



REAL

## Faksegade 13, 3. tv., 2100 København Ø

Ejd. type	<b>Ejerlejlighed</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>94</b>
Kontant	<b>9.495.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>5.433</b>	Altan	<b>Ja</b>
Byggeår	<b>1893</b>	Energimærke	<b>C +</b>

Sagsnr. **159-1891**

**RealMæglerne** Østerbro ApS Ejendomsmægler

Nordre Frihavsgade 77 / 2100 København Ø / Tlf. +45 43582100 / [www.realmaeglerne.dk/2100](http://www.realmaeglerne.dk/2100)

## Salgsopstilling

Formulærens 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: Faksegade 13, 3. tv, 2100 København Ø  
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 159-1891  
Ejerudgift/md.: kr. 5.433

Dato: 29.04.2026



Velkommen til en charmerende lejlighed med en gennemtænkt planløsning og en skøn atmosfære.

Fra entréen ledes du ind i en rummelig fordelingsgang, der giver adgang til boligens rum. To lyse stuer en suite danner et indbydende opholdsområde med flot lysindfald og god plads til både hverdag og samvær. Køkkenet er funktionelt og har udgang til en dejlig altan.

Lejligheden byder på et rummeligt soveværelse samt et ekstra værelse, der kan bruges efter behov. Badeværelset er centralt placeret og funktionelt indrettet.

Her får du en bolig med en god balance mellem rummelighed og hygge, og masser af muligheder for at skabe dit eget hjem.

<!-- x-tinymce/html -->

Ejendommen fra 1893 fremstår smuk og velholdt med fine detaljer og en hyggelig gård. Beliggenheden på Østerbro, tæt på Ndr. Frihavsgade, som giver nem adgang til caféer, butikker og et levende lokalmiljø.

### 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: Oliver Raahauge Geertsen



Adresse: Faksegade 13, 3. tv, 2100 København Ø  
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 159-1891  
Ejerudgift/md.: kr. 5.433

Dato: 29.04.2026

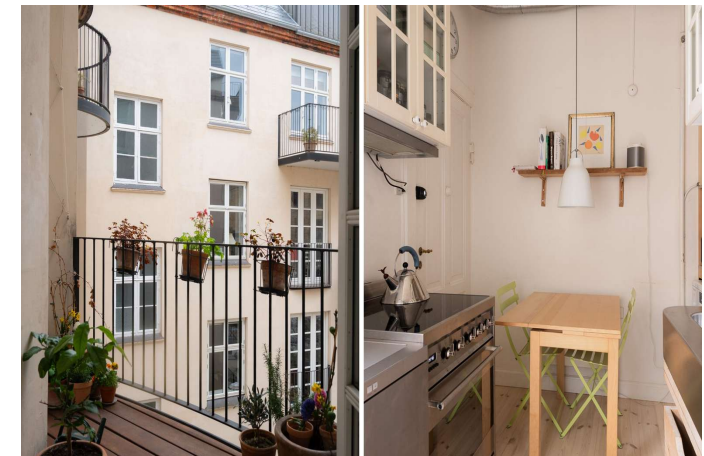




Adresse: Faksegade 13, 3. tv, 2100 København Ø  
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 159-1891  
Ejerudgift/md.: kr. 5.433

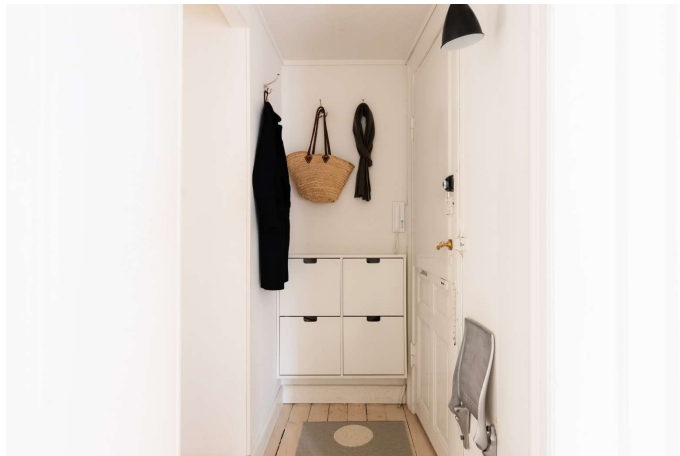
Dato: 29.04.2026



Adresse: Faksegade 13, 3. tv, 2100 København Ø  
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 159-1891  
Ejerudgift/md.: kr. 5.433

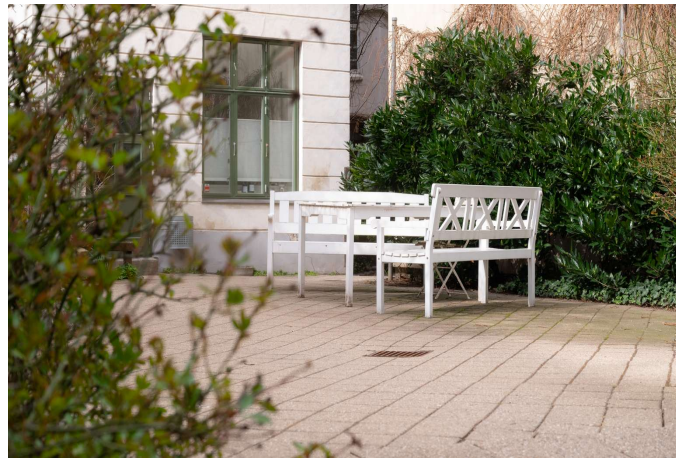
Dato: 29.04.2026



Adresse: Faksegade 13, 3. tv, 2100 København Ø  
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 159-1891  
Ejerudgift/md.: kr. 5.433

Dato: 29.04.2026

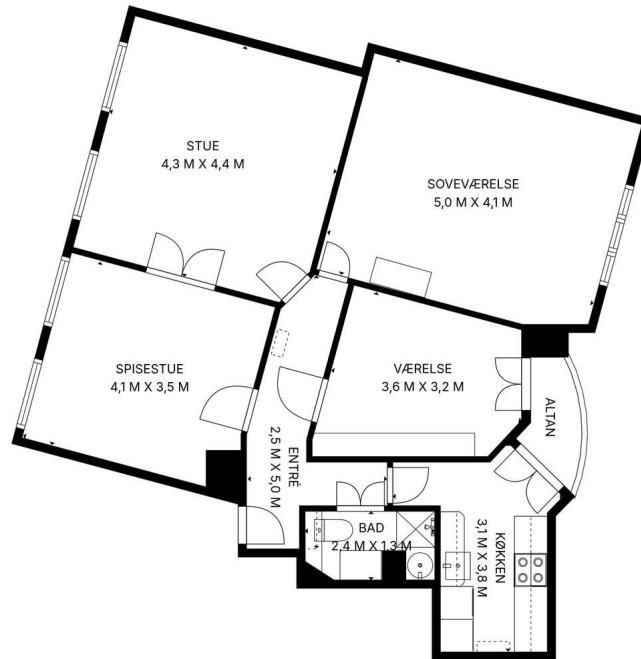




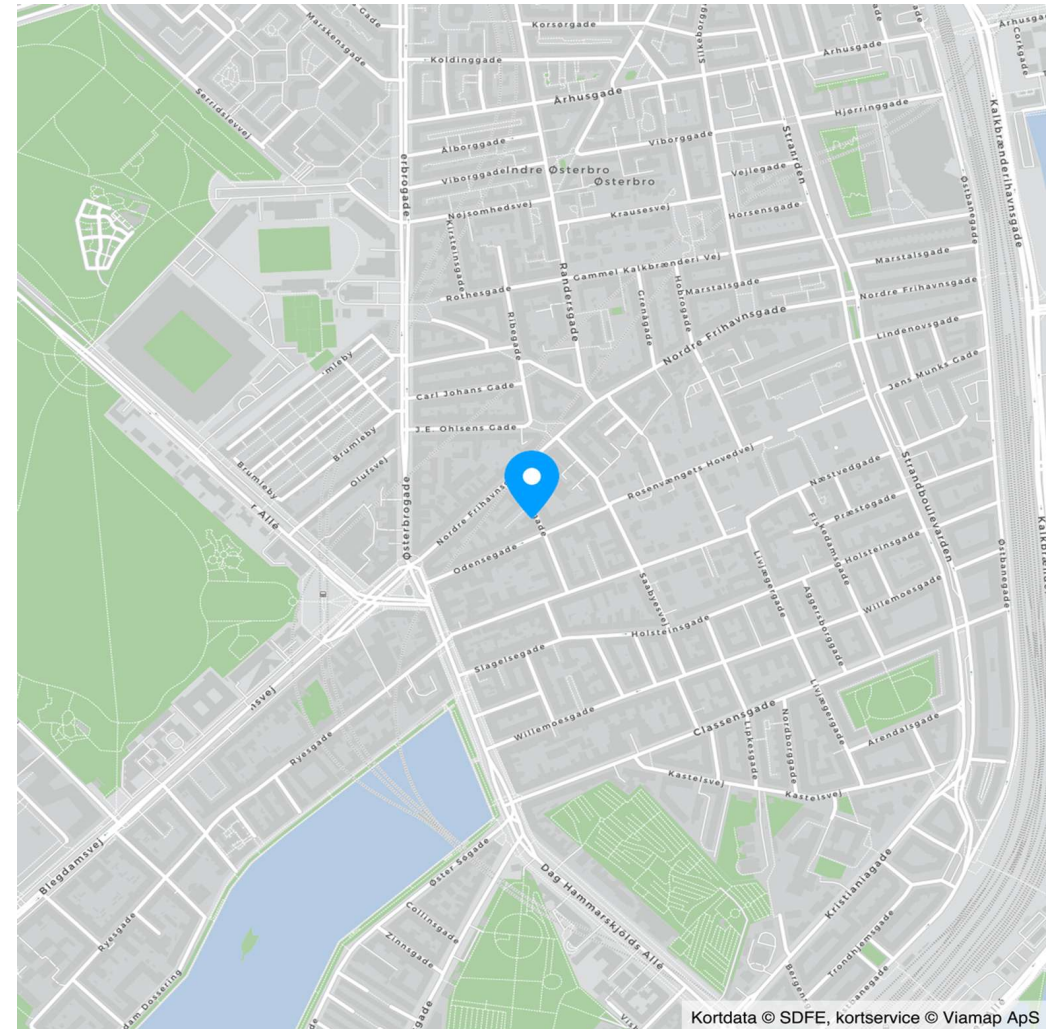
Adresse: Faksegade 13, 3. tv, 2100 København Ø  
 Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 159-1891  
 Ejerudgift/md.: kr. 5.433

Dato: 29.04.2026



BEMÆRK VENLIGST AT DETTE ER EN VEJLEDENDE PLANTEGNING OG ER DERFOR IKKE MÅLFAST.



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Faksegade 13, 3. tv, 2100 København Ø  
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 159-1891  
Ejerudgift/md.: kr. 5.433

Dato: 29.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	1950 Udenbys Klædebo Kvarter, København
BFE-nr.:	141897
Ejerl. Nr.:	7
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1893

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	6.179.000
Grundværdi:	4.329.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.943.200
Grundlag for grundskyld:	3.463.200

**Arealer\*\***

Tinglyst areal:	86 m <sup>2</sup>
Heraf tinglyst boligareal:	86 m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	94 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:

Der henvises til side 5

Tilbehør:

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

, Komfur (Smeg), Emhætte (IKEA), Køleskab (Electrolux), Fryser (Liebherr), Opvaskemaskine (Miele), Vaskemaskine (Miele)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

Adresse: Faksegade 13, 3. tv, 2100 København Ø  
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 159-1891  
Ejerudgift/md.: kr. 5.433

Dato: 29.04.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Nej                      Insekt: Nej                      Rørskade: Nej  
Forbehold: P.t. uoplyst

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 5.870                      Forbrug: 0  
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Forbruget er individuelt, og derfor må afvigelser forventes

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.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke + C



Adresse: Faksegade 13, 3. tv, 2100 København Ø  
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 159-1891  
Ejerudgift/md.: kr. 5.433

Dato: 29.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	25.210	Kontantpris	kr.	9.495.000
Grundskyld	kr.	17.662	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	58.850
Fællesudgifter	kr.	20.520	Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed	kr.	1.825
Arbejdsdage	kr.	1.800	I alt	kr.	9.555.675
Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.					
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	65.193			

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: 475.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 51.527 md. / 618.323 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 42.149 md. / 505.785 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 **For-**

**behold:** 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: Faksegade 13, 3. tv, 2100 København Ø  
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 159-1891  
Ejerudgift/md.: kr. 5.433

Dato: 29.04.2026

#### 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.

#### Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 16: hovedstol kr. 10.000  
Nr. 18: hovedstol kr. 1.590.000

#### Gæld udenfor købesummen

##### IngenEjerforening

Navn: E/F Faksegade 13/Odensegade 17

Eksisterende sikkerhed: Kr. 30.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Eksisterende sikkerhed: Kr. 10.000 i form af Ejerpantebrev - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

#### Fordelingstal, ejerforening

Admin: 0 / 0

Tinglyst: 7 / 100

Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

#### Brugsret

Brugsret til kælderrum iflg. sælger

#### Fællesfaciliteter

Cykelkælder, vaskeri og tørrerum

#### Servitutter

- Nr. 1: 05.01.1874 - Dok om hegn, hegnsmur mv
- Nr. 2: 29.10.1888 - Dok om hegn, hegnsmur mv, (Æ/148)
- Nr. 3: 29.10.1888 - Dok om fælles brandmur/gavl mv, (Æ/150)
- Nr. 4: 21.11.1892 - Dok om passage mv, (E/33)
- Nr. 5: 27.03.1893 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
- Nr. 6: 15.08.1910 - Dok om skure mv
- Nr. 7: 15.08.1910 - Dok om benyttelse af gårdlatrinerne mv
- Nr. 8: 26.03.1956 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
- Nr. 9: 03.01.1957 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
- Nr. 10: 29.01.1991 - Vedtægter for ejerforening, Odensegade 17/Faksegade 13
- Nr. 11: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme mv, (F-13I)
- Nr. 12: 14.10.1996 - Dok. om etablering af fælles gårdanlæg m.v. Tillige anden ejendom (akt

G 197)

- Nr. 13: 06.12.2000 - Tillæg til vedtægter 1\_L-II\_442

- Nr. 14: 29.10.2004 - Vedtægter for gårdlavet Trianglen Tillige anden ejendom

- Nr. 15: 13.06.2007 - Vedtægter for ejerforeningen, tillæg Tillige lyst pantstiftende Tillige anden ejendom, akt. L 442 1\_L-II\_442

#### Planer

Kommuneplan R24.B.2.4 - R24.B.2.4 - B4

- Lokalplan: Der henvises til ejendomsdatabaserapporten.

- Anlægsprojekter: <https://www.kk.dk/borger/bolig-og-byggeri/anlaegsprojekter>

- Kommuneplan: <https://www.kk.dk/politik/politikker-og-indsatser/bolig-byggeri-og-byliv/koebenhavns-kommuneplan>

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

#### Andre forhold af væsentlig betydning

Områdeklassificering

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

Bevaringsværdige bygninger

Ejendommen er bevaringsværdig på niveau 4 jf. oplysninger fra [www.kulturarv.dk](http://www.kulturarv.dk).

#### Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag

Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og



---

Adresse: Faksegade 13, 3. tv, 2100 København Ø  
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 159-1891  
Ejerudgift/md.: kr. 5.433

Dato: 29.04.2026

---

ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsopstillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc. Sådanne 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 opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

# 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.

*Announce*



## Mød holdet bag dit boligsalg