



REAL

Valdemarsgade 49A, st. tv, 1665 København V

| | | | |
|------------|----------------------|----------------------|-----------|
| Ejd. type | Ejerlejlighed | Bolig m ² | 55 |
| Kontant | 4.995.000 | Værelser | 2 |
| Ejerudgift | 4.243 | | |
| Byggeår | 1885 | Energimærke | C |

Sagsnr. **114-8440**

RealMæglerne Vesterbro & Carlsberg Byen ApS

Istedgade 87 / 1650 København V / Tlf. +45 72312200 / www.realmæglerne.dk/vesterbro

Salgsopstilling

Formulærens 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: Valdemarsgade 49A, st. tv, 1665 København V
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 114-8440
Ejerudgift/md.: kr. 4.243

Dato: 15.06.2026



Charmerende 2-værelses høj stuelejlighed med altan mod grøn gård

Valdemarsgade 49A, st. tv. byder på en charmerende og karakterfuld høj stuelejlighed på 55 m² med en velfungerende planløsning og masser af originale detaljer.

Stuen er præget af originale plankegulve, smukke stuklofter med dekorative rosetter samt et eksponeret murværk, der giver rummet en særlig karakter. Mellem spisekøkkenet og soveværelset er der en letvæg, der nemt kan fjernes og dermed skabe et åbent og fleksibelt køkken-almrum.

Spisekøkkenet er funktionelt indrettet med træbordplade, hvide flisevægge og åbne hylder, og har direkte adgang til altanen, der vender øst mod den grønne og velholdte gård. Her er plads til morgenmaden i solen og en fredfyldt stemning midt i byen.

Soveværelset er lyst med vinduer mod gården og god plads til dobbeltseng. Lejligheden råder desuden over et badeværelse samt en praktisk entré.

Valdemarsgade ligger i hjertet af Vesterbro med alt, hvad kvarteret har at byde på, inden for kort afstand. Enghave Plads fungerer som kvarterets naturlige samlingspunkt med caféer, marked og byliv, mens Sønder Boulevard med sine brede fortove, bænke og beplantning giver en grøn og afslappet atmosfære midt i byen. Istedgade byder på et varieret udvalg af restauranter, caféer, specialbutikker og dagligvarehandel – alt sammen inden for få minutters gang.

Med sin beliggenhed på Vesterbro, de originale detaljer og en letvæg der nemt kan fjernes for at skabe et køkken-almrum, er dette en lejlighed med både karakter og fleksibilitet. Vi inviterer dig til en fremvisning – kom og oplev den selv.

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.

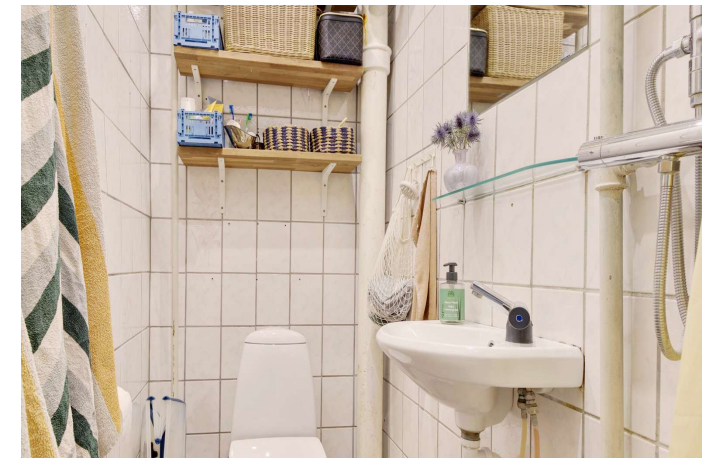
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Philip Hersby

Adresse: Valdemarsgade 49A, st. tv, 1665 København V
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 114-8440
Ejerudgift/md.: kr. 4.243

Dato: 15.06.2026



Adresse: Valdemarsgade 49A, st. tv, 1665 København V
Kontantpris: kr. 4.995.000

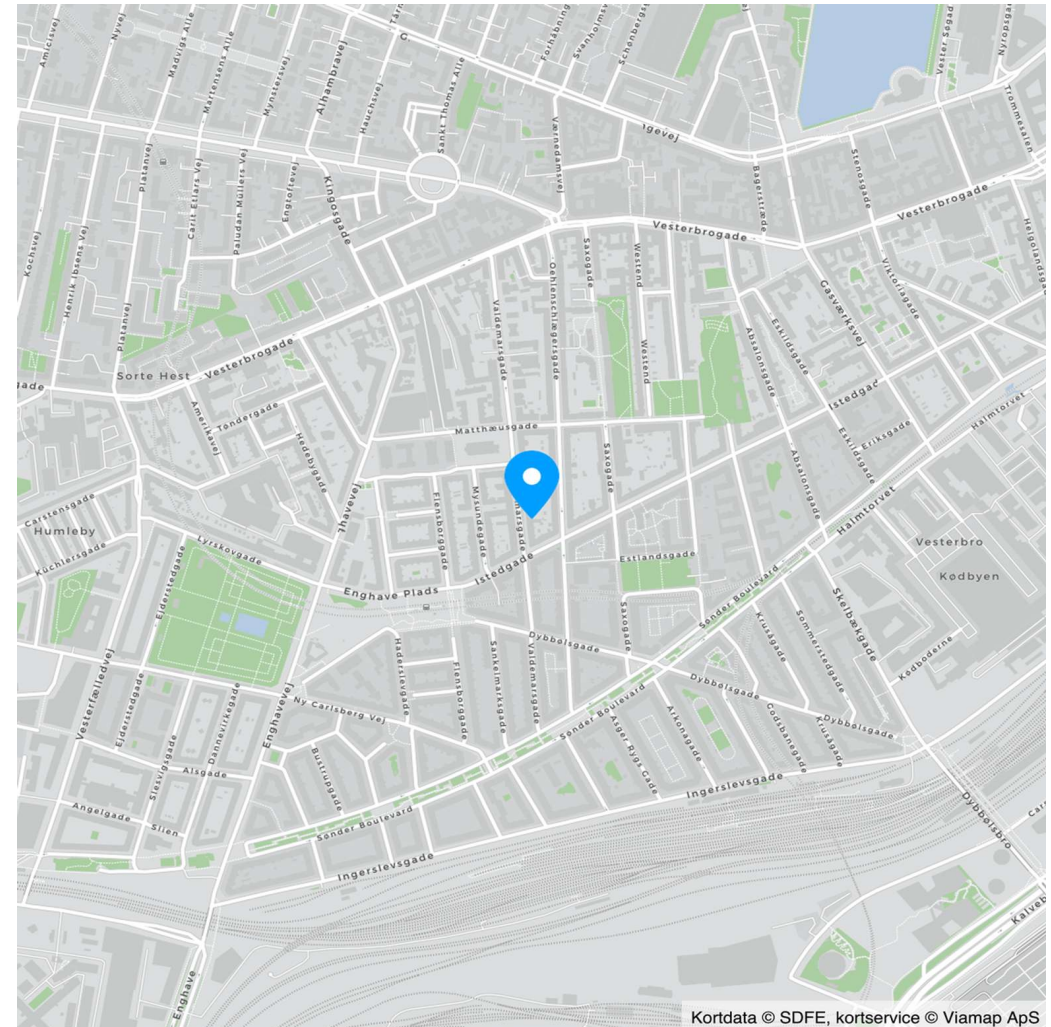
Sagsnr.: 114-8440
Ejerudgift/md.: kr. 4.243

Dato: 15.06.2026



Vejledende planlægning og uden ansvar

REAL



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Valdemarsgade 49A, st. tv, 1665 København V
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 114-8440
Ejerudgift/md.: kr. 4.243

Dato: 15.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

| | |
|---------------------|---------------------------------------|
| Ejendomstype: | Ejerlejlighed |
| Må benyttes til: | Helårsbeboelse |
| Kommune: | København |
| Matr.nr.: | 462 Udenbys Vester Kvarter, København |
| BFE-nr.: | 160259 |
| Ejerl. Nr.: | 11 |
| Zonestatus: | Byzone |
| Vej: | Offentlig vej |
| Opført/ombygget år: | 1885 |

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

| | |
|------------------------------|-----------|
| Offentlig vurdering pr. | 2024 |
| Ejendomsværdi: | 2.939.000 |
| Grundværdi: | 2.131.000 |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 2.351.200 |
| Grundlag for grundskyld: | 1.704.800 |

Arealer**

| | |
|----------------------------|-------------------|
| Tinglyst areal: | 49 m ² |
| Heraf tinglyst boligareal: | 49 m ² |
| BBR-boligareal: | 55 m ² |

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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

Tilbehør:

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

Komfur (Smeg, Komfur virker ikke (kun delvist)), Køle/fryseskab (Eco tronic), Vaskemaskine (AEG), Tørretumbler (AEG)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

Adresse: Valdemarsgade 49A, st. tv, 1665 København V
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 114-8440
Ejerudgift/md.: kr. 4.243

Dato: 15.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Byzone - områdeklassificeret

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

Bevaringsværdige bygninger

Ejendommen er bevaringsværdig på niveau 6 jf. oplysninger fra www.kulturarv.dk.

Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag

Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc. Sådanne 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 opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 2.498 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Forbruget er individuelt, og derfor må afvigelser forventes

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 C

Adresse: Valdemarsgade 49A, st. tv, 1665 København V
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 114-8440
Ejerudgift/md.: kr. 4.243

Dato: 15.06.2026

| Ejerudgift 1. år: | | Pr. år | Kontantbehov ved køb | | |
|-----------------------------|-----|--------|---|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 11.991 | Kontantpris | kr. | 4.995.000 |
| Grundskyld | kr. | 8.694 | Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 31.850 |
| Rottebekæmpelsesgebyr | kr. | 95 | Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed | kr. | 3.650 |
| Ejerforening/fællesudgifter | kr. | 12.068 | Ejerskiftegebyr, anslået | kr. | 3.000 |
| Internet | kr. | 1.500 | I alt | kr. | 5.033.500 |
| Fælleslån 1 | kr. | 2.929 | 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. | | |
| Fælleslån 2 | kr. | 12.444 | | | |
| Administration fælleslån | kr. | 1.200 | | | |
| Ejerudgift i alt 1. år | kr. | 50.921 | | | |

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: 250.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 27.120 md. / 325.440 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 22.183 md. / 266.193 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

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: Valdemarsgade 49A, st. tv, 1665 København V
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 114-8440
Ejerudgift/md.: kr. 4.243

Dato: 15.06.2026

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. 13: hovedstol kr. 5.000
Nr. 14: hovedstol kr. 20.000
Nr. 15: hovedstol kr. 1.238.000

Gæld udenfor købesummen

| Beskrivelse | Beløb | Pr. dato |
|-------------------|---------|------------|
| Fælleslån anslået | 140.000 | 15.06.2026 |

Ejerforening

Navn: E/F Valdemarsgade 49-49A
Eksisterende sikkerhed: Kr. 5.000 i form af Ejerpantebrev - skal ikke forhøjes.
Eksisterende sikkerhed: Kr. 20.000 i form af Ejerpantebrev - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: /
Tinglyst: 27 / 888
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret

Brugsret til loftsrum iflg. sælger

Fællesfaciliteter

Tørreloft og et værksted vil blive etableret i kælderen.

Servitutter

- Nr. 1: 05.07.1880 - Dok om forpl r ved salg af parcellen
- Nr. 2: 02.07.1883 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 3: 20.08.1883 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
- Nr. 4: 09.01.1888 - Dok om em dampskorsten mv
- Nr. 5: 09.08.1915 - Dok om skure mv
- Nr. 6: 02.01.1936 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv 1_F-I_572
- Nr. 7: 10.11.1947 - Luftfartshindringer i 25 m højde over terræn eller derover kræves tilladelse af Min. f. off. arbejder Forprioritet
- Nr. 8: 18.02.1972 - Vedtægter for ejerforening, Om resp se akt

- Nr. 9: 18.04.1977 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_F-I_572
- Nr. 10: 17.02.1981 - Dok om saneringsplan mv
- Nr. 11: 02.03.1982 - Dok om fælles gård, opholdsareal mv
- Nr. 12: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, akt F13I

Planer

Kommuneplan R24.B.4.8 - R24.B.4.8 - B4

- Lokalplan: 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 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.

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

RealMæglerne Vesterbro

RealMæglerne på Vesterbro tilbyder via vores 9 butikker på Frederiksberg, Vesterbro, Østerbro, Nordhavn Amager, Tårnby, Valby & Kgs. Enghave et aktivt salgsarbejde på tværs af vores butikker. Det giver vores kunders ejendomme maksimal eksponering og optimale salgsmuligheder.

Vi sælger mere end 500 ejendomme om året til konkurrencedygtige salærer.