



REAL

Øster Søgade 30, 4. tv., 1357 København K

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	120
Kontantpris	10.300.000	Værelser	4
Ejerudgift	6.627		
Byggeår/ombygget	1883/1999	Energimærke	C

Sagsnr. **109CI-AM311**

RealMæglerne City & Christianshavn ApS

Store Kongensgade 53, st. / 1264 København K / Tlf. 32830600 / www.realmaeglerne.dk/kbh-city

Salgsopstilling

RealMæglerne City & Christianshavn ApS

CVR-nr. 34080992

Store Kongensgade 53, st. / 1264 København K

Tlf. 32830600 / city@mailreal.dk

www.realmaeglerne.dk/kbh-city

REAL

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: Øster Søgade 30, 4. tv., 1357 København K
Kontantpris: kr. 10.300.000

Sagsnr.: 109CI-AM311
Ejerudgift/md.: kr. 6.627

Dato: 31.07.2025



Beskrivelse:

Det er især det fantastiske panoramavue over Søerne og de smukke solnedgange, som genspejler sig i vandet, der skal fremhæves ved denne lejlighed. Udover udsigten kan I også se frem til tre stuer en suite, et værelse, et badeværelse og et køkken samt en sydvendt og solrig altan.

Udefra slås tonen an af den charmerende, klassiske københavnerejendom fra 1883, og den henrivende stil fortsætter inden døre, hvor der er flotte, herskabelige detaljer såsom stuk, radiatorskjulere og rosetter.

Ved ankomst drages I mod de tre stuer en suite, hvor den betagende udsigt til Søerne kommer til sin ret. Da ejendommen samtidig ligger på et hjørne, modtager rummene også et fremragende lysindfald. Tag turen videre til køkkenet, der står præsenteret med nydelige elementer og dejligt med plads.

Den gode planløsning fordeler videre et rummeligt badeværelse med kar og plads til vaskemaskinen foruden et værelse, og skulle I få brug for et ekstra, kan I sagtens tage en af stuerne i brug til formålet.

Som det sidste skal I helt sikkert også se altanen med sol fra morgen til eftermiddag, hvor I kommer til at tilbringe mange timer med afslapning i det fri. Glæd jer også til en stor, blomsterrig og frodig gård, der er yderst bedårende.

Beliggenheden bliver næppe mere central end her ved Søerne, hvor I kan opleve København fra en helt særlig vinkel. Samtidig har I gåafstand til Østre Anlæg såvel som dagligdagens faciliteter i form af indkøb, skole, pasningstilbud, metro og S-tog.

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: Alexander Malling Petersen

Adresse: Øster Søgade 30, 4. tv., 1357 København K
Kontantpris: kr. 10.300.000

Sagsnr.: 109CI-AM311
Ejerudgift/md.: kr. 6.627

Dato: 31.07.2025



Spisestue



Stue



Stue



Spisestue



Spisestue



Spisestue

Adresse: Øster Søgade 30, 4. tv., 1357 København K
Kontantpris: kr. 10.300.000

Sagsnr.: 109CI-AM311
Ejerudgift/md.: kr. 6.627

Dato: 31.07.2025



Spisestue



Soveværelse



Soveværelse



Køkken



Køkken



Køkken

Adresse: Øster Søgade 30, 4. tv., 1357 København K
Kontantpris: kr. 10.300.000

Sagsnr.: 109CI-AM311
Ejerudgift/md.: kr. 6.627

Dato: 31.07.2025



Altan



Altan



Badeværelse



Badeværelse



Set fra vejen



Udendørs

Adresse: Øster Søgade 30, 4. tv., 1357 København K
Kontantpris: kr. 10.300.000

Sagsnr.: 109CI-AM311
Ejerudgift/md.: kr. 6.627

Dato: 31.07.2025



Havudsigt



Havudsigt

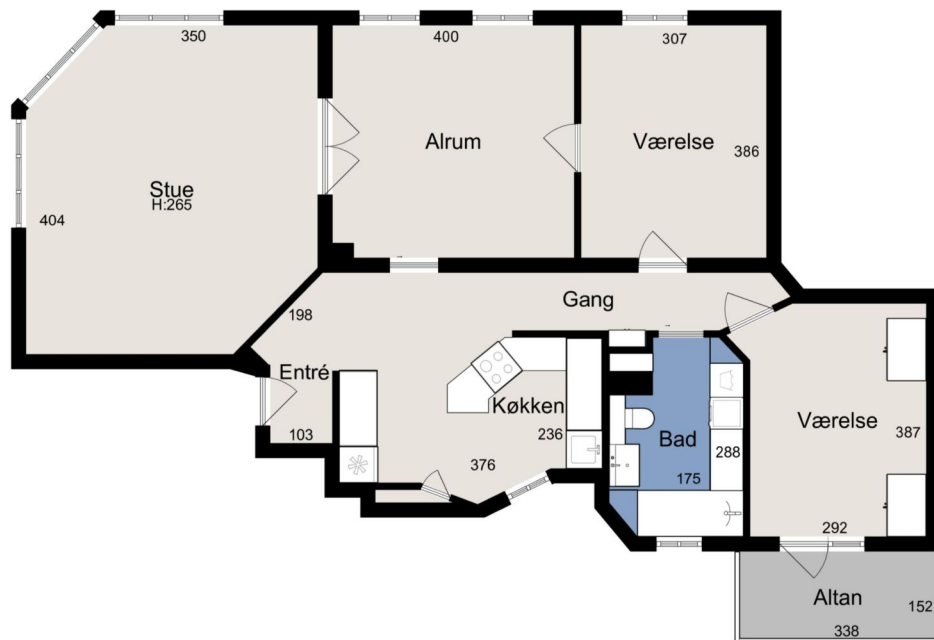


Set fra vejen

Adresse: Øster Søgade 30, 4. tv., 1357 København K
Kontantpris: kr. 10.300.000

Sagsnr.: 109CI-AM311
Ejerudgift/md.: kr. 6.627

Dato: 31.07.2025



Adresse: Øster Søgade 30, 4. tv., 1357 København K
Kontantpris: kr. 10.300.000

Sagsnr.: 109CI-AM311
Ejerudgift/md.: kr. 6.627

Dato: 31.07.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Ejerlejlighed, beboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 364 Nørrevold Kvarter, København
BFE-nr.: 124831
Ejerl.nr.: 11
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1883/1999

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 6.460.000 kr.
Grundværdi: 4.211.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 5.168.000 kr.
Grundlag for grundskyld: 3.368.800 kr.

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

Arealer*

Tinglyst areal: 113 m²
Heraf tinglyst boligareal: 113 m²
BBR-boligareal: 120 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles Tinglyst
Tinglyst fordelingstal: 113/1166
Adm. fordelingstal: 113/1166
Sikkerhed til e/f: 25.000 kr.
I form af: Ejerpantebrev
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 16.02.1874 lbnr. 922290-01 Tillægstekst Mageskiftebrev ang. forbud mod at opføre fabrik som medfører røg el. lign. ulemper for naboerne mv
Nr. 2 lyst d. 31.07.1882 lbnr. 922291-01 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 3 lyst d. 12.03.1883 lbnr. 922292-01 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv
Nr. 4 lyst d. 22.01.1981 lbnr. 587-01 Tillægstekst Påbud i medfør af byggeloven
Nr. 5 lyst d. 05.07.1985 lbnr. 6140-01 Tillægstekst Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
Nr. 6 lyst d. 26.08.1993 lbnr. 52449-01 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening, tillæg til Øster Søgade 30
Nr. 7 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 922294-01 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, (F 13-I)
Nr. 8 lyst d. 14.08.2009 lbnr. 84162-01 Tillægstekst Vedtægter for Gårdlauget
Gammeltoftsgade m.fl.

Kommuneplan:

Plan - Københavns Kommuneplan 2024 Fremtidens klimavenlige hovedstad

Kommuneplanramme:

Plan - R24.B.1.41 - B4
Plan - R24.T0.1.2 - T*

Kommuneplanstrategi:

Plan - Københavns Kommuneplanstrategi 2023 – Fremtidens klimavenlige hovedstad

Spildevandsplan:

Kloakopland - 222

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Der findes et kælderrum til nærværende lejlighed. Der er brugsret til cykelkælder. jf. administratorskemaet

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Øster Søgade 30, 4. tv., 1357 København K
Kontantpris: kr. 10.300.000

Sagsnr.: 109CI-AM311
Ejerudgift/md.: kr. 6.627

Dato: 31.07.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Alm brand
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Se gældende forsikringspolice for evt. forbehold

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.600 Forbrug: a/c

Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: .

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Varme betales a/c med kr. 15.600 p.a.

Vand er udtrukket af fællesudgifter med kr. 3.710

Køber gøres opmærksom på, at forbrugsafhængige udgifter afhænger af såvel husstandens størrelse og forbrugsmønster.

Evt. afvigelser mellem tidligere forbrug og købers forbrug er dermed sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

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: Øster Søgade 30, 4. tv., 1357 København K
Kontantpris: kr. 10.300.000

Sagsnr.: 109CI-AM311
Ejerudgift/md.: kr. 6.627

Dato: 31.07.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	26.357	Kontantpris/udbetaling	kr.	10.300.000
Grundskyld	kr.	17.181	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	63.650
Rottebekæmpelse - anslået	kr.	150	Gebyr til administrator, notering af ejerskifte	kr.	1.925
Fællesudgifter ekskl. vand	kr.	35.840	Honorar for udarbejdelse af sikkerhed til ejerforeningen - anslået	kr.	3.125
			Navneskilt - anslået	kr.	500
			I alt	kr.	10.369.200
			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		79.528			

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: 515.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 56.315 md./ 675.779 år Netto **ekskl.** ejerudgift 45.925 md./ 551.097 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: 31.07.2025
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: 1/8 - 1/2 **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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtillpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Øster Søgade 30, 4. tv., 1357 København K
Kontantpris: kr. 10.300.000

Sagsnr.: 109CI-AM311
Ejerudgift/md.: kr. 6.627

Dato: 31.07.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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
Totalkredit/2% Obligationslån	Obligationslån	820.000	820.000	713.046	DKK	2	20.910	22,50	3,85			Nej	

Andre forhold af væsentlig betydning:

Lettere forurening

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

Bevaringsværdi

Køber er gjort bekendt med, at ejendommen er bevaringsværdig på niveau 3 jf. oplysninger fra www.kulturarv.dk/fbb.

Køber gøres opmærksom på, at der ved bevaringsværdige ejendomme generelt gælder særlige regelsæt som skal følges. Køber opfordres til at søge egen rådgiver vedr. bevaringsværdige ejendomme.

Husdyr

Der må ikke holdes husdyr, der er til gene for de øvrige beboere. Afgørelse herom har alene foreningens bestyrelse.

Udlejning

Udlejning af enkelte værelser er tilladt, men det er ikke tilladt at udleje værelser, således at der i lejligheden kommer til at bo flere personer, end der er værelser i den, eller såfremt der udlejes flere værelser til flere lejere, således at lejligheden får karakter af klublejlighed.

I tilfælde af udlejning af en ejerlejlighed har foreningen overfor lejereren samme beføjelser med hensyn til krænkelse af de lejeren påhvilende forpligtelser, som en ejer har overfor en lejer i forhold til lejeloven, og

foreningen kan selvstændigt optræde som procespart overfor lejereren, eventuelt sideløbende med lejlighedsejeren.

Ingen lejeaftale kan oprettes, uden at lejer skal forpligte sig til at fraflytte lejemålet med 3 måneders varsel i tilfælde af, at ejerlejligheden på grund af ejerens misligholdelse ved en tvangsauktion overtages af en køber eller af en ufyldstgjort panthaver herunder ejerforeningen. Ejerne skal på opfordring af bestyrelsen dokumentere overfor bestyrelsen, at lejereren har påtaget sig en sådan forpligtelse.

Navneskilte:

Kan rekvireres hos formanden, men det er ejeren, der står for udgiften.

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.



Adresse: Øster Søgade 30, 4. tv., 1357 København K
Kontantpris: kr. 10.300.000

Sagsnr.: 109CI-AM311
Ejerudgift/md.: kr. 6.627

Dato: 31.07.2025

Standardfinansieringsforbehold:

Standardfinans. kan ikke opnås, da ejerskiftelånet reduceres med sikkerhed til ejerforeningen.

REAL

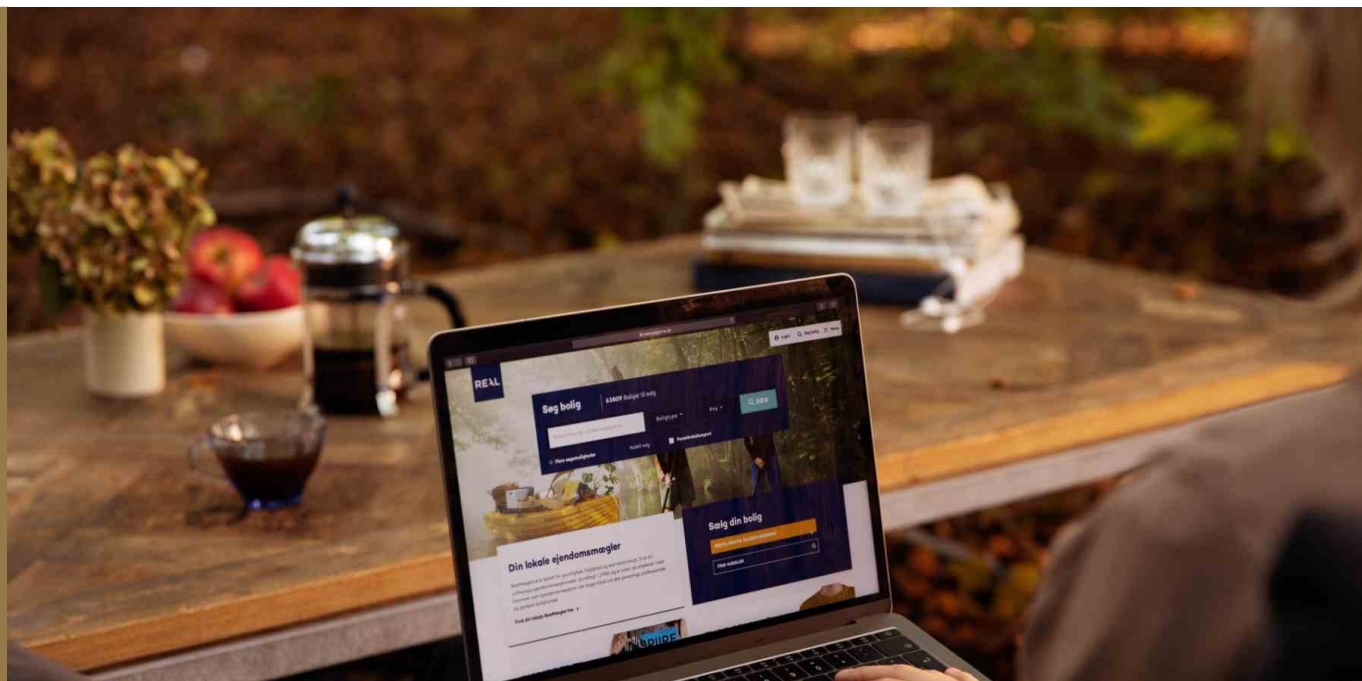
Guldkøber[®]

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