



REAL

Korsørgade 36, 2. tv., 2100 København Ø

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	71
Kontantpris	5.750.000	Værelser	2
Ejerudgift	4.252	Altan	Ja
Byggeår	1917	Energimærke	C

Sagsnr. **159-8178**

RealMæglerne Østerbro ApS

Ejendomsmægler / Nordre Frihavnsgade 77 / 2100 København Ø / Tlf. 43582100 / www.realmaeglerne.dk/2100

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: Korsørgade 36, 2. tv., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 5.750.000

Sagsnr.: 159-8178
Ejerudgift/md.: kr. 4.252

Dato: 13.12.2025



Beskrivelse:

Fra entréen træder vi ind i lejlighedens lyse soveværelse, hvor de rolige farver og det naturlige lysindfald skaber en behagelig atmosfære. Her er der god plads til både seng og opbevaring, så rummet nemt kan tilpasses individuelle behov. En fransk altan giver soveværelset en ekstra dimension – med masser af lys og mulighed for at lukke den friske luft ind.

Fra soveværelset bevæger vi os videre ind i lejlighedens store stue, der med sine charmerende stukdetaljer og smukke plankegulve danner en harmonisk og indbydende ramme. Rummet kan indrettes både som hyggelig dagligstue og spise-stue – her er der mange muligheder for at sætte sit eget præg.

Lejligheden gennemgik en gennemgribende renovering for to år siden og fremstår i dag med nye vægge, integrerede radiatorskjulere, nedsænket loft med indbyggede spots i entréen samt et helt nyt badeværelse. Badeværelset er indrettet i samme elegante stil som resten af lejligheden, hvor intet er overladt til tilfældighederne. De store beige fliser skaber en rolig base, der spiller smukt sammen med den hvide vask og de moderne, gylde armaturer.

Køkkenet kombinerer funktionalitet med et moderne og æstetisk design. De lyse gulve og vægge står flot til de elegante grå skabe og betonstøbte bordplader, mens klassiske hvide slagterfliser fuldender det stilrene udtryk. Der er samtidig gjort plads til et lille spiseområde, hvor hverdagsmåltiderne kan nydes.

Ejendommen: Ejendommen er opført i 1917 i klassisk Østerbro-stil med smukke grå mursten og karakterfulde røde vinduer og døre. Et byggeri, der både fremstår indbydende og charmerende – og som samtidig falder perfekt ind i kvarterets atmosfære.

Området: Beliggenheden er ideel for dig, der ønsker både byliv og ro. Her bor du i et eftertragtet kvarter med grønne arealer, hyggelige caféer og populære spisesteder kun et stenkast væk. En kort gåtur bringer dig til Fælledparken, Nordhavn og lokale favoritter som Juno the Bakery på Århusgade, hvor du kan starte dagen med friskbagt

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: Lasse Lemche

Adresse: Korsørgade 36, 2. tv., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 5.750.000

Sagsnr.: 159-8178
Ejerudgift/md.: kr. 4.252

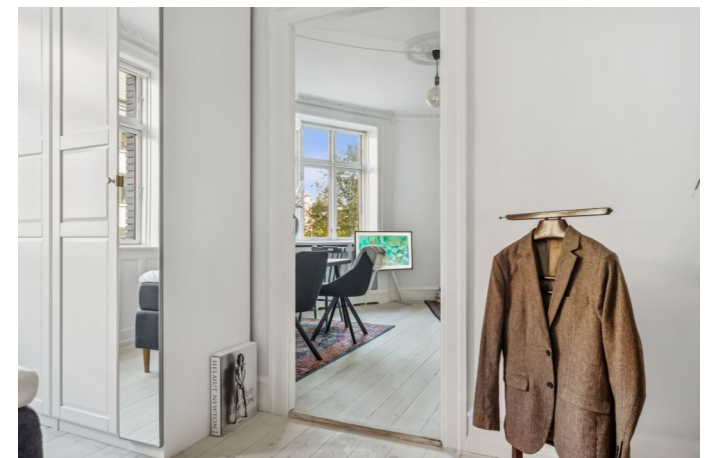
Dato: 13.12.2025



Adresse: Korsørgade 36, 2. tv., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 5.750.000

Sagsnr.: 159-8178
Ejerudgift/md.: kr. 4.252

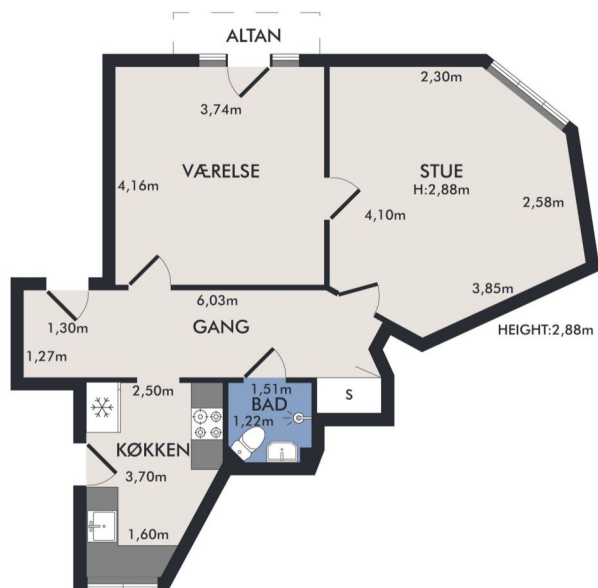
Dato: 13.12.2025



Adresse: Korsørgade 36, 2. tv., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 5.750.000

Sagsnr.: 159-8178
Ejerudgift/md.: kr. 4.252

Dato: 13.12.2025



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Korsørgade 36, 2. tv., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 5.750.000

Sagsnr.: 159-8178
Ejerudgift/md.: kr. 4.252

Dato: 13.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	4678 Udenbys Klædebo Kvarter, København
BFE-nr.:	145442
Ejl.nr.:	114
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1917

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	4.093.000 kr.
Grundværdi:	2.567.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.274.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.053.600 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	63 m ²
- heraf boligareal:	63 m ²

BBR-boligareal:	71 m ²
-----------------	-------------------

Evt. øvrige arealer:

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Planer

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

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 21.04.1856 lbnr. 970386-01 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 2 lyst d. 17.08.1891 lbnr. 970387-01 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 3 lyst d. 25.05.1908 lbnr. 970388-01 Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil
Nr. 4 lyst d. 04.09.1911 lbnr. 970389-01 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 5 lyst d. 14.05.1917 lbnr. 970390-01 Dok om adgang til nogle vaskerum mv
Nr. 6 lyst d. 10.01.1952 lbnr. 5210-01 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
Nr. 7 lyst d. 11.06.1970 lbnr. 7466-01 Dok om transformerstation/anlæg mv
Nr. 8 lyst d. 07.01.1971 lbnr. 970391-01 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
Nr. 9 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 970392-01 Dok om fjernvarme mv
Nr. 10 lyst d. 25.05.2004 lbnr. 74513-01 Tillæg til servitut lyst 7/1 1971
Nr. 11 lyst d. 24.06.2004 lbnr. 93557-01 Vedtægter for Ejerforeningen Femkanten
Nr. 14 lyst d. 02.07.2018 lbnr. 1009932548 Tillæg Tillæg til vedtægt tinglyst 24.06.2004-93557-01

Tilbehør:

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

Køleskab - Bosch
Emhætte - Bosch
Køle/fryseskab - Gram

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Korsørgade 36, 2. tv., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 5.750.000

Sagsnr.: 159-8178
Ejerudgift/md.: kr. 4.252

Dato: 13.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos P.t. uoplyst
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold: P.t. uoplyst

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorrigeret forbrug:

Udgift kr.: 8.104 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Forbruget er individuelt, og derfor må afvigelser forventes.

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.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering

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

Bevaringsværdige bygninger

Ejendommen er bevaringsværdig på niveau 4 jf. oplysninger fra www.kulturarv.dk.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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: Korsørgade 36, 2. tv., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 5.750.000

Sagsnr.: 159-8178
Ejerudgift/md.: kr. 4.252

Dato: 13.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	16.699	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.750.000
Grundskyld	kr.	10.473	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	36.350
Ejerforening	kr.	23.749	Ejerskiftegebyr, anslået	kr.	2.500
Rottebekæmpelsesgebyr 2025	kr.	106	Omk. vedr. overtagelse af sikkerhed, anslået	kr.	4.900
			I alt	kr.	5.793.750
			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		51.028			

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: 290.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 30.948 md./ 371.380 år Netto **ekskl.** ejerudgift 25.294 md./ 303.534 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: 13.12.2025
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:** 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: Korsørgade 36, 2. tv., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 5.750.000

Sagsnr.: 159-8178
Ejerudgift/md.: kr. 4.252

Dato: 13.12.2025

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:

Kommende fælleslån i forbindelse med tagprojekt - lejlighedens andel er anslået til kr. 234.900,00. Den månedlige ydelse forventes at udgøre anslået kr. 1.587,50 (ydelsen er ikke inkluderet i ejerudgiften).

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

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Fordelingstal

Tinglyst fordelingstal: 60/10000

Adm. fordelingstal: Uoplyst

Sikkerhed til e/f: 42.000 kr.

I form af: Ejerpantebrev

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Brugsret og fællesfaciliteter:

Kælderrum iflg. sælgers oplysninger

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