



REAL

Vennemindevej 53, st. tv., 2100 København Ø

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	111
Kontantpris	7.195.000	Værelser	5
Ejerudgift	5.113		
Byggeår	1926	Energimærke	D

Sagsnr. **159-8196**

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: Vennemindevej 53, st. tv., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 7.195.000

Sagsnr.: 159-8196
Ejerudgift/md.: kr. 5.113

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Træd indenfor i denne charmerende og stilfulde lejlighed midt i det populære Klimakvarter – et område kendt for sin grønne atmosfære, gode naboskab og nærhed til alt, hvad byen har at byde på. Lejligheden byder velkommen med et indbydende køkken-alrum, hvor det elegante køkken i mørke nuancer og den smukke stenbordplade skaber et eksklusivt og moderne udtryk. Her er der masser af plads til et stort spisebord, så du kan samle familie og venner til hyggelige middage og gode samtaler. Fra alrummet fortsætter du til den lyse og indretningsvenlige stue, hvor der både er plads til et afslappende sofaområde og en praktisk kontorplads. Herfra er der adgang til det ene af de to værelser i stueplan – et rummeligt værelse med dejligt lysindfald. Det andet soveværelse ligger praktisk i forbindelse med entréen, hvor du også finder lejlighedens lyse og velindrettede badeværelse med separat bruseniche. Fra stuen fører en trappe ned til lejlighedens tredje værelse, som i dag er indrettet som soveværelse – perfekt som gæsteværelse, teenageafdeling eller måske et roligt hjemmekontor.

Ejendommen

Ejendommen byder på både vaskekælder, kælderrum og loftsrums, så du har masser af opbevaringsmuligheder. Udenfor finder du en hyggelig, grøn gård med siddepladser – et skønt sted at nyde solrige dage og uformelle stunder med naboerne.

Område

Med beliggenhed i hjertet af Klimakvarteret er du klimasikret og du bor tæt på alt – bus, metro og S-tog gør det nemt at komme rundt i hele København. Du er samtidig omgivet af smukke grønne oaser som Kildevældsparken og Fælledparken, der indbyder til løbeture, picnic og frisk luft året rundt.

Området byder desuden på et væld af daginstitutioner, skoler og små lokale tilbud, hvilket gør lejligheden ideel for både familier, par og singler, der ønsker et trygt og levende nærmiljø.

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: Vennemindevej 53, st. tv., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 7.195.000

Sagsnr.: 159-8196
Ejerudgift/md.: kr. 5.113

Dato: 31.01.2026



Stue



Værelse

Adresse: Vennemindevej 53, st. tv., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 7.195.000

Sagsnr.: 159-8196
Ejerudgift/md.: kr. 5.113

Dato: 31.01.2026



Stue



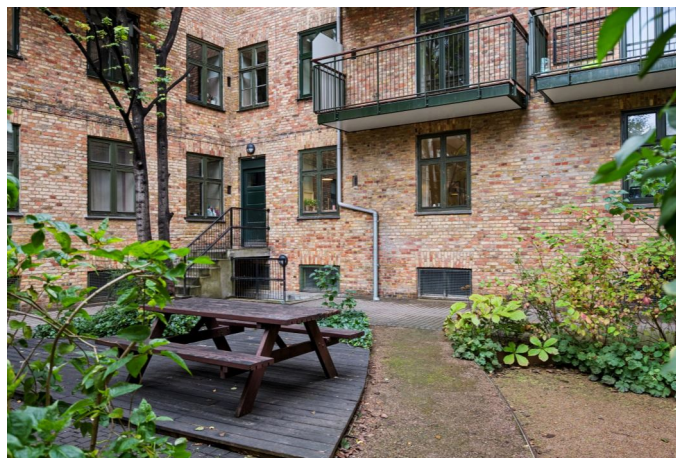
Værelse



Badeværelse



Værelse





Adresse: Vennemindevej 53, st. tv., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 7.195.000

Sagsnr.: 159-8196
Ejerudgift/md.: kr. 5.113

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	5085 Udenbys Klædebo Kvarter, København
BFE-nr.:	156040
Ejl.nr.:	40
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:	5.525.000 kr.
Grundværdi:	3.598.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.420.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.878.400 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	103 m ²
- heraf boligareal:	80 m ²
- heraf areal til kælder:	23 m ²

BBR-boligareal:	111 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. 04.04.2016 lbnr. 1007191178 Byfornyelsesbeslutning
Nr. 2 lyst d. 16.02.1925 lbnr. 5559-01 Dok om færdselsret mv
Nr. 3 lyst d. 11.01.1926 lbnr. 975279-01 Dok om Kbhvn komm alene skal være rådig over kloakanlæggene mv, Indeholder økonomiske forpligtelser
Nr. 4 lyst d. 15.03.1926 lbnr. 6125-01 Dok om fælles brandmur/gavl mv
Nr. 5 lyst d. 17.05.1926 lbnr. 564-01 Dok om skure mv
Nr. 6 lyst d. 14.03.1927 lbnr. 5505-01 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 7 lyst d. 24.11.1994 lbnr. 329294-01 Dok om vandforsyning mv
Nr. 8 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 975280-01 Dok om fjernvarme mv
Nr. 9 lyst d. 29.06.2006 lbnr. 113944-01 Vedtægter for "Foreningen af Ejerlejligheds-ejere under matr.nr. 5085,5101 og 5102 Uden- ys Klædebo Kvarter"- Lyst pantstiftende
Nr. 11 lyst d. 28.08.2018 lbnr. 1010062711 Opretholdelse af gårdanlæg

Tilbehør:

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

Ovn - AEG

Kogeplade - Elica, model Tesla

Emhætte - Elica, Tesla

Køle/fryseskab - Leonard (Der er defekte skuffer i fryseren. Disse kan bestilles på nettet og skiftes)

Opvaskemaskine - Beko

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Vennemindevej 53, st. tv., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 7.195.000

Sagsnr.: 159-8196
Ejerudgift/md.: kr. 5.113

Dato: 31.01.2026

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
Der henvises til forsikringspolice.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 11.888 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 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 Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Arealer

Løjligheas tinglyste areal udgør 103 m2 jf. tinglysingen, heraf udgør 80 m2 boligareal og 23 m2 kælderetage jf. ejerlejlighedskortet.

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.

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 salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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: Vennemindevej 53, st. tv., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 7.195.000

Sagsnr.: 159-8196
Ejerudgift/md.: kr. 5.113

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	22.542	Kontantpris/udbetaling	kr.	7.195.000
Grundskyld	kr.	14.680	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	45.050
Rottebekæmpelsesgebyr	kr.	136	Ejerskiftegebyr, anslået	kr.	2.500
Ejerforening, ANSLÅET	kr.	24.000	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		61.358			

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 38.521 md./ 462.258 år Netto **ekskl.** ejerudgift 31.573 md./ 378.874 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: 31.01.2026
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:** 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: Vennemindevej 53, st. tv., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 7.195.000

Sagsnr.: 159-8196
Ejerudgift/md.: kr. 5.113

Dato: 31.01.2026

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:

Der er påbegyndt nyt tagprojekt, samt udskiftning af kældervinduer.
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: 18/867
Adm. fordelingstal: Uoplyst
Sikkerhed til e/f: 38.000 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