



REAL

Nyborggade 4, 2., 2100 København Ø

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	295
Kontantpris	15.945.000	Værelser	5
Ejerudgift	11.625	Altan	Ja
Byggeår/ombygget	1903/1973	Energimærke	C

Sagsnr. **151D0945**

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: Nyborggade 4, 2., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 15.945.000

Sagsnr.: 151D0945
Ejerudgift/md.: kr. 11.625

Dato: 11.09.2025



Beskrivelse:

BEMÆRK NY EJERUDGIFT!

Velkommen til en sjælden mulighed for at erhverve en ekstraordinær ejerlejlighed beliggende i det historiske Bethania, oprindeligt opført som menighedshus for Sions-kirken i 1903. Denne ejendom blev i 2014 omdannet til to luksuriøse lejligheder af to venner, der så potentialet i den solide bygningsstruktur. Nu har du chancen for at blive ejer af denne fantastiske bolig, der strækker sig over både 2. og 3. sal med et samlet boligareal på imponerende 295 kvadratmeter.

Da sælger overtog lejligheden, var den ene store åbne rum uden vægge eller faciliteter - blot et tomt lærred klar til at blive omdannet til en drømmebolig. Med arkitektonisk frihed blev der skabt en moderne oase, hvor alle bygningsmæssige krav er opfyldt til perfektion. Lejligheden er blevet gennemgribende renoveret med nye el- og vvs-installationer samt smukke massive trægulve med indbygget gulvvarme, hvilket sikrer komfort året rundt.

Lejligheden fordeler sig over to etager som på 3. sal indeholder en 'studielejlighed' med selvstændig indgang, badeværelse og te-køkken. Man kan selv vælge om der skal være i direkte forbindelse med den store eller lukkes af. Perfekt til teenagerbolig eller udlejning.

Den meget høje loftshøjde er fyldt med naturligt lys fra de mange døre og vinduer og giver en unik rummelighed og elegance, de anvendte materialer understreger kvaliteten af dette hjem. Det er et sted designet til dem, der værdsætter plads og stilfuldt design kombineret med funktionalitet.

En anden bemærkelsesværdig fordel ved denne bolig er dens fredelige atmosfære; her vil I aldrig blive forstyrret af støj fra overboere eller naboer takket være dens unikke placering øverst i bygningen.

Beliggenheden kunne ikke være bedre: kun få skridt fra Østre Gasværk Teater og Københavns Havn samt nærhed til indkøbsmuligheder, skoler og hyggelige caféer på

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: Nyborggade 4, 2., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 15.945.000

Sagsnr.: 151D0945
Ejerudgift/md.: kr. 11.625

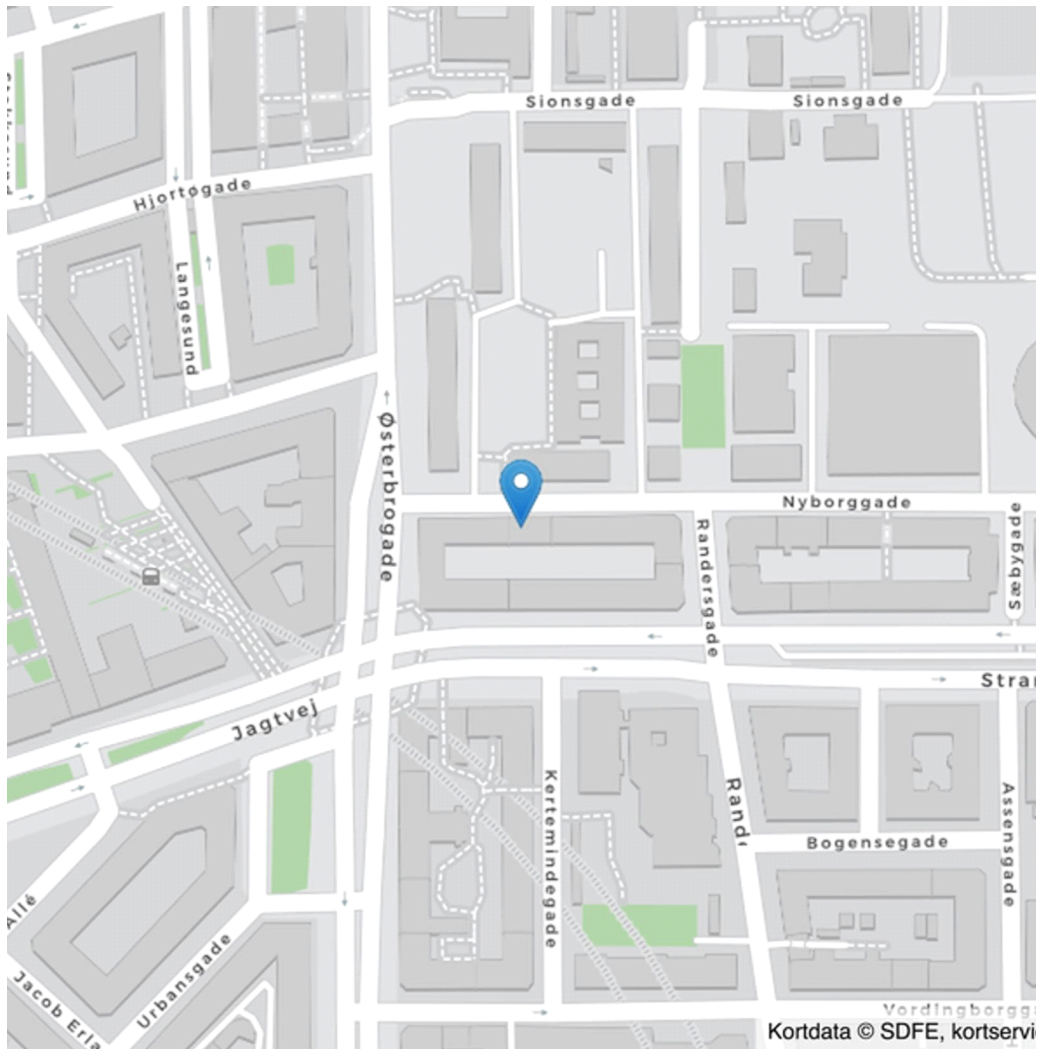
Dato: 11.09.2025



Adresse: Nyborggade 4, 2., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 15.945.000

Sagsnr.: 151D0945
Ejerudgift/md.: kr. 11.625

Dato: 11.09.2025



Adresse: Nyborggade 4, 2., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 15.945.000

Sagsnr.: 151D0945
Ejerudgift/md.: kr. 11.625

Dato: 11.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	3304 Udenbys Klædebo Kvarter, København
BFE-nr.:	100164106
Ejl.nr.:	2
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Almen
Vej:	Offentlig
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1903/1973

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	12.800.000 kr.
Grundværdi:	9.223.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	10.240.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	7.378.400 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	250 m ²
- heraf boligareal:	295 m ²
- heraf areal til andet:	-45 m ²

BBR-boligareal:	295 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):
Ovn (Gaggenau), Kogeplade (Witt), Emhætte (Thermex), Køle-/fryseskab (Miele), Opvaskemaskine (Miele), Vaskemaskine (Miele)
3. sal - lille vaskemaskine, køleskab og bordovn medfølger ikke.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Nyborggade 4, 2., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 15.945.000

Sagsnr.: 151D0945
Ejerudgift/md.: kr. 11.625

Dato: 11.09.2025

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 23.880 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: Aconto
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: (UDFASES) Bygningen har ingen supplerende varme
Oplysningerne stammer fra: Anslået
Jf. ejerlejlighedsskemaet udgør fællesudgifterne kr. 4.810,- pr. måned inkl. vand og varme.
Ejerforeningen har oplyst, at nærværende lejligheds andel for henholdsvis vand og varme pt. udgør kr. 4.271,40 og kr. 23.880,40 for et år.
Beløbene er derfor trukket ud af de oplyste fællesudgifter.

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 C.



Adresse: Nyborggade 4, 2., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 15.945.000

Sagsnr.: 151D0945
Ejerudgift/md.: kr. 11.625

Dato: 11.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	61.480	Kontantpris/udbetaling	kr.	15.945.000
Grundskyld	kr.	48.197	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	97.550
Fællesudgifter	kr.	29.568	I alt	kr.	16.042.550
Rottebekæmpelse	kr.	255	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		139.500			

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: 800.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 85.986 md./ 1.031.831 år Netto **ekskl.** ejerudgift 70.225 md./ 842.703 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: 08.09.2025
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:** 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: Nyborggade 4, 2., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 15.945.000

Sagsnr.: 151D0945
Ejerudgift/md.: kr. 11.625

Dato: 11.09.2025

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:

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
Realkredit Danmark/F3K FlexLån®	Kontantlån	3.074.000	3.158.408	3.130.450	DKK	3,09	117.894	28,25	2,85			Nej	
Realkredit Danmark/F5K FlexLån®	Kontantlån	988.906	1.047.807	999.725	DKK	2,44	56.222	19,50	5,42			Nej	
Realkredit Danmark/F5T FlexLån®	Kontantlån	1.909.000	2.037.309	1.964.847	DKK	2,92	71.800	23,50	6,69			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: afv. adm.
Tinglyst fordelingstal: 220/606
Adm. fordelingstal: afv. adm
Sikkerhed til e/f: 41.000 kr.
I form af: Anden hæftelse
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 12.05.1902 lbnr. 940119-01 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, (D/285)
BESTILLES PÅ RIGSARKIVET -
Nr. 2 lyst d. 23.03.1903 lbnr. 940120-01 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv AKT 1_D-II_567
Nr. 3 lyst d. 23.06.1970 lbnr. 8107-01 Tillægstekst Dok om transformerstation/anlæg mv, Ikke til hinder for prioritering AKT 1_M-II_397
Nr. 4 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 940121-01 Tillægstekst Dok om fjernvarme mv, (F-13-I) Filnavn: 1_F-I_13

Nr. 5 lyst d. 23.05.2006 lbnr. 94865-01 Tillægstekst Dok i h.t. Lov om byfornyelse ang gårdanlæg mv Filnavn: 1_M-II_43
Nr. 6 lyst d. 06.07.2006 lbnr. 118039-01 Tillægstekst Tillæg - til Dok om fælles gårdanlæg (dagbogsnr 94865)
Filnavn: 1_M-II_43
Nr. 7 lyst d. 15.04.2019 lbnr. 1010664034 Filnavn: 8db54cab-3755-4893-8985-70e985bd09bb

Planer

Kommuneplan
Spildevandsplan
Der henvises i øvrigt til ejendomsdatarapport.
Nr. 1 lyst d. 12.05.1902 lbnr. 940119-01 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, (D/285)
BESTILLES PÅ RIGSARKIVET -
Nr. 2 lyst d. 23.03.1903 lbnr. 940120-01 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv AKT 1_D-II_567
Nr. 3 lyst d. 23.06.1970 lbnr. 8107-01 Tillægstekst Dok om transformerstation/anlæg mv, Ikke til hinder for prioritering AKT 1_M-II_397
Nr. 4 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 940121-01 Tillægstekst Dok om fjernvarme mv, (F-13-I) Filnavn: 1_F-I_13
Nr. 5 lyst d. 23.05.2006 lbnr. 94865-01 Tillægstekst Dok i h.t. Lov om byfornyelse ang gårdanlæg mv Filnavn: 1_M-II_43



Adresse: Nyborggade 4, 2., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 15.945.000

Sagsnr.: 151D0945
Ejerudgift/md.: kr. 11.625

Dato: 11.09.2025

Nr. 6 lyst d. 06.07.2006 lbnr. 118039-01 Tillægstekst Tillæg - til Dok om fælles gårdanlæg (dagbogsnr 94865)
Filnavn: 1_M-II_43
Nr. 7 lyst d. 15.04.2019 lbnr. 1010664034 Filnavn: 8db54cab-3755-4893-8985-70e985bd09bb

Andre forhold af væsentlig betydning:

Husdyr

Der henvises til husorden.

Udlejning

Der henvises til besvarelse fra ejerforeningen.

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 forurenet jord. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Jordforurening:

Ejendommen er ifølge kommunens / regionens oplysninger registreret som forurenet 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 forurenet i større eller mindre omfang. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.

Dog gøres der opmærksom på, at grunden har fået nuanceringsstatus F0, hvilket betyder, at jordforureningen ikke har nogen sundhedsmæssig betydning for brug af hus og have.

Bevaringsværdig bygning

Ejendommen er registreret som bevaringsværdig på niveau 4.

Se mere på www.kulturarv.dk <<http://www.kulturarv.dk>>

Standardfinansiering

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

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.

Byggeskadeforsikring

På ejendommens BBR-meddelelse er der registreret en byggeskadeforsikring. En byggeskadeforsikrings dækningsområde er byggeskader, som har årsag i forhold ved opførelsen af bebyggelsen. Forsikringen løber som udgangspunkt i 10 år fra ikrafttrædelsestidspunktet og følger bygningen, uanset at denne skifter ejer i forsikringens løbetid.

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:

Loftrum samt diverse skabe i trapperummet.

Jf. ejerlejlighedsskemaet er der tinglyst kælderrum.

Standardfinansieringsforbehold:

Standardfinansieringen i nærværende salgsoptilling kan ikke opnås, idet ejerskiftelånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforeningen på kr 41.000,-.

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.