



**REAL**

## Øster Farimagsgade 30, 2. th., 2100 København Ø

Ejd. type  
Kontantpris  
Ejerudgift  
Byggear

**Ejerlejlighed**  
**13.195.000**  
**9.941**  
**1890**

Bolig m2  
Værelser

**179**  
**6**

Sagsnr. **109CI-AM276**

---

**RealMæglerne** City & Christianshavn ApS

Store Kongensgade 53, st. / 1264 København K / Tlf. 32830600 / [www.realmaeglerne.dk/kbh-city](http://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: Øster Farimagsgade 30, 2. th., 2100 København Ø  
Kontantpris: kr. 13.195.000

Sagsnr.: 109CI-AM276  
Ejerudgift/md.: kr. 9.941

Dato: 28.05.2025



### Beskrivelse:

Glæd jer til hverdagen, når I flytter ind i denne fine lejlighed, der er placeret i skønne omgivelser tæt på Søerne og alt, hvad København har at byde på. Jeres kommende hjem befinder sig på anden sal, og I får her en fantastisk lejlighed med højt til loftet, en god planløsning samt flere elegante detaljer.

Adressen hedder Øster Farimagsgade 30, og netop med en beliggenhed her kan I glæde jer over smukke omgivelser til gåturen, som med fordel kan tilbagelægges omkring Søerne eller i en af de nærliggende parker. Samtidig er I også tæt på flere hyggelige caféer og spisesteder, og skal middagen tilberedes derhjemme, har I ligeledes et bredt udvalg af indkøbsmuligheder til rådighed. Sluttelig er der mindre end 750 meter til Østerport Station.

I træder ind i fordelingsgangen, som fører til køkkenet med fine opbevaringsløsninger. Ligesom der fra køkkenet er adgang til et mindre disponibelt rum til yderligere opmagasinering, er det også fra køkkenet, at der er udgang til altanen. Videre har I tre stuer en suite, der kan arrangeres og indrettes, som I ønsker det. Stuerne har smukke gulve, stuk, høje paneler og betagende lysindfald, der samlet skaber en helt særlig atmosfære. Endelig kan I også se frem til tre værelser i fornuftige størrelser samt et rummeligt badeværelse med bruseniche og rum til vaskefaciliteter.

Kan I se jer selv bo her? Så kontakt os 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: Øster Farimagsgade 30, 2. th., 2100 København Ø  
Kontantpris: kr. 13.195.000

Sagsnr.: 109CI-AM276  
Ejerudgift/md.: kr. 9.941

Dato: 28.05.2025



stue



spisestue



spisestue



badeværelse



stue



stue

Adresse: Øster Farimagsgade 30, 2. th., 2100 København Ø  
Kontantpris: kr. 13.195.000

Sagsnr.: 109CI-AM276  
Ejerudgift/md.: kr. 9.941

Dato: 28.05.2025



indendørs



stue



stue



køkken



køkken

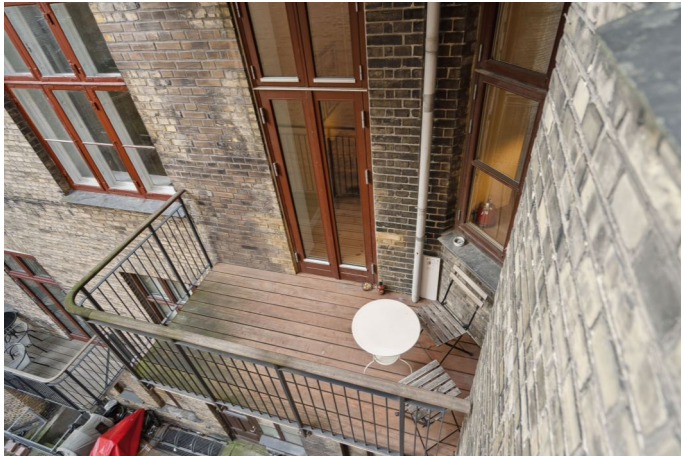


indendørs

Adresse: Øster Farimagsgade 30, 2. th., 2100 København Ø  
Kontantpris: kr. 13.195.000

Sagsnr.: 109CI-AM276  
Ejerudgift/md.: kr. 9.941

Dato: 28.05.2025



udendørs



soveværelse



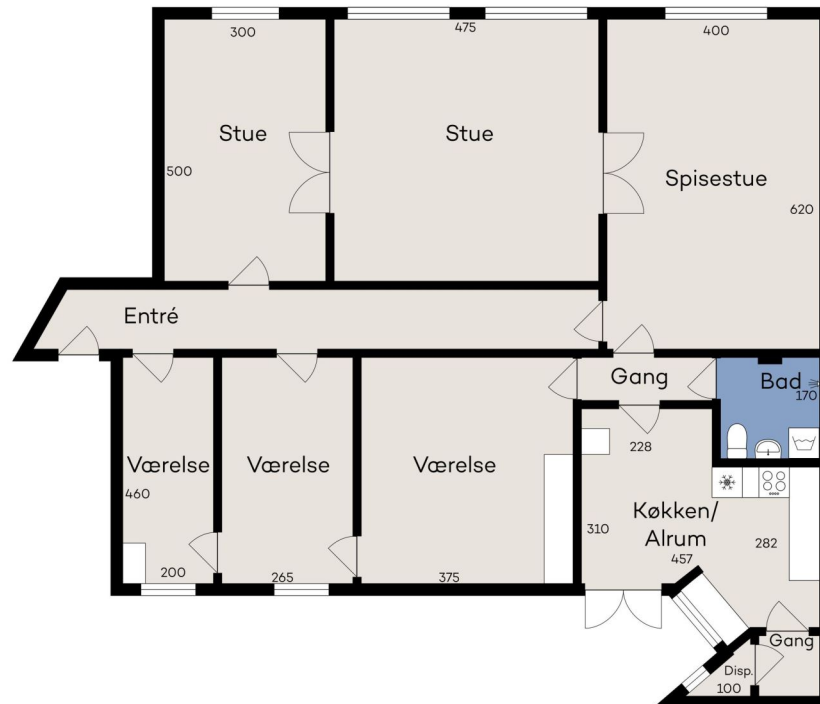
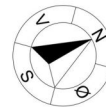
luftfoto



Adresse: Øster Farimagsgade 30, 2. th., 2100 København Ø  
Kontantpris: kr. 13.195.000

Sagsnr.: 109CI-AM276  
Ejerudgift/md.: kr. 9.941

Dato: 28.05.2025



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Øster Farimagsgade 30, 2. th., 2100 København Ø  
Kontantpris: kr. 13.195.000

Sagsnr.: 109CI-AM276  
Ejerudgift/md.: kr. 9.941

Dato: 28.05.2025

Ejendomsdata:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Ejerlejlighed  
Må benyttes til: Ejerlejlighed, beboelse  
Kommune: København  
Matr.nr.: 441 Østervold Kvarter, København  
BFE-nr.: 107521  
Ejerl.nr.: 23  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem  
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme  
Opført/ombygget år: 1890

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 11.832.000 kr.  
Grundværdi: 7.265.000 kr.  
Grundlag for ejd. værdiskat: 9.465.600 kr.  
Grundlag for grundskyld: 5.812.000 kr.

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

**Arealer\***

Tinglyst areal: 163 m<sup>2</sup>  
Heraf tinglyst boligareal: 163 m<sup>2</sup>  
BBR-boligareal: 179 m<sup>2</sup>

**Ejerforeningsforhold**

Fællesudg. fordeles  
Tinglyst fordelingstal: 163/3332  
Adm. fordelingstal:  
Sikkerhed til e/f: 20.000 kr.  
I form af: Ejerpantebrev fra 1987  
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter:**

Nr. 1 lyst d. 15.09.1890 lbnr. 903039-01 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv AKT 1\_F-IV\_406  
Nr. 2 lyst d. 01.06.1891 lbnr. 903040-01 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv AKT 1\_F-IV\_406  
Nr. 3 lyst d. 07.12.1903 lbnr. 903041-01 Tillægstekst Dok om WC i gården mv AKT 1\_F-IV\_406  
Nr. 4 lyst d. 29.07.1946 lbnr. 4095-01 Tillægstekst Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv AKT 1\_F-IV\_406  
Nr. 5 lyst d. 06.03.1962 lbnr. 9902-01 Tillægstekst Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv AKT 1\_F-IV\_406  
Nr. 6 lyst d. 12.08.1977 lbnr. 1835-01 Tillægstekst Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv AKT 1\_F-IV\_406  
Nr. 7 lyst d. 07.03.1978 lbnr. 1793-01 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening, Om resp se akt AKT 1\_F-IV\_406  
Nr. 8 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 903042-01 Tillægstekst Dok om fjernvarme mv Filnavn: 1\_F-I\_13  
Nr. 9 lyst d. 15.07.1996 lbnr. 78433-01 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening, tillæg AKT 1\_F-IV\_406  
Nr. 10 lyst d. 30.04.2009 lbnr. 41062-01 Tillægstekst Lejekontrakt mellem R98 og Ejerforeningen om mobilsuganlæg, indeholdende køberet. Resp realkreditlån Filnavn: 1\_F-IV\_406  
Nr. 12 lyst d. 29.01.2024 lbnr. 1015436887 Filnavn: 8217dbc5-c4b0-4392-81d1-fbc60d667708

**Kommuneplan:**

Plan - Københavns Kommuneplan 2024 Fremtidens klimavenlige hovedstad

**Kommuneplanramme:**

Plan - R24.B.1.37 - B4  
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Afventer oplysninger

Adresse: Øster Farimagsgade 30, 2. th., 2100 København Ø  
Kontantpris: kr. 13.195.000

Sagsnr.: 109CI-AM276  
Ejerudgift/md.: kr. 9.941

Dato: 28.05.2025

#### Forsikringsforhold:

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

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:

Forbehold: Se gældende forsikringspolice for evt. forbehold

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### **Løtter 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.

Husdyr: afventer administrator

Udlejning: afventer administrator

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.000 Forbrug: a/c

Udgiften er beregnet i år: ANslået

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: (UDFASES) Bygningen har ingen supplerende varme

Oplysningerne stammer fra: Anslået

**Varmer betales a/c med kr. 15.000 p.a. - Anslået**

**Vand betales a/c med kr. 4.000 p.a.- anslået**

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

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

##### **Bevaringsværdi**

Køber er gjort bekendt med, at ejendommen er bevaringsværdig på niveau X jf. oplysninger fra www.kulturarv.dk/fbb.

Køber gøres opmærksom på, at der ved bevaringsværdige ejendomme generelt gælder særlige regelsæt som skal følges. Køber opfordres til at søge egen rådgiver vedr. bevaringsværdige ejendomme.

##### **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.

#### 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 Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Foreligger endnu ikke.

Adresse: Øster Farimagsgade 30, 2. th., 2100 København Ø  
Kontantpris: kr. 13.195.000

Sagsnr.: 109CI-AM276  
Ejerudgift/md.: kr. 9.941

Dato: 28.05.2025

#### Ejerudgift 1. år:

|                           |     | Pr. år  | Kontantbehov ved køb                                                                                                                                                                                                                                                                              |     |            |
|---------------------------|-----|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|------------|
| Ejendomsværdiskat         | kr. | 50.638  | Kontantpris/udbetaling                                                                                                                                                                                                                                                                            | kr. | 13.195.000 |
| Grundskyld                | kr. | 29.641  | Tinglysningsafgift af skødet                                                                                                                                                                                                                                                                      | kr. | 81.050     |
| Rottebekæmpelse - anslået | kr. | 150     | Gebyr til administrator, notering af ejerskifte, anslået                                                                                                                                                                                                                                          | kr. | 2.000      |
| Fællesudgifter - anslået  | kr. | 38.868  | Honorar for udarbejdelse af sikkerhed til ejerforeningen - anslået                                                                                                                                                                                                                                | kr. | 3.125      |
|                           |     |         | I alt                                                                                                                                                                                                                                                                                             | kr. | 13.281.175 |
|                           |     |         | 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 bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske. |     |            |
| Ejerudgift i alt 1 år     |     | 119.298 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |     |            |

#### 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: 660.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 72.619 md./ 871.424 år Netto **ekskl.** ejerudgift 59.225 md./ 710.699 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: 26.05.2025  
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: 1/8 - 1/2 **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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Øster Farimagsgade 30, 2. th., 2100 København Ø  
 Kontantpris: kr. 13.195.000

Sagsnr.: 109CI-AM276  
 Ejerudgift/md.: kr. 9.941

Dato: 28.05.2025

#### Tinglysningsafgiftsreduktion:

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

#### **Standardfinansieringsforbehold:**

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

# REAL

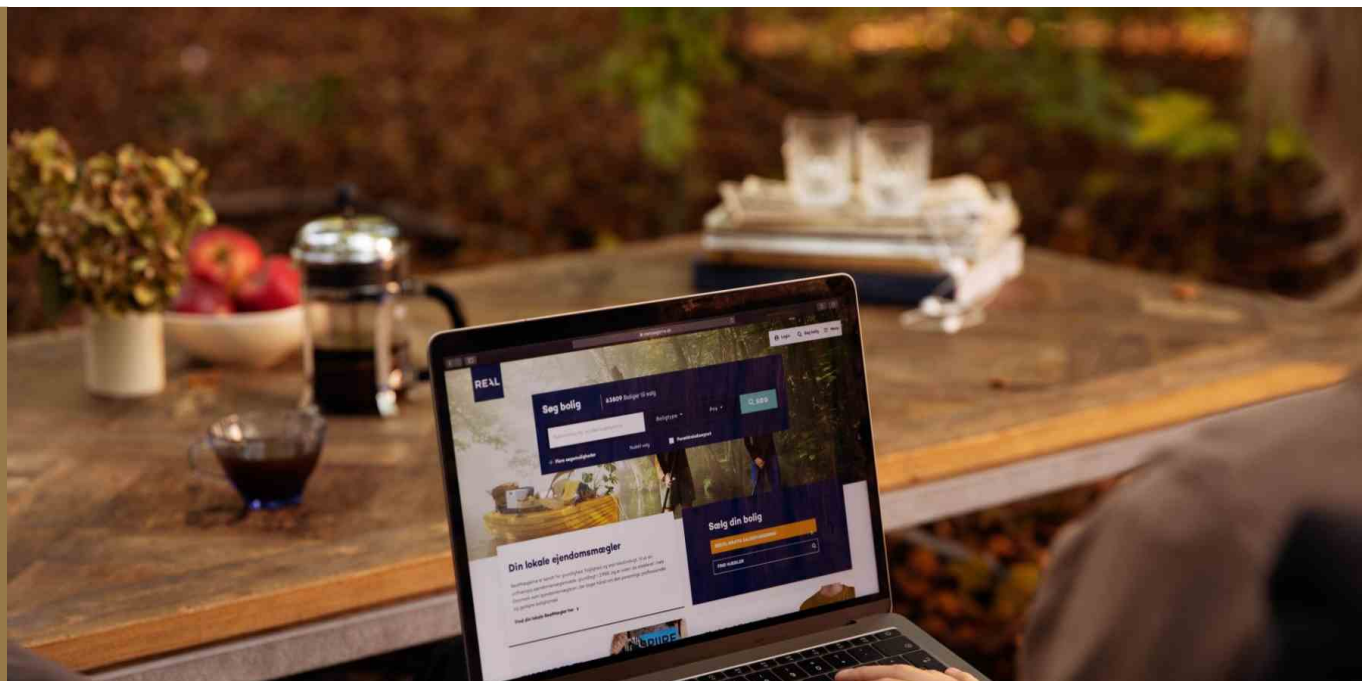
## Guldkøber<sup>®</sup>

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