr. 6.297

Dato: 08.07.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	245 Rosenborg Kvarter, København
BFE-nr.:	126641
Ejerl. Nr.:	10
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1734

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	5.385.000
Grundværdi:	3.401.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.308.000
Grundlag for grundskyld:	2.720.800

**Arealer\*\***

Tinglyst areal:	71 m <sup>2</sup>
Heraf tinglyst boligareal:	71 m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	84 m <sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 07.08.1964 - Byplanvedtægt
- Nr. 2: 18.07.1984 - Dok om bevaringspligt mv 1\_C-I\_303
- Nr. 3: 04.10.1991 - Dok om fundering og grundvandssænkning mv
- Nr. 4: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme mv
- Nr. 5: 05.07.2012 - Placering af forsyningskabler m.v.
- Nr. 6: 11.06.2014 - 1. FORMÅL OG NAVN 1.1 Ejerforeningens formål er at administrere den fælles ejendom og øvrige fælles-anliggende for medlemmerne, der er samtlige ejere af ejerlejlighed nr. 1-16 af matr.nr.
- Nr. 7: 17.03.2015 - fællesgård

**Planer**

Byplanvedtægt 36

Tilbehør:

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

Ovn - Kogeplade - Emhætte - Køle/fryseskab - Opvaskemaskine - Vaskemaskine - Tørretumbler jf. sælgers oplysningskema

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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



Adresse: Åbenrå 28, 1. tv, 1124 København K  
Kontantpris: kr. 7.195.000

Sagsnr.: 109CI-AM359  
Ejerudgift/md.: kr. 6.297

Dato: 08.07.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Alm. Brand Forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 9.000 Forbrug: A/C

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Varme betales a/c med kr. 9.000 p.a.

Vand betales a/c med kr. 3.600 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 salgsoptillingens 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 B

Adresse: Åbenrå 28, 1. tv, 1124 København K  
Kontantpris: kr. 7.195.000

Sagsnr.: 109CI-AM359  
Ejerudgift/md.: kr. 6.297

Dato: 08.07.2026

#### Ejerudgift 1. år:

	kr.	Pr. år	Kontantbehov ved køb	kr.	
Ejendomsværdiskat	kr.	21.971	Kontantpris	kr.	7.195.000
Grundskyld	kr.	13.876	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	45.050
Fællesudgifter	kr.	39.605	Gebyr til administrator, notering af ejerskifte	kr.	1.280
Rottebekæmpelse 2026	kr.	116	I alt	kr.	7.241.330

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

Ejerudgift i alt 1. år kr. 75.568

#### 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: 360.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 39.026 md. / 468.310 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 31.922 md. / 383.066 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: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026 **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: Åbenrå 28, 1. tv, 1124 København K  
Kontantpris: kr. 7.195.000

Sagsnr.: 109CI-AM359  
Ejerudgift/md.: kr. 6.297

Dato: 08.07.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 9: hovedstol kr. 12.062.000  
Nr. 10: hovedstol kr. 6.997.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Ejerforening**

Navn: Ejerforeningen Åbenrå 26-30  
Eksisterende sikkerhed: Kr. 50.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.  
Ny sikkerhed udstedes: Nej

**Fordelingstal, ejerforening**

Admin: 71 / 986  
Tinglyst: 71 / 986  
Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

**Brugsret**

Loftrum eller kælderrum (enten eller, der er ikke nummer på, men hængelås som kun passer til lejligheden jf. sælgers oplysningsskema

**Fællesfaciliteter**

Cykelparkering jf. administratorskemaet

**Andre forhold af væsentlig betydning**

**Jordforurening - områdeklassificeret som lettere forurennet - generel**

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.

**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter - ejerbolig**

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.

**Udlejning**

Dog ikke airBnB eller hotel-lignende udlejning jf. paragraf 18.1 i ejerforeningens vedtægter

**Husdyr**

Der skal ansøges og godkendes af foreningen

**Kommune- & Spildevandsplaner**

Plan - Københavns Kommuneplan 2024 Fremtidens klimavenlige hovedstad  
Plan - R24.B.1.26 - B  
Plan - Københavns Kommuneplanstrategi 2023 – Fremtidens klimavenlige hovedstad  
Kloakopland - 216

**Kommende projekt i foreningen**

Der indhentes pt tilbud på vedligeholdelse af facaden i nr 28 modt vejen. Det er pt. ikke besluttet om det skal udføres i 2026 eller 2027. forventet udgift i alt på kr. 100.000. jf. administratorskemaet

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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