



REAL

Løgstørgade 37, 1. tv., 2100 København Ø

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	68
Kontantpris	5.995.000	Værelser	3
Ejerudgift	4.761		
Byggeår	1926	Energimærke	C

Sagsnr. **159-8211**

RealMæglerne Østerbro ApS

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

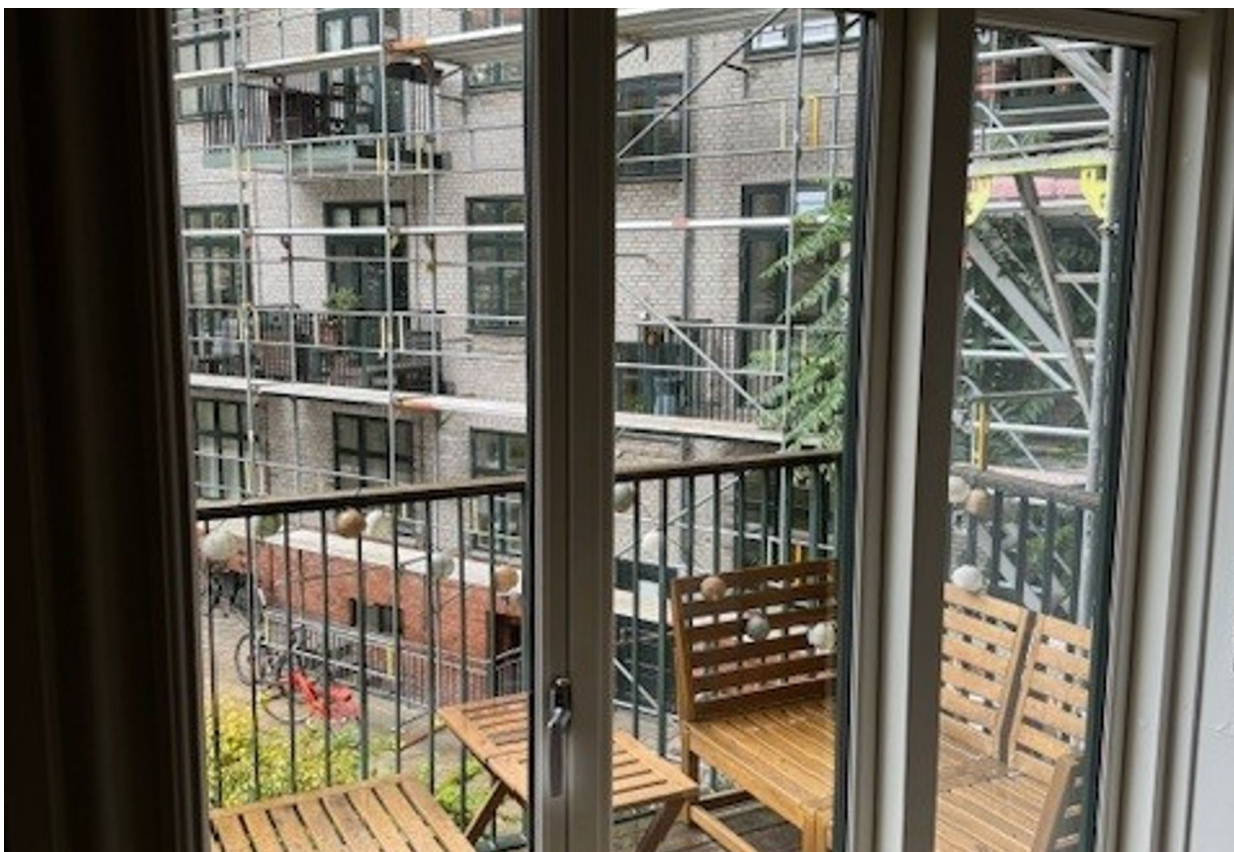
Salgsopstilling

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: Løgstørgade 37, 1. tv., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 159-8211
Ejerudgift/md.: kr. 4.761

Dato: 18.11.2025



Beskrivelse:

Fra entreen træder du direkte ind i boligens naturlige samlingspunkt – det lyse og indbydende køkken-alrum med tilhørende stue. Her er der skabt plads til både hyggelige middage, afslappede stunder og madlavning i det stilrene køkken. Fra rummet er der udgang til lejlighedens skønne altan, som åbner rummet op og lader dagslyset strømme ind. Altanen vender mod den rolige gård, hvor sommeraftenerne kan nydes under åben himmel med et glas vin eller en god bog. Soveværelset fremstår elegant med smukt integreret skabsplads, der er gennemtænkt som en del af rummets æstetiske udtryk. De store vinduespartier inviterer masser af naturligt lys indenfor og skaber en behagelig atmosfære. Fra soveværelset er der adgang til et ekstra rum, som i dag benyttes som kontor. Rummet kan dog nemt indrettes til et hyggeligt børneværelse eller et kreativt hobbyrum alt efter behov. Badeværelset er pænt og funktionelt med god plads til hverdagens nødvendigheder – et rum der både er praktisk og velholdt.

Ejendommen:

Ejendommen er en klassisk Østerbro-ejendom med charme og karakter. Der pågår i øjeblikket opførelse af nye loftlejligheder, som forventes færdiggjort i efteråret 2026

Området:

Beliggenheden er særdeles attraktiv – her bor du midt i et af Østerbros mest eftertragtede kvarterer, hvor alt findes lige inden for rækkevidde. Uanset om du er til en rolig gåtur i de grønne omgivelser, et besøg i Nordhavn eller bylivets mange caféer og specialbutikker, er mulighederne uendelige. Indkøb ligger kun få minutters gang væk, og Nordhavn Station nås på omkring 10 minutter til fods, hvilket gør hverdagen nem og fleksibel.

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.

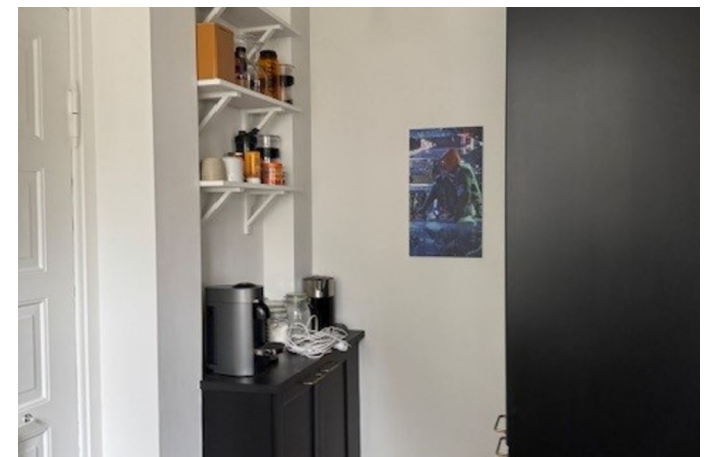
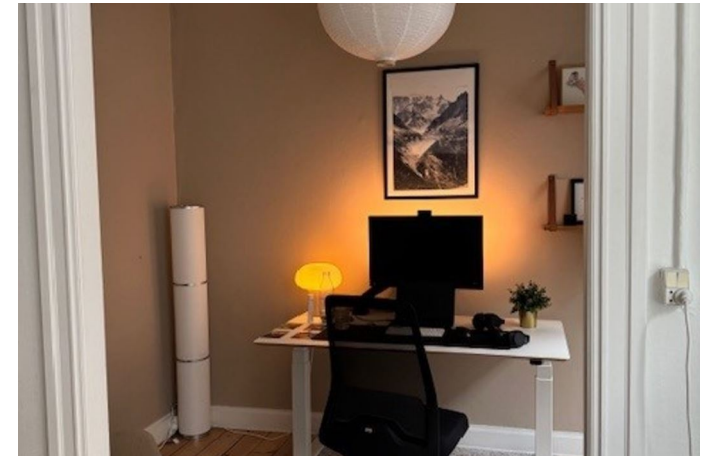
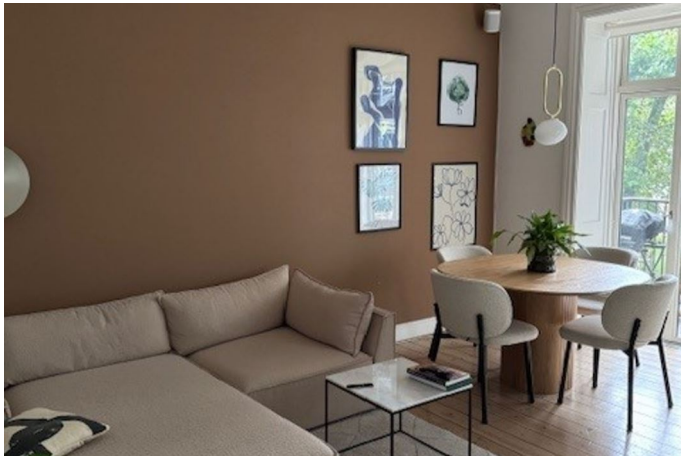
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Lasse Lemche

Adresse: Løgstørgade 37, 1. tv., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 159-8211
Ejerudgift/md.: kr. 4.761

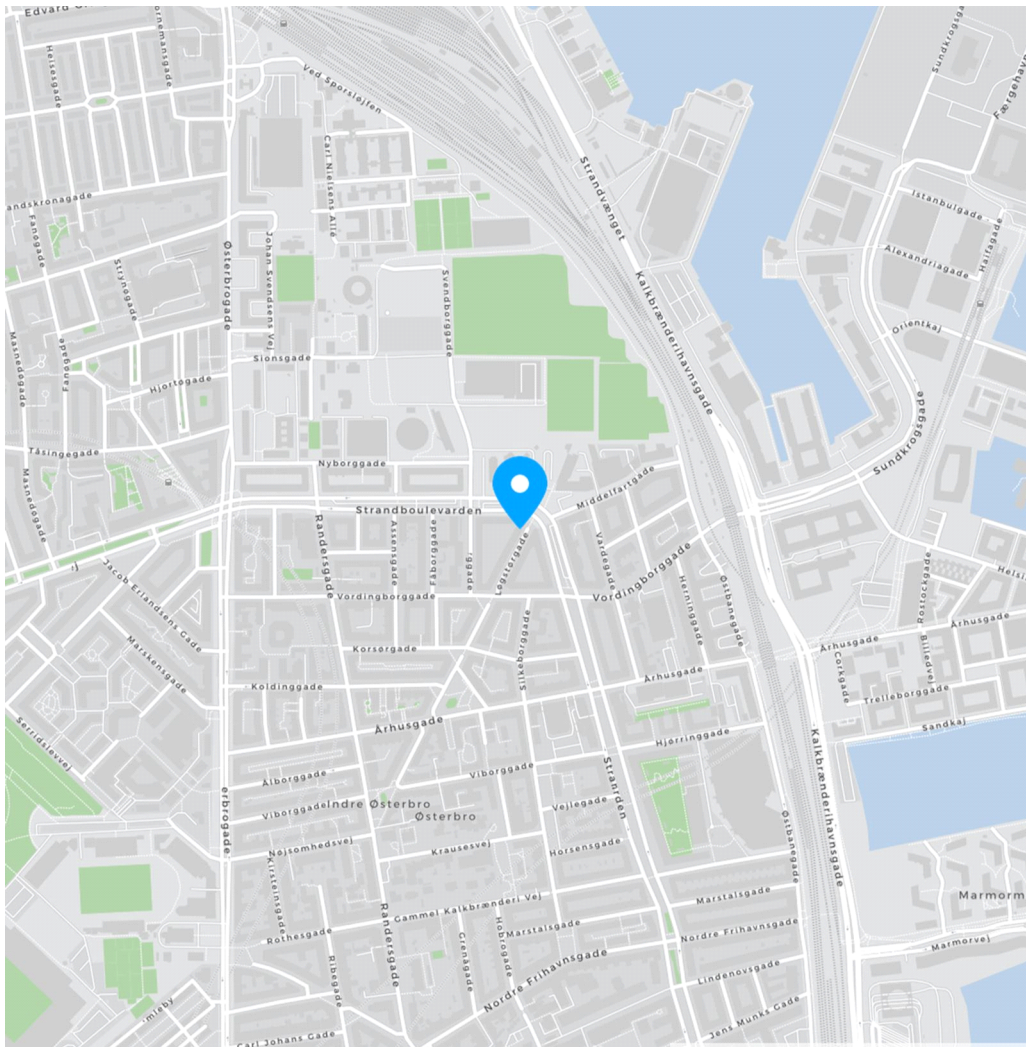
Dato: 18.11.2025



Adresse: Løgstørgade 37, 1. tv., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 159-8211
Ejerudgift/md.: kr. 4.761

Dato: 18.11.2025





Adresse: Løgstørgade 37, 1. tv., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 159-8211
Ejerudgift/md.: kr. 4.761

Dato: 18.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	2014 Udenbys Klædebo Kvarter, København
BFE-nr.:	143205
Ejl.nr.:	12
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1926

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	4.083.000 kr.
Grundværdi:	2.554.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.266.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.043.200 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	61 m ²
- heraf boligareal:	61 m ²
BBR-boligareal:	68 m ²
Evt. øvrige arealer:	

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Planer

- 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. 10.05.2017 lbnr. 1008676041 VEDTÆGTER for gårdlaug
Nr. 2 lyst d. 14.07.1890 lbnr. 919175-01 Dok om vej mv, indeholder økonomiske forpligtelser
Nr. 3 lyst d. 11.05.1925 lbnr. 919176-01 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 4 lyst d. 13.09.1971 lbnr. 12544-01 Vedtægter for ejerforening
Nr. 5 lyst d. 19.09.1974 lbnr. 16481-01 Dok om fælles gård, opholdsareal mv
Nr. 6 lyst d. 11.10.1976 lbnr. 24998-01 Dok om fællesbrug af de ubebyggede arealer mv, indeholder økonomiske forpligtelser
Nr. 7 lyst d. 27.05.1992 lbnr. 37932-01 Vedtægter for ejerforening, tilæg
Nr. 8 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 919177-01 Dok om fjernvarme/anlæg mv
Nr. 9 lyst d. 22.11.2007 lbnr. 160238-01 Dok om fælles gårdanlæg mv
Nr. 10 lyst d. 11.10.2013 lbnr. 1004877751 TILLÆG TIL VEDTÆGTER FOR E/F HJØRNET

Tilbehør:

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

Ovn - Whirlpool
Kogeplade - Siemens
Emhætte
Køle/fryseskab - Ikea
Opvaskemaskine - Ikea
Vaskemaskine - LG (kombi tørre)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Løgstørgade 37, 1. tv., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 159-8211
Ejerudgift/md.: kr. 4.761

Dato: 18.11.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Alm. Brand Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til foreningens forsikringspolice

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering

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

Bevaringsværdige bygninger

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 2.952 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024/2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Forbruget er individuelt, og derfor må afvigelser forventes.

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.

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: Løgstørgade 37, 1. tv., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 159-8211
Ejerudgift/md.: kr. 4.761

Dato: 18.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	16.659	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.995.000
Grundskyld	kr.	10.420	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	37.850
Ejerforening	kr.	19.925	Ejerskiftegebyr, anslået	kr.	2.750
Rottebekæmpelsesgebyr	kr.	104	Omk. vedr. overtagelse af sikkerhed, anslået	kr.	3.325
Dørtelefon/trappelys	kr.	123		kr.	
Internet	kr.	1.500	I alt		6.038.925
Fælleslån, anslået	kr.	8.400	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

57.131

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: 300.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 31.489 md./ 377.871 år Netto **ekskl.** ejerudgift 25.983 md./ 311.792 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: 18.11.2025
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: Løgstørgade 37, 1. tv., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 159-8211
Ejerudgift/md.: kr. 4.761

Dato: 18.11.2025

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:

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Fælleslån (rørprojekt) iflg. sælgers oplysninger, anslået	100.000	10.10.2025
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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Fordelingstal
Tinglyst fordelingstal: 19/1136
Adm. fordelingstal: Uoplyst
Sikkerhed til e/f: 44.800 kr.
I form af: Ejerpantebrev (beløb reguleres hvert år)
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