



REAL

## Borups Allé 235E, st. th, 2400 København NV

Ejd. type	<b>Ejerlejlighed</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>41</b>
Kontant	<b>3.395.000</b>	Værelser	<b>2</b>
Ejerudgift	<b>2.602</b>		
Byggeår	<b>1921</b>	Energimærke	<b>D</b>

Sagsnr. **151V26**

**RealMæglerne** Søborg og Dyssegård v/ Andersen & Christiansen

Søborg Hovedgade 18 / 2870 Dyssegård / Tlf. +45 39400100 / [www.realmaeglerne.dk/soeborg](http://www.realmaeglerne.dk/soeborg)

## Salgsopstilling

Formularens 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: Borups Allé 235E, st. th, 2400 København NV  
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 151V26  
Ejerudgift/md.: kr. 2.602

Dato: 28.05.2026



Velkommen til denne charmerende og veldisponeret 2-værelses lejlighed der er lidt udover det sædvanlige og, hvor hver eneste kvadratmeter er udnyttet optimalt. Her får du en bolig, der kombinerer funktionalitet, moderne komfort og en attraktiv beliggenhed i et område i rivende udvikling.

Lejligheden byder på en gennemtænkt planløsning med en god opdeling mellem opholdsrum og soveværelse. Stuen er lys og indbydende med plads til både sofaarrangement og spiseplads, og de store vinduespartier sikrer et skønt lysindfald, som skaber en behagelig atmosfære. Soveværelset er velproportioneret og giver god plads til seng og opbevaring.

Køkkenet er praktisk indrettet med gode opbevaringsmuligheder og funktionelle løsninger, der gør hverdagen nem og overskuelig. Badeværelset er nyrenoveret og fremstår stilrent og moderne med flotte materialevalg, god pladsudnyttelse og separat toilet og brus.

En af lejlighedens helt store kvaliteter er det skønne uderum. Her får du din egen private terrasse samt et mindre havestykke – en sjælden luksus i byen. Udearealet indbyder til alt fra morgenkaffe i solen til hyggelige sommeraftener med venner og familie.

### 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.

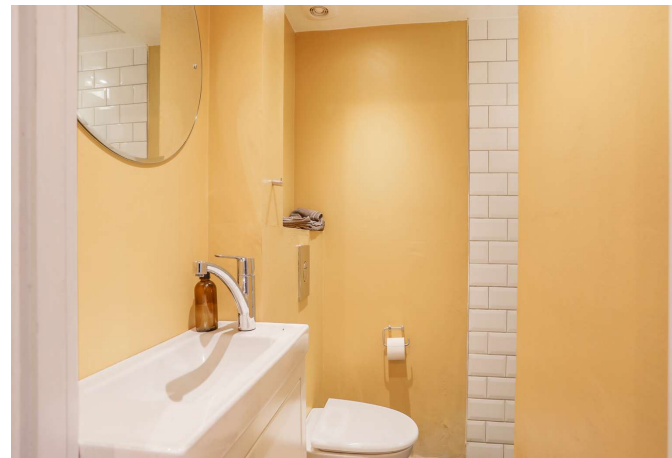
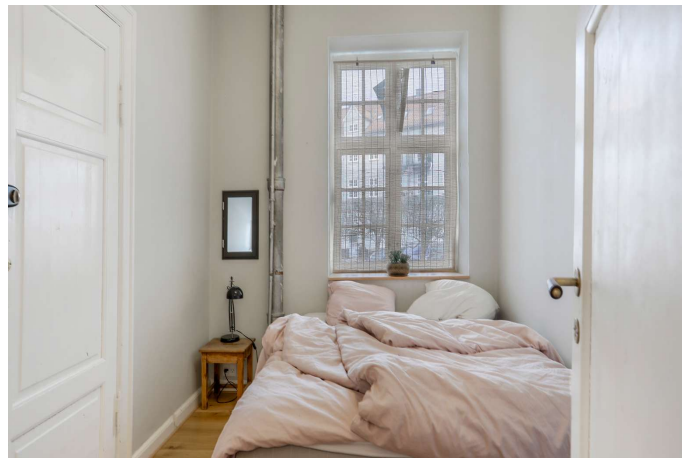
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Victor Jegind Christensen

Adresse: Borups Allé 235E, st. th, 2400 København NV  
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 151V26  
Ejerudgift/md.: kr. 2.602

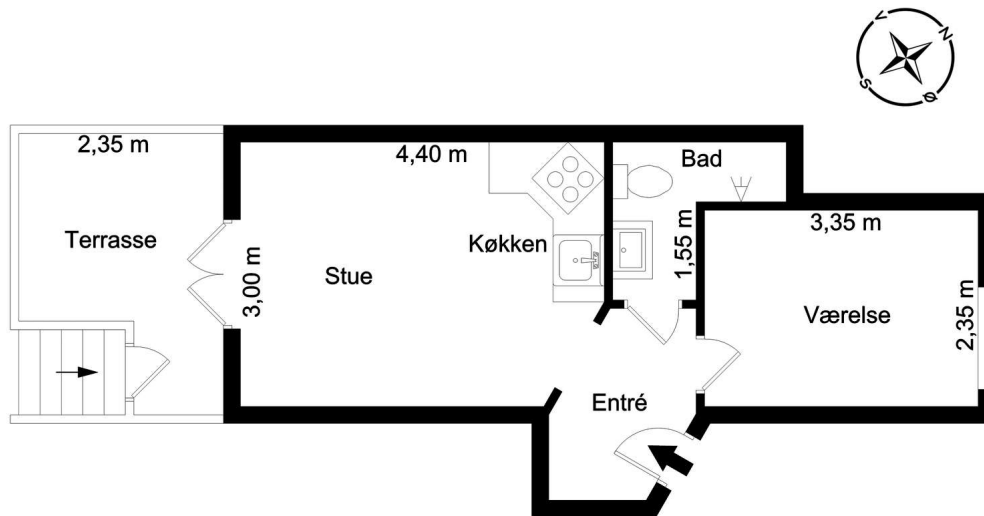
Dato: 28.05.2026



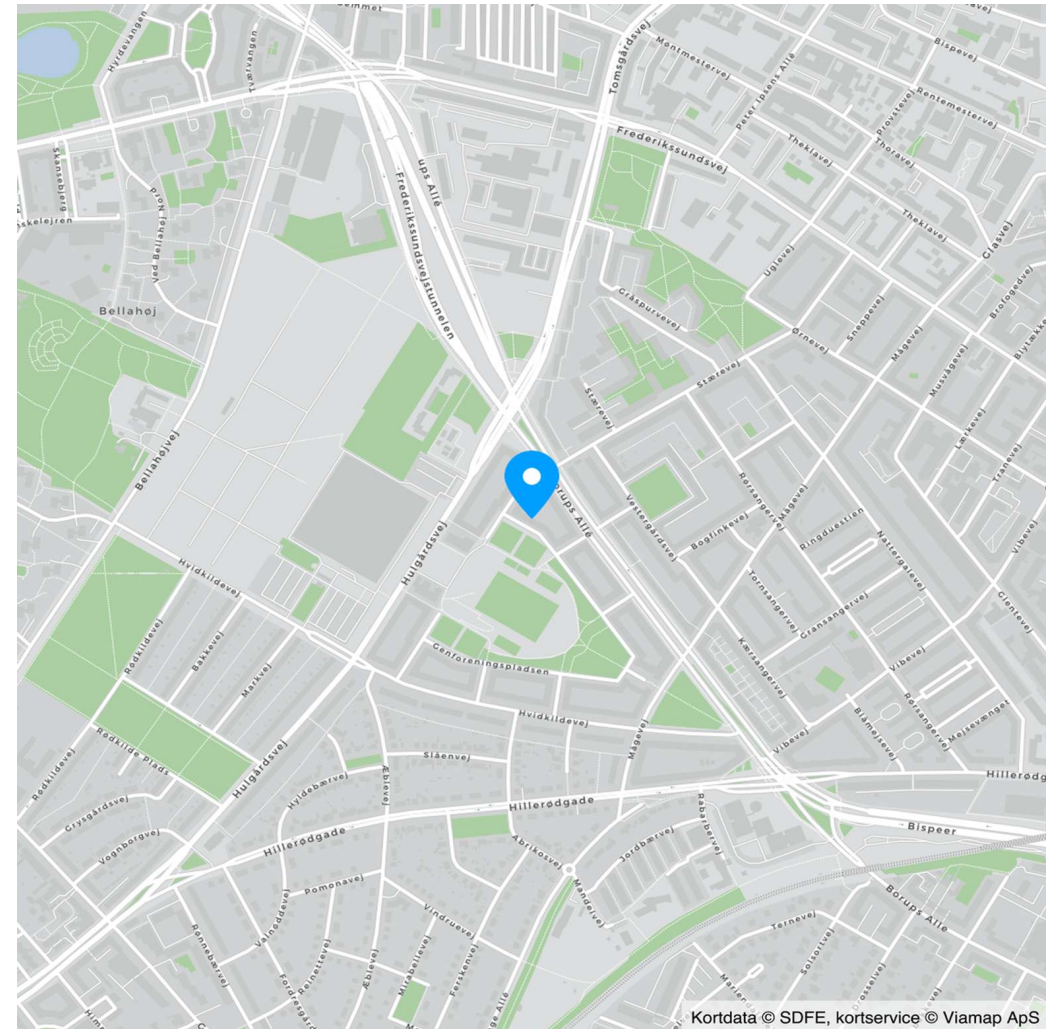
Adresse: Borups Allé 235E, st. th, 2400 København NV  
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 151V26  
Ejerudgift/md.: kr. 2.602

Dato: 28.05.2026



Vejledende tegning, ikke målfast



Adresse: Borups Allé 235E, st. th, 2400 København NV  
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 151V26  
Ejerudgift/md.: kr. 2.602

Dato: 28.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	541 Utterslev, København
BFE-nr.:	152427
Ejerl. Nr.:	109
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1921

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.957.000
Grundværdi:	1.223.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.565.600
Grundlag for grundskyld:	978.400

**Arealer\*\***

Tinglyst areal:	33 m <sup>2</sup>
Heraf tinglyst boligareal:	33 m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	41 m <sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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:

**Servitutter**

- Nr. 1: 09.03.1887 - Dok om grundafgift samt ang rettigheder i Utterslev sø eller mose
- Nr. 2: 21.06.1920 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt
- Nr. 3: 24.01.1921 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 4: 07.03.1921 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 5: 04.01.1926 - Dok om vedligeholdelse af passager
- Nr. 6: 06.05.1931 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv 1\_F-IV\_217
- Nr. 7: 16.08.1948 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1\_F-IV\_217
- Nr. 8: 05.09.1952 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1\_F-IV\_217
- Nr. 9: 30.07.1965 - Dok om transformerstation/anlæg mv, Ikke til hinder for prioritering 1\_F-IV\_217
- Nr. 10: 28.07.1966 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1\_F-IV\_217
- Nr. 11: 25.01.1979 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1\_F-IV\_217
- Nr. 12: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, akt F 13 I
- Nr. 13: 05.07.2001 - hæftelser Vedtægter for ejerforening

**Planer**

Kommuneplan R24.B.6.1 - R24.B.6.1 - B\*

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

Adresse: Borups Allé 235E, st. th, 2400 København NV  
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 151V26  
Ejerudgift/md.: kr. 2.602

Dato: 28.05.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 3.840 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Aconto varme betales med kr. 320,- pr. måned og aconto vand med kr. 110,16 pr. måneds.

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 D

Adresse: Borups Allé 235E, st. th, 2400 København NV  
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 151V26  
Ejerudgift/md.: kr. 2.602

Dato: 28.05.2026

#### Ejerudgift 1. år:

	kr.	Pr. år	Kontantbehov ved køb	kr.	
Ydelse på gæld uden for købesum	kr.	4.944	Kontantpris	kr.	3.395.000
Ejendomsværdiskat	kr.	7.985	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.250
Grundskyld	kr.	4.990	Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed	kr.	1.825
Fællesudgifter	kr.	13.224	Ejerskiftegebyr til administrator	kr.	2.000
Rottebekæmpelse	kr.	85	I alt	kr.	3.421.075

Ejerudgift i alt 1. år kr. 31.227

#### 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/nettoyldelse 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: 170.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 18.648 md. / 223.778 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 15.254 md. / 183.046 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: 30.04.2026

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: Borups Allé 235E, st. th, 2400 København NV  
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 151V26  
Ejerudgift/md.: kr. 2.602

Dato: 28.05.2026

#### 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. 14: hovedstol kr. 32.000  
Nr. 15: hovedstol kr. 1.325.000  
Nr. 16: hovedstol kr. 783.000

#### Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Fælleslån	9.555	31.12.2025

#### Ejerforening

Navn: E/F Tønderhus  
Eksisterende sikkerhed: Kr. 32.000 i form af Ejerpantebrev - skal ikke forhøjes.  
Ny sikkerhed udstedes: Nej

#### Fordelingstal, ejerforening

Admin: 41 / 10104  
Tinglyst: 41 / 10104  
Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

#### Brugsret

kælder-/loftsrum

#### Fællesfaciliteter

Fællesvaskeri

#### Andre forhold af væsentlig betydning

Husdyr  
Tilladt jf. administratorbesvarelsen.

#### Udlejning

Tilladt jf. administratorbesvarelsen.

#### Fejl- og mangler

Sælger oplyser følgende fejl- og mangler:

Lettere forurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet, jf. §.1 lov nr. 507af 7. juni 2006 om ændring af forurenede jord. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

#### Bevaringsværdig bygning

Ejendommen er registreret som bevaringsværdig på niveau 3.  
Se mere på [www.kulturarv.dk](http://www.kulturarv.dk)

#### Oplysning om foreløbige ejendomsskatter (pr. 26.11.2024)

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

---

Adresse: Borups Allé 235E, st. th, 2400 København NV  
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 151V26  
Ejerudgift/md.: kr. 2.602

Dato: 28.05.2026

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](https://dokument.plandata.dk/11_11347088_1737715824963.pdf)

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

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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, tømrer til finansøkonomi - Dette, kombineret med vores personlige fremdrift, giver os en frisk, moderne tilgang til boligbranchen.

Så om du står med et travlt familieliv eller en lang arbejdsdag, gør vi alt for, at din boligproces passer dine behov!