



**REAL**

## Ålborggade 32, 1. th, 2100 København Ø

Ejd. type	<b>Ejerlejlighed</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>50</b>
Kontant	<b>4.750.000</b>	Værelser	<b>2</b>
Ejerudgift	<b>4.310</b>	Altan	<b>Ja</b>
Byggeår	<b>1893</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **159-8395**

**RealMæglerne** Østerbro ApS Ejendomsmægler

Nordre Frihavsgade 77 / 2100 København Ø / Tlf. +45 43582100 / [www.realmæglerne.dk/2100](http://www.realmæglerne.dk/2100)

## 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: Ålborggade 32, 1. th, 2100 København Ø  
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 159-8395  
Ejerudgift/md.: kr. 4.310

Dato: 01.04.2026



Fra entréen træder vi ind i det første af lejlighedens to værelser. Her skaber flotte plankegulve, lyse vægge og en stilfuld murstensvæg en indbydende atmosfære, der danner en smuk ramme om en hyggelig stue med god plads til både sofaarrangement og spiseplads. Rummet fremstår lyst og indretningsvenligt, hvilket giver gode muligheder for at sætte sit eget præg på boligen. Videre ind i lejligheden finder vi det andet værelse, der er oplagt som soveværelse, men som også nemt kan indrettes som stue eller kontor efter behov. De gennemgående plankegulve og de lyse vægge bidrager til en behagelig og luftig stemning i rummet. Herfra er der direkte adgang til lejlighedens skønne altan. Den sydøstvendte placering giver gode muligheder for at nyde solens stråler – fra de første morgenstråler til de lune eftermiddagstimer. Lejligheden byder desuden på et klassisk københavner-toilet, som tilfører boligen et charmerende og autentisk præg og rummer det nødvendige til bade faciliteter. Køkkenet er funktionelt indrettet med god bordplads til madlavningen samt fin skabsplads, der gør opbevaring både nem og overskuelig.

Ejendommen er en klassisk Østerbro-ejendom fra 1893, der bidrager til kvarterets smukke og historiske gadebillede. Med sin placering i hyggelige og stemningsfulde Ålborggade får man her mulighed for at bo i en af Østerbros ældre og charmerende gader, hvor den københavnske atmosfære virkelig kommer til sin ret.

Lige om hjørnet ligger hyggelige Bopa Plads, hvor sommerdagene kan nydes med en omgang petanque og kolde drikke på de lokale caféer. Fælledparken ligger blot få minutters gang fra lejligheden og byder på grønne områder til alt fra løbeture og picnics til afslapning i solen. Indkøbsmulighederne er ligeledes mange og lettilgængelige med både Meny, Coop 365 og Netto i nærområdet.

### 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.

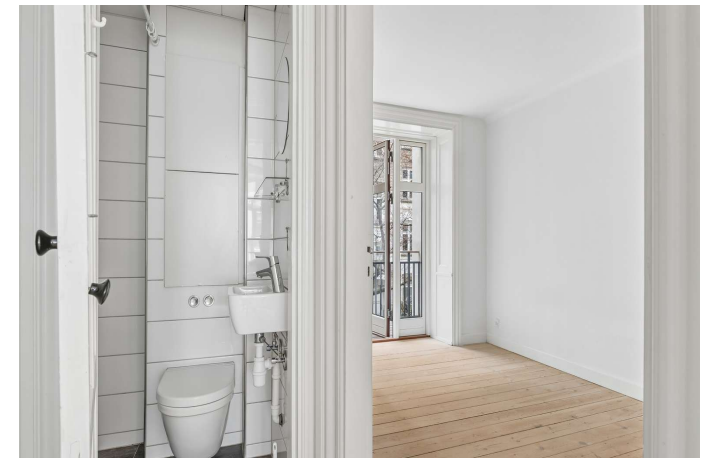
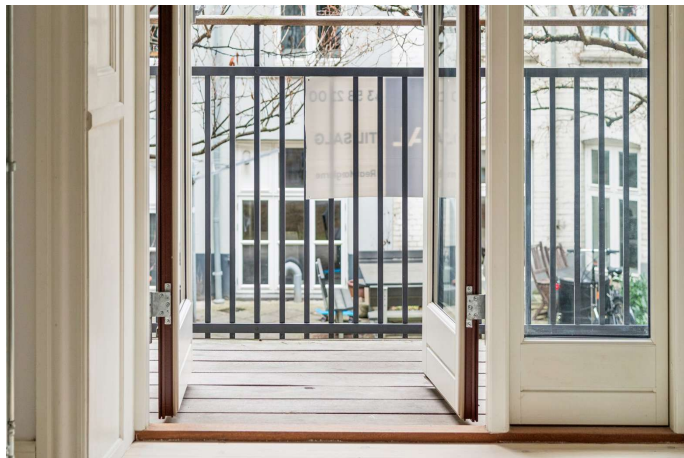
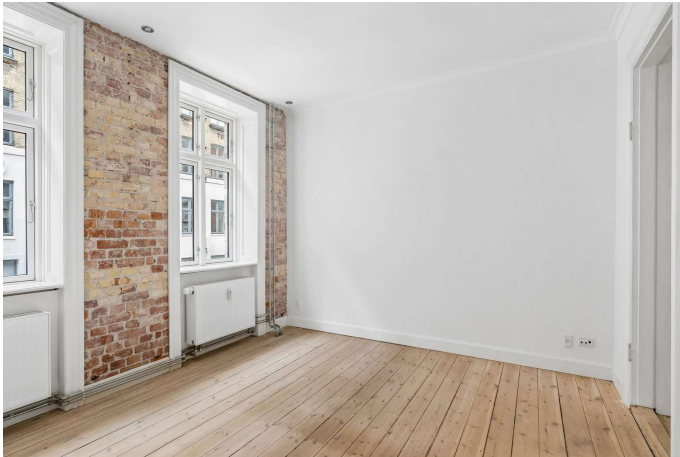
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Lasse Lemche

Adresse: Ålborggade 32, 1. th, 2100 København Ø  
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 159-8395  
Ejerudgift/md.: kr. 4.310

Dato: 01.04.2026





Adresse: Ålborggade 32, 1. th, 2100 København Ø  
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 159-8395  
Ejerudgift/md.: kr. 4.310

Dato: 01.04.2026

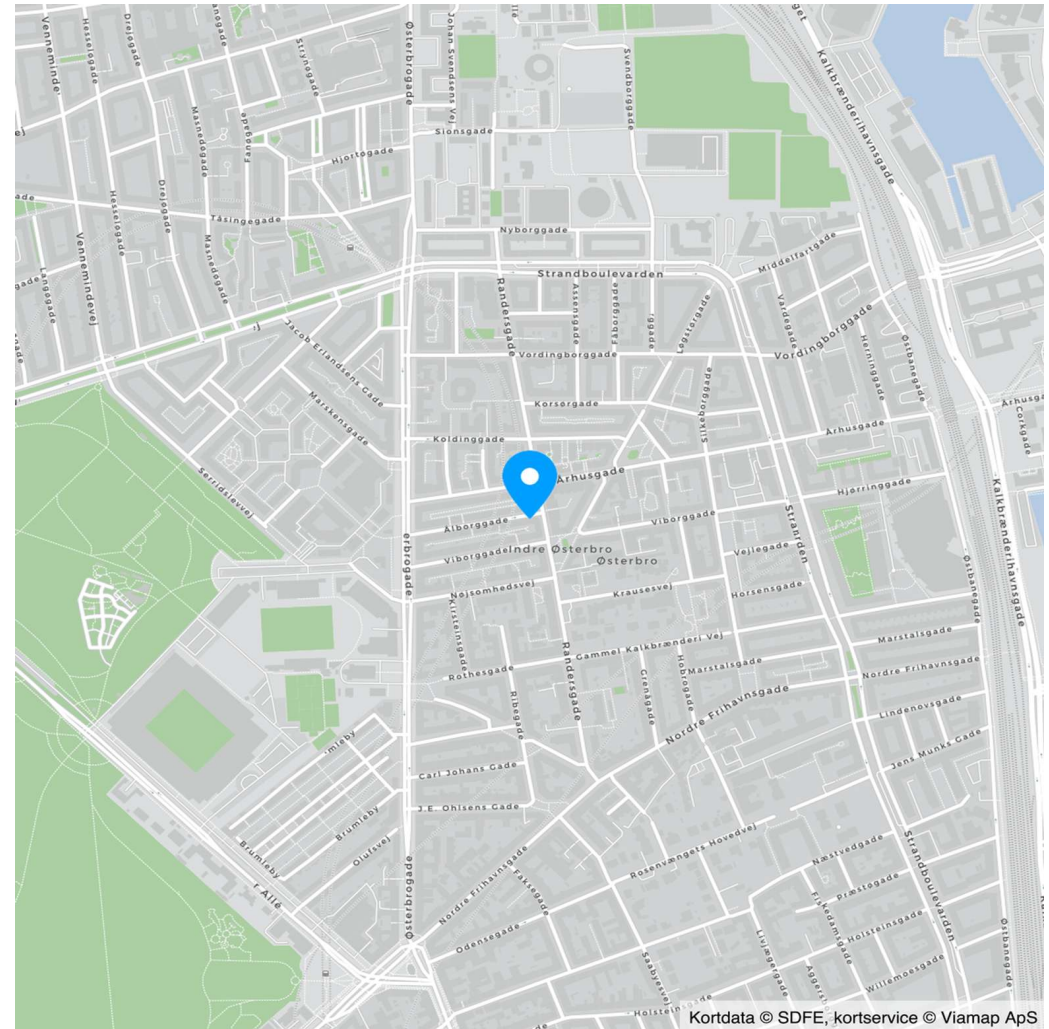
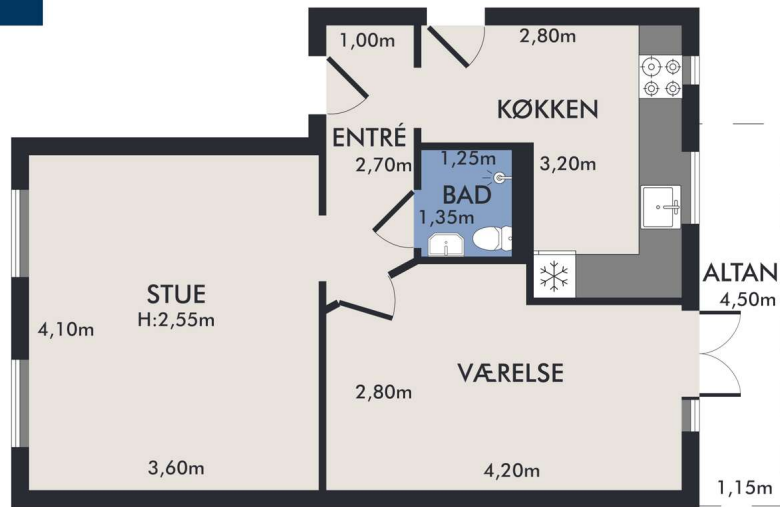




Adresse: Ålborggade 32, 1. th, 2100 København Ø  
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 159-8395  
Ejerudgift/md.: kr. 4.310

Dato: 01.04.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS

Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Ålborggade 32, 1. th, 2100 København Ø  
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 159-8395  
Ejerudgift/md.: kr. 4.310

Dato: 01.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	2181 Udenbys Klædebo Kvarter, København
BFE-nr.:	146814
Ejerl. Nr.:	15
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1893

**Arealer\*\***

Tinglyst areal:	43 m <sup>2</sup>
Heraf tinglyst boligareal:	43 m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	50 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:

Der henvises til side 5

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.125.000
Grundværdi:	1.920.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.500.000
Grundlag for grundskyld:	1.536.000

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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



Adresse: Ålborggade 32, 1. th, 2100 København Ø  
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 159-8395  
Ejerudgift/md.: kr. 4.310

Dato: 01.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej  
Forbehold: Afventer kopi af ejerforeningens forsikringspolice

Andre forhold af væsentlig betydning:

**Byzone - Områdeklassificeret**

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.

**Bevaringsværdige bygninger**

Ejendommen er bevaringsværdig på niveau 4 jf. oplysninger fra www.kulturarv.dk.

**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 6.480 Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Ålborggade 32, 1. th, 2100 København Ø  
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 159-8395  
Ejerudgift/md.: kr. 4.310

Dato: 01.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.750	Kontantpris	kr.	4.750.000
Grundskyld	kr.	7.834	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	30.350
Rottebekæmpelsesgebyr	kr.	91	Ejerskiftegebyr, anslået	kr.	3.000
Ejerforening/fællesudgifter	kr.	13.892	I alt	kr.	4.783.350
Reservefond	kr.	6.748			
Ydelse fælleslån - fugtsikring	kr.	10.128	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.		
Administration fælleslån	kr.	272			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	51.715			

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: 240.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 25.952 md. / 311.424 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 21.229 md. / 254.746 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: 25.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025 **Forbehold:** Kan ikke opnås, idet ejerskiftelånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed.

**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: Ålborggade 32, 1. th, 2100 København Ø  
Kontantpris: kr. 4.750.000

Sagsnr.: 159-8395  
Ejerudgift/md.: kr. 4.310

Dato: 01.04.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Fælleslån, fugtsikring - Afventer restgæld		01.04.2026
Afventer besvarelse fra administrator		

**Ejerforening**

Navn: EF Ålborggade 28-32/Randersgade 49  
Eksisterende sikkerhed: Kr. 40.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.  
Ny sikkerhed udstedes: Nej

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.

**Fordelingstal:**

Admin: /  
Tinglyst: 35 / 1000  
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

**Servitutter**

- Nr. 1: 05.05.1890 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, (A/209)
- Nr. 2: 10.04.1893 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 3: 17.04.1893 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
- Nr. 4: 10.07.1978 - Påbud i medfør af byggelovens § 15 mv
- Nr. 5: 25.04.1988 - Vedtægter for ejerforening .
- Nr. 6: 14.12.1994 - Dok om fælles gård, opholdsareal mv
- Nr. 7: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme mv, akt F 13I
- Nr. 8: 26.08.1998 - Vedtægter for gårdlaug Tillige anden ejendom
- Nr. 9: 01.04.2004 - Tillæg til vedtægter for ejerforeningen lyst pantstiftende 1\_H-II\_339
- Nr. 12: 02.09.2020 - Tillæg til vedtægter tinglyst under dato/løbenummer 25.04.1988-7098-01
- Nr. 13: 04.09.2024 - Deklaration vedr. afledning af spildevand og regnvand

**Planer**

Der henvises til ejendomsdatarapporten

- Anlægsprojekter: <https://www.kk.dk/borger/bolig-og-byggeri/anlaegsprojekter>
- Kommuneplan: <https://www.kk.dk/politik/politikker-og-indsatser/bolig-byggeri-og-byliv/koebenhavns-kommuneplan>
- Spildevandsplan: <https://planer.kk.dk/spildevandsplan-2018/> Alle kommuner i Danmark har

# 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.

*Announce*



## Mød holdet bag dit boligsalg