



REAL



Nygårdsvej 41C, 5. th, 2100 København Ø

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	59
Kontant	5.195.000	Værelser	3
Ejerudgift	3.931		
Byggeår	1969	Energimærke	+ C

Sagsnr. **151D1067**

RealMæglerne Søborg og Dyssegård v/ Andersen & Christiansen

Søborg Hovedgade 18 / 2870 Dyssegård / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Nygårdsvej 41C, 5. th, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 151D1067
Ejerudgift/md.: kr. 3.931

Dato: 15.04.2026



Velkommen til denne fantastiske lejlighed beliggende øverst oppe i hjertet af Østerbro, hvor du kan nyde en sublim kombination af komfort, stil og bekvemmelighed. Denne indflytningsklare bolig er perfekt for dem, der ønsker et hjem med både charme og moderne faciliteter. Ejendommen byder på en åben, lys og venlig atmosfære, der straks får dig til at føle dig hjemme.

Lejligheden er udstyret med et nyere bad og køkken, hvilket sikrer, at du har alle de nødvendige bekvemmeligheder. Køkkenet er designet med funktionalitet for øje og har rigeligt med skabsplads samt moderne apparater, der gør madlavningen til en leg. Badeværelset er elegant indrettet med kvalitetsmaterialer for at give dig den ultimative oplevelse af luksus i hverdagen.

En af de mest bemærkelsesværdige træk ved denne ejendom er de to altaner, som tilbyder en helt ugeneret udsigt over Østerbros tage. Her kan du nyde din morgenkaffe eller slappe af efter en lang dag mens du betragter solnedgangen over byen. Skydedørene til altanerne giver mulighed for at bringe det udendørs liv indenfor og skabe en naturlig forlængelse af stuen.

Ejendommen ligger i et område med suveræn placering på Østerbro - tæt på caféer, butikker og offentlig transport - hvilket gør det nemt at komme rundt i byen eller blot nyde lokalområdet. For dem der kører bil tilbyder bygningen også mulighed for parkeringskælder såvel som aflåst port til gården for ekstra sikkerhed.

Med elevatoradgang bliver hverdagens små udfordringer lettere håndterbare; fra tunge indkøb til flytning ind i dit nye hjem. Dette hjem repræsenterer virkelig essensen af bekvem bylivsstil uden kompromis på kvalitet eller æstetik.

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: Nygårdsvej 41C, 5. th, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 151D1067
Ejerudgift/md.: kr. 3.931

Dato: 15.04.2026

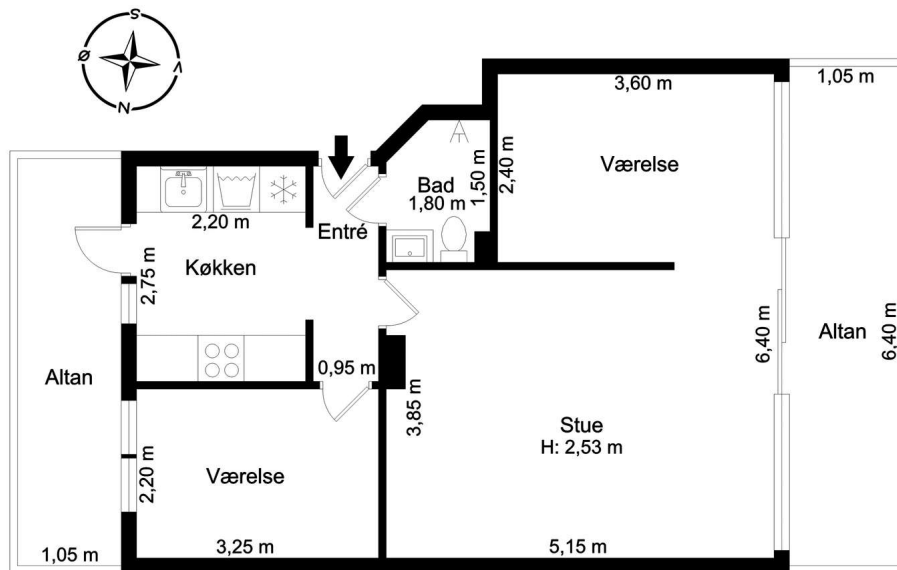




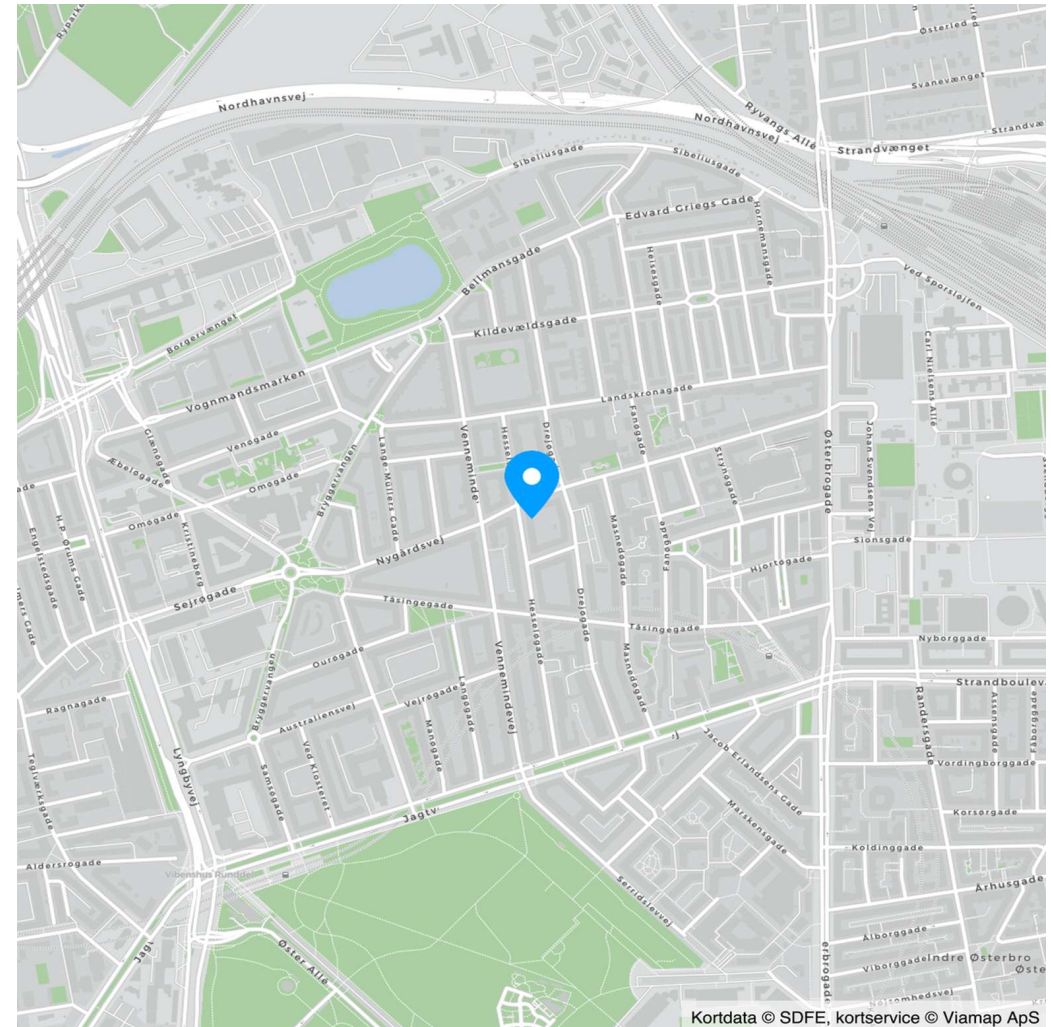
Adresse: Nygårdsvej 41C, 5. th, 2100 København Ø
 Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 151D1067
 Ejerudgift/md.: kr. 3.931

Dato: 15.04.2026



Vejløende tegning, ikke målfast



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS

Adresse: Nygårdsvej 41C, 5. th, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 151D1067
Ejerudgift/md.: kr. 3.931

Dato: 15.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstypen:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	5915 Udenbys Klædebo Kvarter, København
BFE-nr.:	152602
Ejerl. Nr.:	35
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1969

Arealer**

Tinglyst areal:	53 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	53 m ²
BBR-boligareal:	59 m ²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.093.000
Grundværdi:	2.168.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.474.400
Grundlag for grundskyld:	1.734.400

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 14.10.1895 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt
- Nr. 2: 02.12.1895 - Dok om nedrivning af nogle bygninger
- Nr. 3: 15.05.1899 - Dok om vej mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt
- Nr. 4: 18.12.1899 - Dok om arealafgivelse
- Nr. 5: 05.02.1900 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 6: 25.08.1902 - Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil
- Nr. 7: 01.09.1902 - Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil
- Nr. 8: 08.09.1962 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Resp lån i off midler
- Nr. 9: 05.03.1970 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_N-II_47
- Nr. 10: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme mv, akt F 13 I
- Nr. 11: 17.07.2001 - Vedtægter for ejerfore. Nygårdsvej 41 A-D Tillige lyst pantstiftende 1_N-II_47 23.04.2019-1010671623
- Nr. 12: 10.08.2001 - Vedtægt lyst pantstiftende -
- Nr. 15: 23.04.2019 - Tillæg til vedtægter oprindeligt lyst under dato/løbenummer 17.07.2001-89690-01

Planer

Kommuneplan R24.B.2.32 - R24.B.2.32 - B4

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: Nygårdsvej 41C, 5. th, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 151D1067
Ejerudgift/md.: kr. 3.931

Dato: 15.04.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 9.600 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Aconto varme betales med kr. 800,- pr. måned

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: Nygårdsvej 41C, 5. th, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 151D1067
Ejerudgift/md.: kr. 3.931

Dato: 15.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.619	Kontantpris	kr.	5.195.000
Grundskyld	kr.	8.845	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	33.050
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	130	Ejerskiftegebyr til administratør	kr.	2.450
Fællesudgifter	kr.	24.072	I alt	kr.	5.230.500
Internet	kr.	1.500			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	47.167			

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: 260.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 28.231 md. / 338.770 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 23.092 md. / 277.100 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: 08.04.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Nygårdsvej 41C, 5. th, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 151D1067
Ejerudgift/md.: kr. 3.931

Dato: 15.04.2026

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:

Ejerforening

Navn: E/F Nygårdsvej 41 A - D

Eksisterende sikkerhed: Kr. 22.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Eksisterende sikkerhed: Kr. 8.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: 53 / 2947

Tinglyst: 53 / 2947

Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Brugsret

Kælderrum

Fællesfaciliteter

Vaskeri

Andre forhold af væsentlig betydning

Udlejning

Tilladt, dog kun med bestyrelsens skriftlige samtykke, jf. vedtægterne § 8. Dog kan tilladelse ikke nægtes hvis den, der ønskes udlejet til, er beslægtet med lejlighedsejeren i ret op- eller nedstigende linje (dvs. børn, børnebørn, forældre, bedsteforældre osv.) eller er lejlighedsejeren søskende. Bestyrelsen skal herefter modtage oplysninger på lejeren af lejligheden.

<http://nygaardsvej41.dk/ansoegning-godkendelse-i-ef/>

Husdyr

Husdyr er tilladt jf. foreningens husorden, dog kun med bestyrelsens skriftlige samtykke. Der henvises til foreningens husorden hvor de nærmere krav om husdyr fremgår.

Jordforurening

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.

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.

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>



Adresse: Nygårdsvej 41C, 5. th, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 151D1067
Ejerudgift/md.: kr. 3.931

Dato: 15.04.2026

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/>

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, 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!