



REAL

Rentemestervej 19B, 3. 1., 2400 København NV

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	175
Kontantpris	8.995.000	Værelser	4
Ejerudgift	8.650		
Byggeår	1989	Energimærke	B

Sagsnr. **151D0988**

RealMæglerne Søborg og Dyssegård

v/ Andersen & Christiansen ApS / Søborg Hovedgade 18 / 2870 Dyssegård / Tlf. 39400100 / www.realmaeglerne.dk/soeborg

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: Rentemestervej 19B, 3. 1., 2400 København NV
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 151D0988
Ejerudgift/md.: kr. 8.650

Dato: 22.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til denne unikke mulighed for at bo i en moderne ejerlejlighed, der tidligere har været en del af en gammel kontorbygning. Denne ejendom er blevet omdannet til stilfulde og moderne boliger, hvor hver detalje er gennemtænkt for at skabe et hjem, der både er funktionelt og æstetisk tiltalende. Lejligheden byder på hele 175 kvadratmeter ren luksus, hvor du straks vil føle dig hjemme.

Når du træder ind ad døren, mødes du af en stor entré med rigelig plads til overtøj og sko. Herfra bevæger du dig direkte ind i de store leverum, som giver masser af muligheder for at indrette efter dine ønsker. Til højre finder du den hyggelige opholdsstue med udgang til en imponerende 8 meter lang altan - perfekt til afslapning eller sociale sammenkomster.

Køkkenet ligger i åben forbindelse med spisestuen, hvilket skaber et naturligt samlingspunkt for familien eller gæsterne. For enden af dette område finder du endnu et opholdsrum eller tv-stue samt adgang til endnu en lille altan, der tilbyder et ekstra pusterum under åben himmel. En masse indbyggede skabe i lejlighedens rum - opbevaringsplads kommer du næppe til at mangle.

Lejligheden rummer også to gode værelser placeret i hver sin ende af boligen. Badeværelset er elegant udført med neutrale klinker og indeholder både vaskesøjle og separat bruseniche.

Som beboer får du desuden glæde af egen parkeringsplads samt adgang til fælles tagterrasse og stor legeplads i den lukkede gård - ideelt for børnefamilier eller dem som elsker udeliv midt i byen.

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: Dan Pindstrup Andersen

Adresse: Rentemestervej 19B, 3. 1., 2400 København NV
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 151D0988
Ejerudgift/md.: kr. 8.650

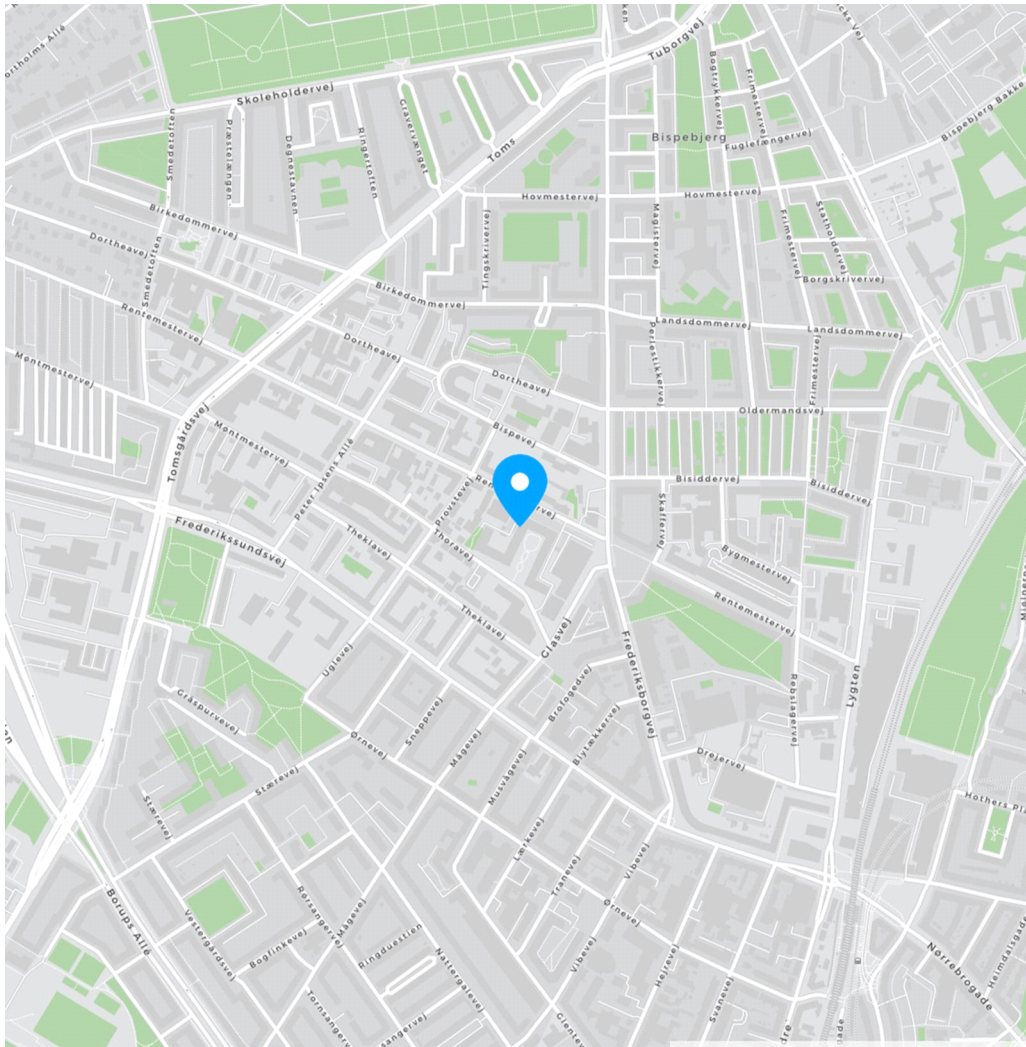
Dato: 22.01.2026



Adresse: Rentemestervej 19B, 3. 1., 2400 København NV
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 151D0988
Ejerudgift/md.: kr. 8.650

Dato: 22.01.2026



Adresse: Rentemestervej 19B, 3. 1., 2400 København NV
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 151D0988
Ejerudgift/md.: kr. 8.650

Dato: 22.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	5 i Utterslev, København
BFE-nr.:	152806
Ejl.nr.:	61
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1989

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	7.383.000 kr.
Grundværdi:	4.925.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	5.906.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	3.940.000 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	148 m ²
- heraf boligareal:	175 m ²
- heraf areal til andet:	-27 m ²

BBR-boligareal:	175 m ²
-----------------	--------------------

Evt. øvrige arealer:

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Rentemestervej 19B, 3. 1., 2400 København NV
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 151D0988
Ejerudgift/md.: kr. 8.650

Dato: 22.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Codan via Ejerforeningen
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Jfr. forsikringspolice.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 11.500 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: (UDFASES) Bygningen har ingen supplerende varme
Oplysningerne stammer fra: Anslået
Der betales á vand kr. 350,- pr. mdr og kr. 960,- pr. mdr til ejerforeningen.

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 Elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke B.



Adresse: Rentemestervej 19B, 3. 1., 2400 København NV
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 151D0988
Ejerudgift/md.: kr. 8.650

Dato: 22.01.2026

Ejerudgift 1. år:

	Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr. 30.123	Kontantpris/udbetaling	kr.	8.995.000
Grundskyld	kr. 20.094	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	55.850
Ejerforening	kr. 35.592	Ejerskiftegebyr til foreningen/administrator - opkræves med 1. opkrævning	kr.	2.600
Ydelser på gæld udenfor købesummen	kr. 16.016	I alt	kr.	9.053.450
Renteoptimering	kr. 156			
Rottebekæmpelse ANSLÆT	kr. 25			
Internet	kr. 1.788			

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 103.795

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: 450.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 48.315 md./ 579.779 år Netto **ekskl.** ejerudgift 39.601 md./ 475.214 år v/24,00%
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: 22.01.2026
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: 1/2 - 1/8 **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.



Adresse: Rentemestervej 19B, 3. 1., 2400 København NV
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 151D0988
Ejerudgift/md.: kr. 8.650

Dato: 22.01.2026

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	186.225	31.12.2024	
					Ja, fælleslån som er hjemtaget i forbindelse med foreningens vinduesprojekt samt trapperenovering.			

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.: Nej

Ejerforeningsforhold:
Fællesudg. fordeles efter: tinglyst fordelingstal
Tinglyst fordelingstal: 1483/146360
Adm. fordelingstal: 1483/146360
Sikkerhed til e/f: 50.000 kr.
I form af: Anden hæftelse
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:
Kommuneplan:
Københavns Kommuneplan 2024 Fremtidens klimavenlige hovedstad

Lokalplaner:
Nr. 619 Provstevej kvarteret

Der henvises i øvrigt til ejendomsdatarapport.

Servitutter
Nr. 1 lyst d. 14.08.1895 lbnr. 908142-01 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 1_K-IV_472
Nr. 2 lyst d. 06.03.1905 lbnr. 908149-01 Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil AKT 1_L-IV_388
Nr. 3 lyst d. 08.10.1906 lbnr. 908151-01 Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil AKT 1_L-IV_388
Nr. 4 lyst d. 17.02.1908 lbnr. 908152-01 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv AKT 1_L-IV_388
Nr. 5 lyst d. 31.10.1910 lbnr. 908154-01 Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil AKT 1_L-IV_388

Nr. 6 lyst d. 27.05.1918 lbnr. 908158-01 Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil AKT 1_L-IV_388
Nr. 7 lyst d. 18.05.1933 lbnr. 817-01 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering AKT 1_L-IV_388
Nr. 8 lyst d. 22.02.1935 lbnr. 8139-01 Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil AKT 1_L-IV_388
Nr. 9 lyst d. 04.07.1936 lbnr. 1923-01 Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil Filnavn: 1_A-IV_460
Nr. 10 lyst d. 08.02.1939 lbnr. 6149-01 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv AKT 1_L-IV_388
Nr. 11 lyst d. 26.02.1964 lbnr. 10020-01 Dok om transformerstation/anlæg mv, Ikke til hinder for prioritering AKT 1_L-IV_388
Nr. 12 lyst d. 18.12.1985 lbnr. 13124-01 Dok om parkering mv Filnavn: 1_L-IV_388
Nr. 13 lyst d. 28.01.1986 lbnr. 1044-01 Dok om transformerstation/anlæg mv, Ikke til hinder for prioritering AKT 1_L-IV_388
Nr. 14 lyst d. 07.05.1991 lbnr. 29385-01 Dok om affaldsdepoter mv. 29/9-1998:Relax del af matr.nr.219 Amagerbro (140057) KORREKT AKT: 1_G-I_557 - der kan evt. også være påtegninger i ejendommens akt. Bilagsreference 9909a916-227c-4e8c-8f9c-967e79dee493 - påtegning relaxsation - 23.07.2020 Filnavn: 1_B-III_405
Nr. 15 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 908160-01 Dok om fjernvarme/anlæg mv, akt (F-13-I)
Nr. 16 lyst d. 31.08.2005 lbnr. 145896-01 Dok om bebyggelse, benyttelse mv Anmærkning byrder Filnavn: 1_L-IV_388
Nr. 17 lyst d. 13.09.2005 lbnr. 154487-01 Dok om vejudlæg Filnavn: 1_L-IV_388
Nr. 18 lyst d. 21.06.2007 lbnr. 80118-01 Tillæg til dokument lyst 26.04.2006 om elforsyning/transformer anlæg nu: Københavns Energi Holding A/S (KE Drift A/S)
Nr. 19 lyst d. 26.08.2008 lbnr. 91275-01 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor i h t § 8 i lov om forurennet jord mv Filnavn: 1_L-IV_388
Nr. 20 lyst d. 03.04.2017 lbnr. 1008582993 Filnavn: d6b7f6c5-87c8-4f4e-8e0f-72b4fab1d470
Nr. 23 lyst d. 07.12.2023 lbnr. 1015323024 Filnavn: 5c68cba1-be3d-43e3-b913-fcb13f36501f



Adresse: Rentemestervej 19B, 3. 1., 2400 København NV
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 151D0988
Ejerudgift/md.: kr. 8.650

Dato: 22.01.2026

Andre forhold af væsentlig betydning:

Husdyr

Det er tilladt at holde husdyr. Dog henvises er til foreningens husorden.

Udlejning

Lejligheden må udlejes. Lejer skal gøres opmærksom på vedt. § 24 i lejekontrakten. Dog henvises er til foreningens husorden.

Fælleslån:

Ejerforeningen har optaget lån i forbindelse med foreningens vinduesprojekt samt trapperenovering.

Fælleslån opgjort pr. 31.12.2024 kr. 13.297.163,00

De enkelte medlemmer for gælden: Pro rate.

Ved indfrielse beregnes renter og tillægges indfrielsesgebyr pr. lån.

Hvis lejligheden deltager i fælleslån, modtager ejer årligt en opgørelse med andel af renter og restgæld. Ejer opkræves herfor kr. 250 årligt pr. fælleslån, som lejligheden deltager i.

Jordforurening

Ejendommen er ifølge kommunens / regionens oplysninger registreret som forurenat på vidensniveau 2. En forurening på vidensniveau 2 betyder, at miljømyndighederne har undersøgt ejendommen via jordprøver etc., og på baggrund heraf konstateret, at ejendommen er forurenat i større eller mindre omfang. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.

Jordforurening - områdeklassificeret som lettere forurenat

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

Standardfinansiering

Standardfinansieringen kan ikke opnåes idet ejerskiftelånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforeningen.

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.

Spildevandsplan

Køber gøres særligt opmærksom på, at alle kommuner i Danmark har udarbejdet og fremlagt spildevandsplaner. Der henvises til foreliggende ejendomsdatarapport og kommunens hjemmeside, for yderligere oplysninger herom.

Køber accepterer, at der fra kommunen kan blive udstedt påbud om ændring/forbedring af ejendommens afløbsforhold.

Abonnementer

Sælger opsiges de abonnementer, der ikke er specifikt aftalt overtaget af køber.

Planer Københavns Kommune

Anlægsprojekter - <<https://www.kk.dk/borger/bolig-og-byggeri/anlaegsprojekter>>

Cykel- og gangbro mellem Enghave Brygge og Islands Brygge -

<<https://www.kk.dk/sites/default/files/agenda/9fc296bd-bdb8-44b3-b797-2a8d047a819d/84a42182-cdb4-4e5a-9353-152e602191fe-bilag-1.pdf>>

Kommuneplan 2024 - <https://dokument.plandata.dk/11_11347088_1737715824963.pdf>

Spildevandsplan 2018 - <<https://planer.kk.dk/spildevandsplan-2018/>>

Brugsret og fællesfaciliteter:

Hver lejlighed har ret til mindst én parkeringsplads, jf. foreningens vedtægt § 33. Fællesarealer - se husorden.

Standardfinansieringsforbehold:

Standardfinansieringen i nærværende salgsoptilling kan ikke opnås, idet ejerskiftelånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed.

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

Hos Andersen & Christiansen har vi ét mål - vi vil være dit naturlige valg af ejendomsmægler.

Vi ved, at en bolighandel oftest er en af livets største beslutninger og derfor prioriterer vi høj faglighed og god kommunikation for at skabe den tryggeste og bedste bolighandel for alle.

Vi er energiske og uddannede indehavere, der har baggrunde med alt fra elitesport, tømmer til finansøkonomi - Dette, kombineret med vores personlige fremdrift, giver os en frisk, moderne tilgang til boligbranchen.