



REAL

Wiedeweltsgade 7, 2100 København Ø

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	135
Kontantpris	13.995.000	Værelser	6
Ejerudgift	6.705	Grund m2	73
Byggeår/ombygget	1879/1976	Energimærke	C

Sagsnr. **159-1899**

RealMæglerne Østerbro ApS

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

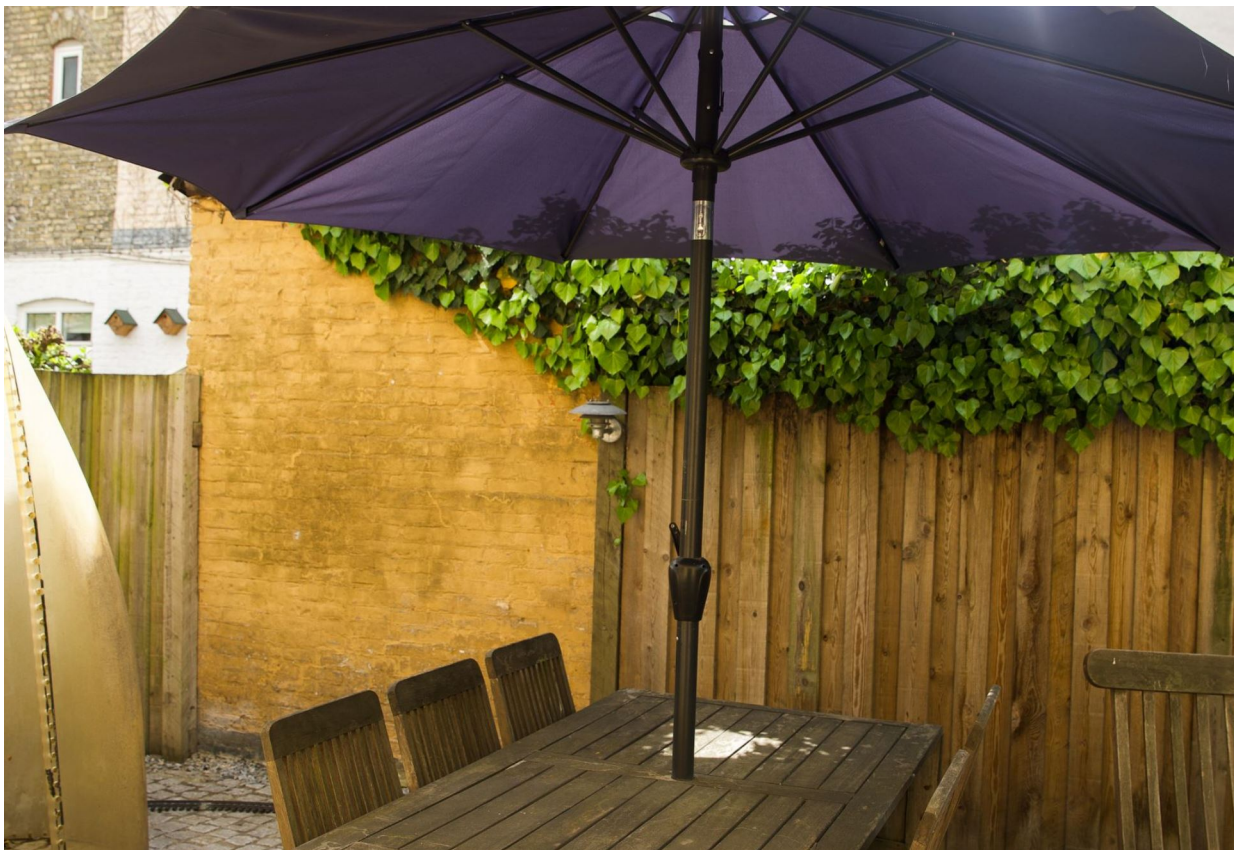
Salgsopstilling

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: Wiedeweltsgade 7, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 13.995.000

Sagsnr.: 159-1899
Ejerudgift/md.: kr. 6.705

Dato: 15.10.2025



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

RealMæglerne Østerbro ApS

Ejendomsmægler / CVR-nr. 33946198

Nordre Frihavsgade 77 / 2100 København Ø

Tlf. 43582100 / oesterbro@mailreal.dk

www.realmaeglerne.dk/2100

REAL

Beskrivelse:

Velkommen til dette charmerende og klassiske rækkehus i hjertet af Kartoffelrækkerne – et af Københavns mest eftertragtede områder. Huset har både for- og baghave, hvor forhaven vender mod nord og den solrige baghave mod sydvest – perfekt til udeliv og afslapning i private rammer. Huset er opført i gule mursten med klassiske sorte sprossede vinduesrammer, der understreger dets historiske karakter og tidløse æstetik.

Planløsningen byder på fire etager, herunder stueplan med en indbydende, rummelig hall med god plads til opbevaring. Herfra åbner hjemmet sig op med en lys opholdsstue, som ligger i naturlig forlængelse af spisestuen og køkkenet, der har kig til den hyggelige baghave. Spisestuen har direkte udgang til haven, og med store vinduespartier mod både for- og bagside strømmer lyset ind hele dagen. Planløsningen giver en åben, behagelig fornemmelse – ideel til både hverdagsliv og gæster. Et gæstetoilet er praktisk placeret i stueplan.

På første sal finder du et lyst badeværelse og to gode soveværelser med plads til skabe og med udsigt til grønne omgivelser. Anden sal rummer to værelser, et kontor samt et ekstra køkken, der giver mulighed for fx teenageafdeling, gæsteetage eller hjemmearbejdszone. Øverst finder du et anvendeligt loftsrum med potentiale og god opbevaringsplads.

Kælderen rummer to disponible rum, et badeværelse og et funktionelt bryggers med vaskefaciliteter – perfekt til både opbevaring og hverdagens praktiske behov

Trappeopgangen skaber en smuk, klassisk gennemgang mellem etagerne og binder hjemmet sammen med en fornemmelse af lys og luft. Et hus med sjæl, funktionalitet og masser af plads til familieliv i unikke omgivelser.

Område

Kartoffelrækkerne emmer af charme med brostensbelagte gader og historiske rækkehuse.

Adresse: Wiedeweltsgade 7, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 13.995.000

Sagsnr.: 159-1899
Ejerudgift/md.: kr. 6.705

Dato: 15.10.2025





Adresse: Wiedeweltsgade 7, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 13.995.000

Sagsnr.: 159-1899
Ejerudgift/md.: kr. 6.705

Dato: 15.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	369 Østervold Kvarter, København
BFE-nr.:	6034188
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1879/1976

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	11.064.000 kr.
Grundværdi:	5.689.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	8.851.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	4.551.200 kr.

Arealer*

Grundareal:	73 m ²
Boligareal i alt:	135 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	41 m ²

Øvrige arealer:	
Kælder:	47 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Planer

Lokalplan: Der gøres opmærksom på, at ejendommen er omfattet af Lokalplan 115 – med de restriktioner, dette medfører.

Kommuneplan: Se ejendomsdatarapport.

Spildevandsplan: 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. Se ejendomsdatarapport.

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 23.12.1889 lbnr. 911504-01 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, indeholder økonomiske forpligtelser
Nr. 2 lyst d. 22.11.1943 lbnr. 5292-01 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
Nr. 3 lyst d. 03.07.1962 lbnr. 2705-01 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering
Nr. 4 lyst d. 10.03.1988 lbnr. 1773-01 Lokalplan
Nr. 5 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 911505-01 Dok om fjernvarme/anlæg mv

Tilbehør:

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

Komfur - VOSS
Mikroovn - MELISSA
Køle/fryseskab - Baucknecht
Opvaskemaskine - Baucknecht
Vaskemaskine - Hoover

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Wiedeweltsgade 7, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 13.995.000

Sagsnr.: 159-1899
Ejerudgift/md.: kr. 6.705

Dato: 15.10.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm. Brand Forsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Der henvises til sælgers nuværende husforsikring.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.900 Forbrug: 18,61 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn iflg. sælgers oplysninger

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering

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

Fredningsstatus: Bevaringsværdi 3.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.

Husejerforeningen ved Øster Farimagsgade

Der henvises til hjemmesiden:

<https://kartoffelraekkerne.dk/husejerforeningerne/husejerforeningen-ved-oester-farimagsgade/>

Ang. ejendommens brændeovn/pejseindsats

Produktions/installations/tidspunktet for ejendommens brændeovn/pejseindsats er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.



Adresse: Wiedeweltsgade 7, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 13.995.000

Sagsnr.: 159-1899
Ejerudgift/md.: kr. 6.705

Dato: 15.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	45.141	Kontantpris/udbetaling	kr.	13.995.000
Grundskyld	kr.	23.211	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.001
Husforsikring	kr.	6.861	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	85.850
Renovation	kr.	3.560			
Grundejerforening	kr.	850	I alt	kr.	14.089.851
Skorstensfejning	kr.	750			
Rottebekæmpelsesgebyr 2025	kr.	89			

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

80.462

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: 700.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 73.760 md./ 885.118 år Netto **ekskl.** ejerudgift 60.813 md./ 729.762 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: 14.10.2025
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: 1/2 - 1/8

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: Wiedeweltsgade 7, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 13.995.000

Sagsnr.: 159-1899
Ejerudgift/md.: kr. 6.705

Dato: 15.10.2025

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:

Afventer besvarelse fra Husejerforening

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
Jyske Realkredit/F3 Rentetilpasningslån	Kontantlån	7.200.000	7.295.792	7.286.650	DKK	3,68	278.285	27,50	3,04			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Husejerforeningen ved Øster Farimagsgade

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

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