



REAL

Pakhusvej 6, 3. tv., 2100 København Ø

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	102
Kontantpris	7.195.000	Værelser	3
Ejerudgift	5.894		
Byggear	2007	Energimærke	B

Sagsnr. **159-8161**

RealMæglerne Østerbro ApS

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

Salgsopstilling

Formulærens 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: Pakhusvej 6, 3. tv., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 7.195.000

Sagsnr.: 159-8161
Ejerudgift/md.: kr. 5.894

Dato: 01.11.2025



Beskrivelse:

Denne skønne lejlighed byder på meget mere end blot lys og plads – her får du en bolig, der forener funktionalitet, charme og livskvalitet. Allerede fra entréen træder du ind i en indbydende atmosfære, hvor boligen åbner sig op med to rummelige og smukt proportionerede værelser. Begge værelser giver fantastiske muligheder for indretning, uanset om du drømmer om soveværelse, børneværelse, kontor eller gæsteværelse.

Fra hvert værelse er der direkte udgang til en af lejlighedens to imponerende altaner, som giver boligen et ekstra lag af komfort og frihed. Her får du det bedste af begge verdener: Den østvendte altan er ideel til at starte dagen med en smuk solopgang og en kop kaffe i hånden, mens den vestvendte altan danner de perfekte rammer for afslappende aftener i solnedgangens gyldne skær.

Boligens absolutte hjerte er det store og særdeles indbydende køkken-alrum, der smelter elegant sammen med både stue og spisestue. Her er der rigelig plads til kulinariske udfoldelser, hyggelige middage med familie og venner samt afslappende stunder i sofaen. Det er et rum, der indbyder til både livlig aktivitet og rolig afslapning – en sjælden kombination, som gør lejligheden helt unik. Badeværelset er funktionelt indrettet og rummer alt det essentielle, herunder mulighed for både privatliv og tøjvask. Det er en praktisk løsning, der gør hverdagen lettere, uden at gå på kompromis med komforten.

Ejendommen:

Ejendommen er opført i 2007, og dens moderne arkitektur fletter smukt ind i det københavnske bybillede. Den mørke facade kombineret med de flotte altaner giver ejendommen et nytænkende og karakterfuldt udtryk.

Området:

Lejligheden har en attraktiv beliggenhed tæt på vandet, hvor du nemt kan nyde en frisk gåtur langs Nordhavns hyggelige kajer. Foretrækker du grønne omgivelser, finder du Classens Have blot få minutter væk, og Kastellet ligger kun et par hundrede meter fra døren – perfekt til både løbeturen, en rolig gåtur eller en picnic i det fri.

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: Oliver Raahauge Geertsen

Adresse: Pakhusvej 6, 3. tv., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 7.195.000

Sagsnr.: 159-8161
Ejerudgift/md.: kr. 5.894

Dato: 01.11.2025



Spisestue



Stue



Stue



Udsigt



Altan



Altan

Adresse: Pakhusvej 6, 3. tv., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 7.195.000

Sagsnr.: 159-8161
Ejerudgift/md.: kr. 5.894

Dato: 01.11.2025



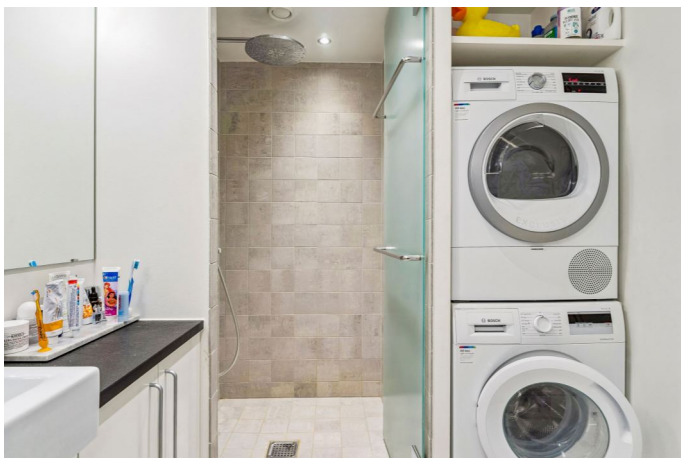
Værelse



Værelse



Badeværelse



Bryggers



Gang

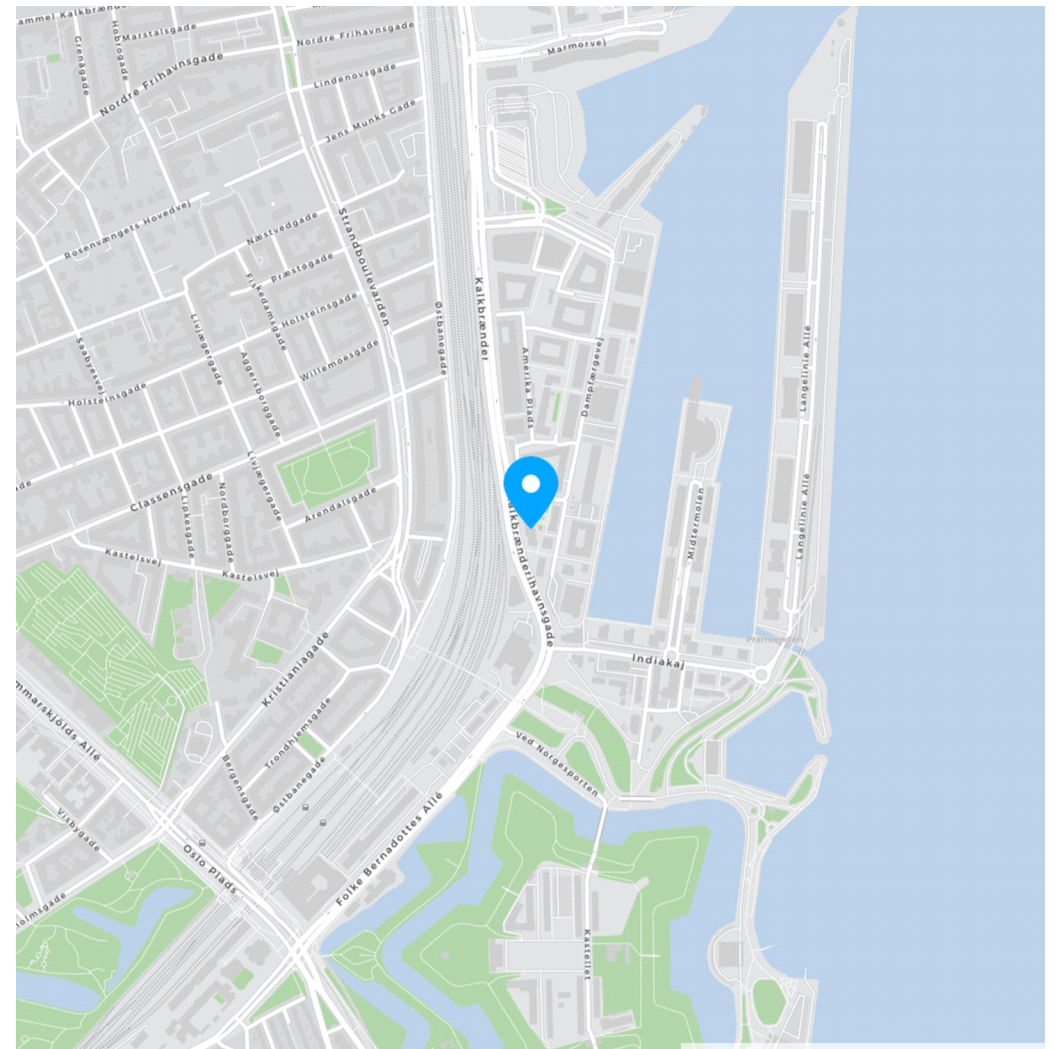
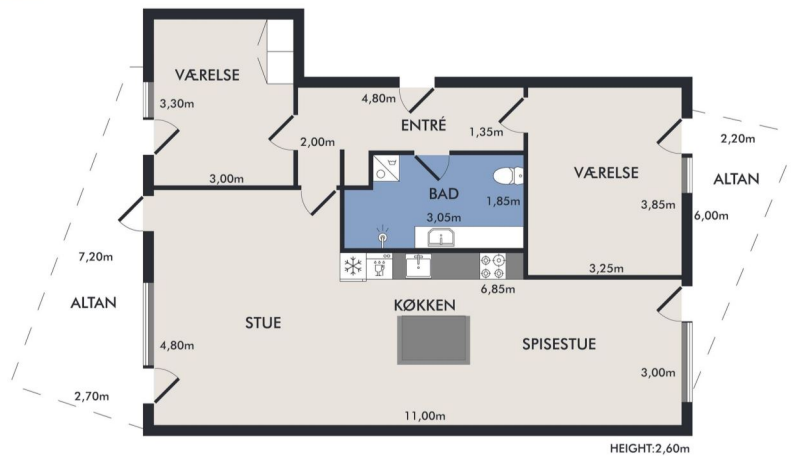


Udsigt

Adresse: Pakhusvej 6, 3. tv., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 7.195.000

Sagsnr.: 159-8161
Ejerudgift/md.: kr. 5.894

Dato: 01.11.2025





Adresse: Pakhusvej 6, 3. tv., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 7.195.000

Sagsnr.: 159-8161
Ejerudgift/md.: kr. 5.894

Dato: 01.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	982 Østervold Kvarter, København
BFE-nr.:	107209
Ejl.nr.:	36
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	2007

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	5.228.000 kr.
Grundværdi:	3.153.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.182.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.522.400 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	91 m ²
- heraf boligareal:	91 m ²
BBR-boligareal:	102 m ²
Evt. øvrige arealer:	

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Planer

- Lokalplan: Se ejendomsdatarapporten.
- 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>

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 06.09.2002 lbnr. 124892-01 Lokalplan nr. 347
Nr. 2 lyst d. 14.11.2007 lbnr. 155274-01 Vedtægter for ejerforening Tillige lyst pantstiftende
Nr. 4 lyst d. 01.07.2024 lbnr. 1015815663 Normalvedtægt Fravigelse

Tilbehør:

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

Ovn - Bosch (Lys virker ikke)
Kogeplade - Bosch
Emhætte (Virker ikke korrekt)
Køle/fryseskab - Siemens
Opvaskemaskine - Miele
Vaskemaskine - Bosch
Tørretumbler - Bosch

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Pakhusvej 6, 3. tv., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 7.195.000

Sagsnr.: 159-8161
Ejerudgift/md.: kr. 5.894

Dato: 01.11.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos P.t. uoplyst
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold: P.t. uoplyst

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 5.959 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
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 salgsoptstillingens 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 B.

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.

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.



Adresse: Pakhusvej 6, 3. tv., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 7.195.000

Sagsnr.: 159-8161
Ejerudgift/md.: kr. 5.894

Dato: 01.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	21.330	Kontantpris/udbetaling	kr.	7.195.000
Grundskyld	kr.	12.864	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	45.050
Ejerforening	kr.	36.400	Ejerskiftegebyr, anslået	kr.	2.500
Rottebekæmpelsesgebyr	kr.	129	I alt	kr.	7.242.550
			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			70.723		

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: 360.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 37.957 md./ 455.489 år Netto **ekskl.** ejerudgift 31.294 md./ 375.528 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: 31.10.2025
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 **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: Pakhusvej 6, 3. tv., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 7.195.000

Sagsnr.: 159-8161
Ejerudgift/md.: kr. 5.894

Dato: 01.11.2025

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 E/F

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
Totalkredit/2,2% Obligationslån	Obligationslån	2.345.245	2.345.245	2.355.547	DKK	2,15	123.520	29,00	2,79			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Fordelingstal
Tinglyst fordelingstal: 91/9300
Adm. fordelingstal: Uoplyst
Sikkerhed til e/f: 46.000 kr.
I form af: Anden hæftelse
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Brugsret og fællesfaciliteter:

Kælderrum iflg. sælgers oplysninger

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