



REAL

Koldinggade 37, 2. tv., 2100 København Ø

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	61
Kontantpris	3.995.000	Værelser	2
Ejerudgift	2.298		
Byggeår	1913	Energimærke	D

Sagsnr. **159-8200**

RealMæglerne Østerbro ApS

Ejendomsmægler / Nordre Frihavnsgade 77 / 2100 København Ø / Tlf. 43582100 / www.realmaeglerne.dk/2100

Salgsopstilling

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: Koldinggade 37, 2. tv., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 159-8200
Ejerudgift/md.: kr. 2.298

Dato: 09.12.2025



Beskrivelse:

I/S lejlighed

Træd indenfor i denne lyse og indbydende 2-værelses, hvor klassisk charme møder moderne funktionalitet. Allerede fra entréen fornemmer man den varme og harmoniske atmosfære, der kendetegner boligen. Lejlighedens hjerte er den smukke stue med brede plankegulve, høje hvide vægge og et fantastisk lysindfald, der skaber luft og liv. De originale stukdetaljer tilføjer et elegant, klassisk udtryk. Rummet er rummeligt nok til både sofa- og spiseafdeling – perfekt til både afslapning og hyggelige middage med venner. I soveværelset er der et kælet for detaljerne, og det skaber rammen for et skønt rum. Samspillet mellem lyse og mørke trænuancer, de hvide vægge og en afdæmpet pastelblå accentvæg skaber et roligt og stilfuldt udtryk. Med placeringen ind mod gården får du her et fredfyldt rum, ideelt til at trække sig tilbage og nyde roen. Køkkenet er holdt i et lyst, tidløst design med hvide elementer og grå-hvide fliser, der giver et elegant modspil. Her er der gjort plads til både opvaskemaskine og vaskemaskine – praktisk og bekvemt i hverdagen. Badeværelset er funktionelt indrettet med bruseniche, toilet og små klinkefliser, der gør det let at holde rent og pænt.

Ejendommen:

Ejendommen er en **I/S-ejendom**, hvilket betyder, at den ejes gennem et interessentskab – en ejerskabsform, hvor man får et særligt fællesskab og ansvar i brugen af ejendommen. Bygningen er opført i 1933 og fremstår velholdt med klassiske detaljer, der passer perfekt til Østerbros arkitektoniske stil.

Området:

Med adresse på Koldinggade bor du midt i hjertet af Østerbro – kun få minutters gang fra metro, S-tog, busser, grønne parker, havnebadet, legepladsen på Århus Plads og et væld af caféer og restauranter. Her får du en sjælden kombination af roligt nærmiljø og byens puls lige om hjørnet – en beliggenhed, der gør hverdagen både nem og inspirerende.

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: Lasse Lemche

Adresse: Koldinggade 37, 2. tv., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 159-8200
Ejerudgift/md.: kr. 2.298

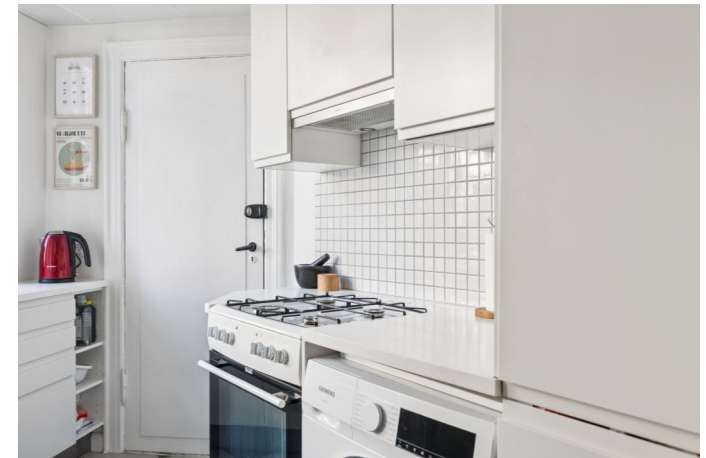
Dato: 09.12.2025



Adresse: Koldinggade 37, 2. tv., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 159-8200
Ejerudgift/md.: kr. 2.298

Dato: 09.12.2025



Adresse: Koldinggade 37, 2. tv., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 159-8200
Ejerudgift/md.: kr. 2.298

Dato: 09.12.2025



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Koldinggade 37, 2. tv., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 159-8200
Ejerudgift/md.: kr. 2.298

Dato: 09.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	I/S lejlighed, Helårsbeboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	4464 Udenbys Klædebo Kvarter, København
BFE-nr.:	6020989
Ejl.nr.:	
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1913

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2020
Ejendomsværdi:	15.400.000 kr.
Grundværdi:	2.764.700 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	0 m ²
- heraf boligareal:	0 m ²

BBR-boligareal:	61 m ²
-----------------	-------------------

Evt. øvrige arealer:

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 21.04.1856 lbnr. 965309-01 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 2 lyst d. 17.11.1902 lbnr. 965310-01 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 3 lyst d. 09.02.1903 lbnr. 965311-01 Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil
Nr. 4 lyst d. 24.02.1913 lbnr. 965312-01 Dok om vej mv, indeholder økonomiske forpligtelser
Nr. 5 lyst d. 07.04.1913 lbnr. 965313-01 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 6 lyst d. 07.04.1913 lbnr. 965314-01 Dok om fælles brandmur/gavl mv
Nr. 7 lyst d. 30.06.1913 lbnr. 965315-01 Dok om skure mv
Nr. 8 lyst d. 08.09.1913 lbnr. 965316-01 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 9 lyst d. 26.11.1952 lbnr. 4725-01 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Resp lån i off midler
Nr. 10 lyst d. 20.12.1971 lbnr. 18385-01 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
Nr. 11 lyst d. 08.11.1990 lbnr. 65158-01 Dok om fælles gård, opholdsareal mv
Nr. 12 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 965317-01 Dok om fjernvarme mv
Nr. 13 lyst d. 08.12.1997 lbnr. 174476-01 Dok om fælles gårdanlæg m.v.
Nr. 14 lyst d. 22.11.2002 lbnr. 164105-01 Dok om gårdlav.

Planer

- Kommuneplan: Se ejendomsdatarapporten.
- Spildevandsplan: Se ejendomsdatarapporten. Alle kommuner i Danmark har udarbejdet og fremlagt spildevandsplaner. Der henvises til kommunens hjemmeside, for yderligere oplysninger herom. Der kan fra kommunen blive udstedt påbud om ændring/forbedring af ejendommens afløbsforhold.
- Anlægsprojekter - <https://www.kk.dk/borger/bolig-og-byggeri/anlaegsprojekter>

Tilbehør:

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

Ovn - Gram
Kogeplade - Gram
Emhætte - Siemens
Køle/frysese - Siemens
Opvaskemaskine - Siemens
Vaskemaskine - Siemens
Garderobeskab - Pax, Ikea

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Koldinggade 37, 2. tv., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 159-8200
Ejerudgift/md.: kr. 2.298

Dato: 09.12.2025

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: Der henvises til foreningens forsikringspolice

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering

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

Ejendomsvurdering

Den angivne ejendomsvurdering, grundværdi og grundskatteloftværdi er angivet for den samlede ejendommen i salgsopstillingen, da der ikke foreligger en særskilt offentlig vurdering for lejligheden.

Bevaringsværdige bygninger

Ejendommen er bevaringsværdig på niveau 3 jf. oplysninger fra www.kulturarv.dk.

Ejendomsskattereform og foreløbig vurdering

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Den for foreningens ejendom fastsatte grundværdi har betydning for foreningens grundskyldsbeskatning og derved potentielt for lejlighedens nuværende eller fremtidige boligafgift.

Grundskyldsbeskatningen sker i årene 2022 og frem på foreløbige grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor foreningen, og kan således herigennem have betydning for foreningens medlemmer.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen angivne værdier, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

I/S V NIELSEN EJD KOLDINGGADE

Jfr. interessentskabets vedtægter hæfter interessenterne som følger: § 4 stk. 5. Samtlige medlemmer, såvel de nuværende som de senere tilkommende, hæfter personligt solidarisk for alle interessentskabets forpligtelser, således som disse lovligt pådrages interessentskabet af bestyrelse eller generalforsamlingen.

Arealer

Der foreligger ikke oplysning om tinglyst areal.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 4.635 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2023/2024

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Der opkræves p.t. årligt a conto varme kr. 6.000,-

Forbruget er individuelt, og derfor må afvigelser forventes.

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: Energimærke D.



Adresse: Koldinggade 37, 2. tv., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 159-8200
Ejerudgift/md.: kr. 2.298

Dato: 09.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Boligafgift	kr.	26.974	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.995.000
Antenne	kr.	600	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	
			Ekspeditionsgebyr til administrator, anslået	kr.	3.000
			Depositum (3 mdr. leje) anslået	kr.	6.743
			Forudbetaling af leje, anslået	kr.	2.798
			I alt	kr.	4.007.541
			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		27.574			

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: Koldinggade 37, 2. tv., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 159-8200
Ejerudgift/md.: kr. 2.298

Dato: 09.12.2025

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 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:

Der henvises til årsregnskab 2024

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

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Fordelingstal

Tinglyst fordelingstal: -

Adm. fordelingstal: -

Sikkerhed til e/f: Ingen

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Brugsret og fællesfaciliteter:

Loftrum

Kælderrum

Tørrerum/loft

Cykelkælder

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