



REAL

Ole Suhrs Gade 6, 2. tv., 1354 København K

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	112
Kontantpris	8.995.000	Værelser	4
Ejerudgift	6.202	Altan	Ja
Byggeår/ombygget	1883/2003	Energimærke	C

Sagsnr. **1440225**

RealMæglerne Hanne Løye

Falkoner Alle 18, st. / 2000 Frederiksberg / Tlf. 38346500 / www.realmaeglerne.dk/hanneloye

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: Ole Suhrs Gade 6, 2. tv., 1354 København K
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 1440225
Ejerudgift/md.: kr. 6.202

Dato: 16.08.2025



Beskrivelse:

Ved Søerne – charmerende bylejlighed på 112 kvm med østvendt altan og udsigt til det skønneste gårdmiljø

Atmosfærefyldt og herskabelig 5V'er – en enestående mulighed for at bo i hjertet af det charmerende kvarter ved Søerne i en smuk ejendom fra 1883.

Denne lyse og solrige lejlighed byder på en rummelig entré og et stort, velholdt badeværelse med separat bruseniche. Det store køkken-alrum ligger en suite med den sydvendte opholdsstue. Dertil kommer et stort soveværelse og to børneværelser.

Der er stuklofter og nydelige plankegulve. Hovedejendommen er veldrevet og yderst velholdt, og taget er oplyst til at være et naturskifertag fra 2011. Til lejligheden hører desuden brugsret til et kælderrum og loftsrum samt adgang til en charmerende gårdhave.

En beliggenhed i særklasse

Lejligheden er beliggende i hjertet af det eftertragtede København K. Ole Suhrs Gade ligger i kort gåafstand til både Søerne, Kongens Have og Nørreport Station. Med sin centrale placering kombinerer området storbyens pulserende liv med rolige, grønne omgivelser – ideelt for både naturelskere og bymennesker.

København K er kendt for sin unikke atmosfære, smukke arkitektur og livlige kulturliv. Gaden er omgivet af hyggelige caféer, gourmetrestauranter, trendy butikker og spændende gallerier, der skaber en dynamisk og inspirerende stemning. Her er der altid noget nyt at opleve.

Transportmulighederne er optimale med kort afstand til metro, busser og tog, hvilket giver nem adgang til resten af byen og omegn.

Kort sagt: Ole Suhrs Gade 6, 2. sal th. er en sjælden mulighed for at bo centralt i København K – omgivet af kultur, historie og alle de hyggelige restauranter og caféer.

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.

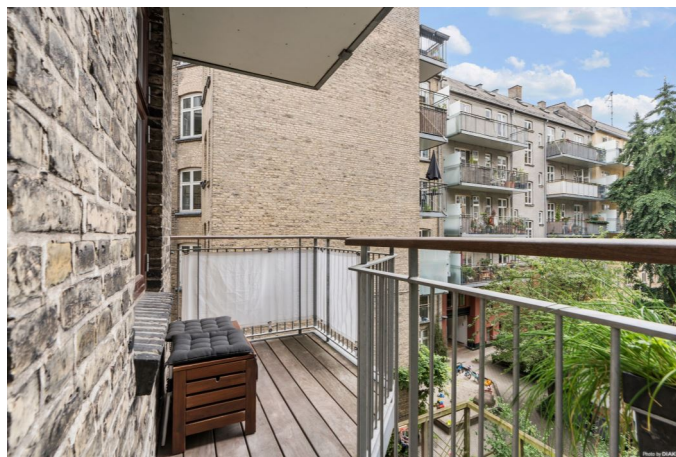
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Hanne Løye Ejendomsmægler MDE

Adresse: Ole Suhrs Gade 6, 2. tv., 1354 København K
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 1440225
Ejerudgift/md.: kr. 6.202

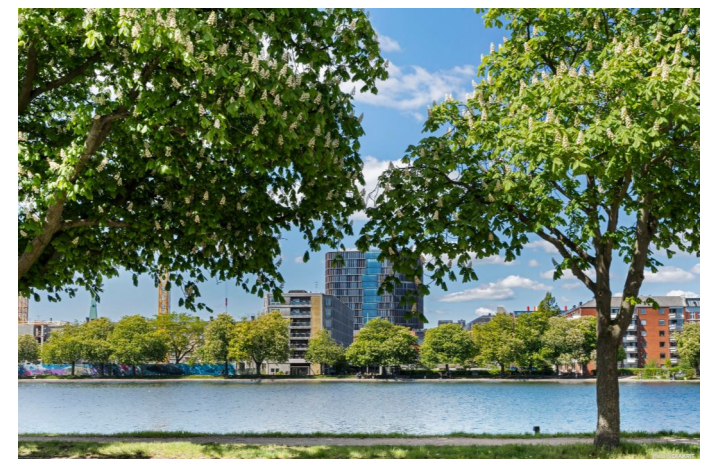
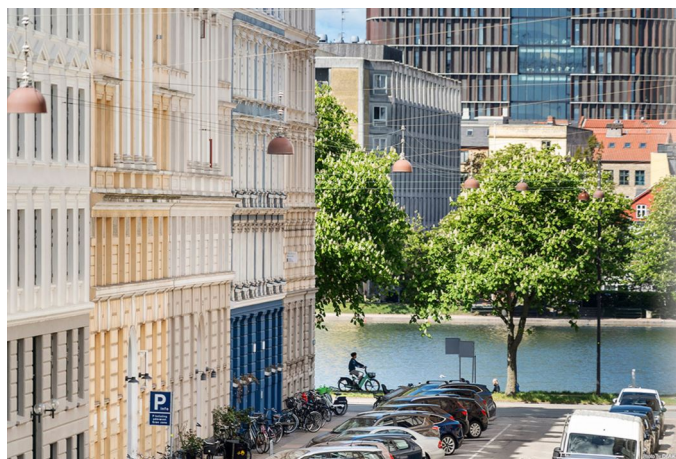
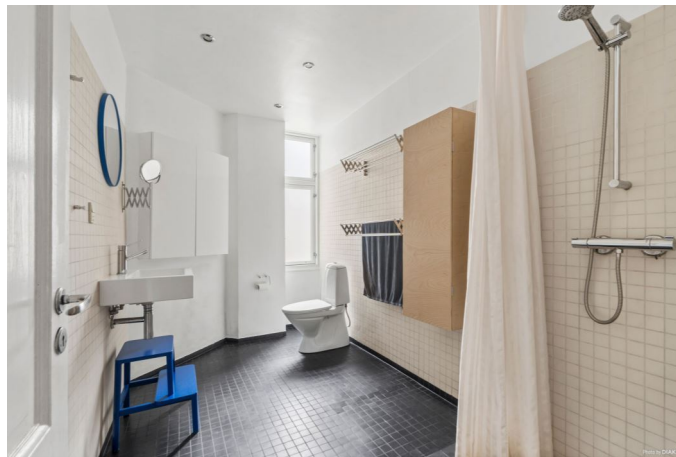
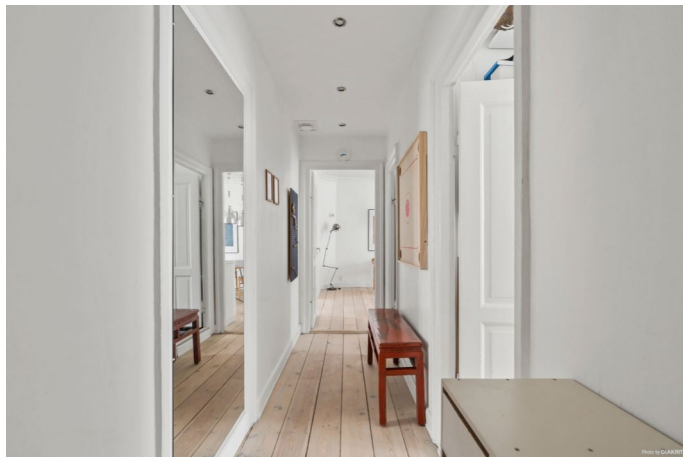
Dato: 16.08.2025



Adresse: Ole Suhrs Gade 6, 2. tv., 1354 København K
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 1440225
Ejerudgift/md.: kr. 6.202

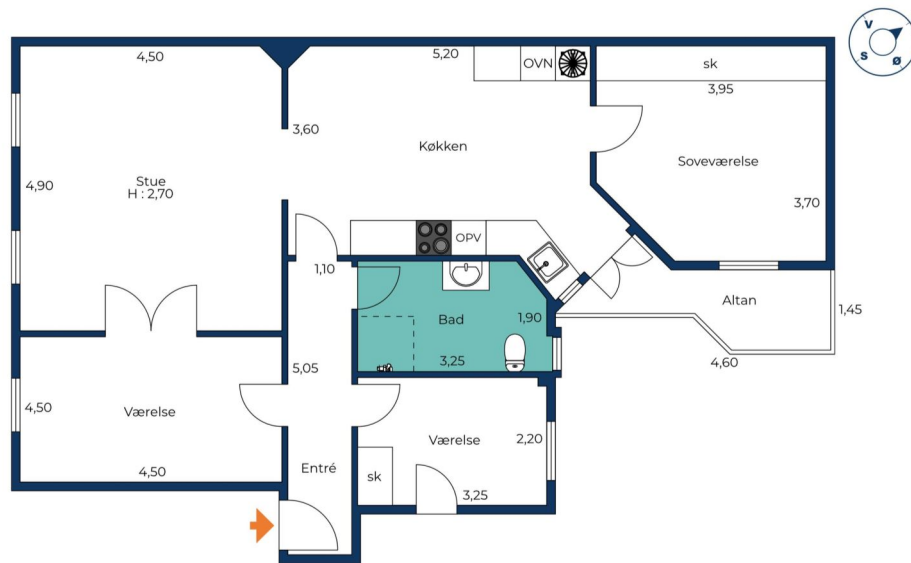
Dato: 16.08.2025



Adresse: Ole Suhrs Gade 6, 2. tv., 1354 København K
Kontantpris: kr. 8.995.000

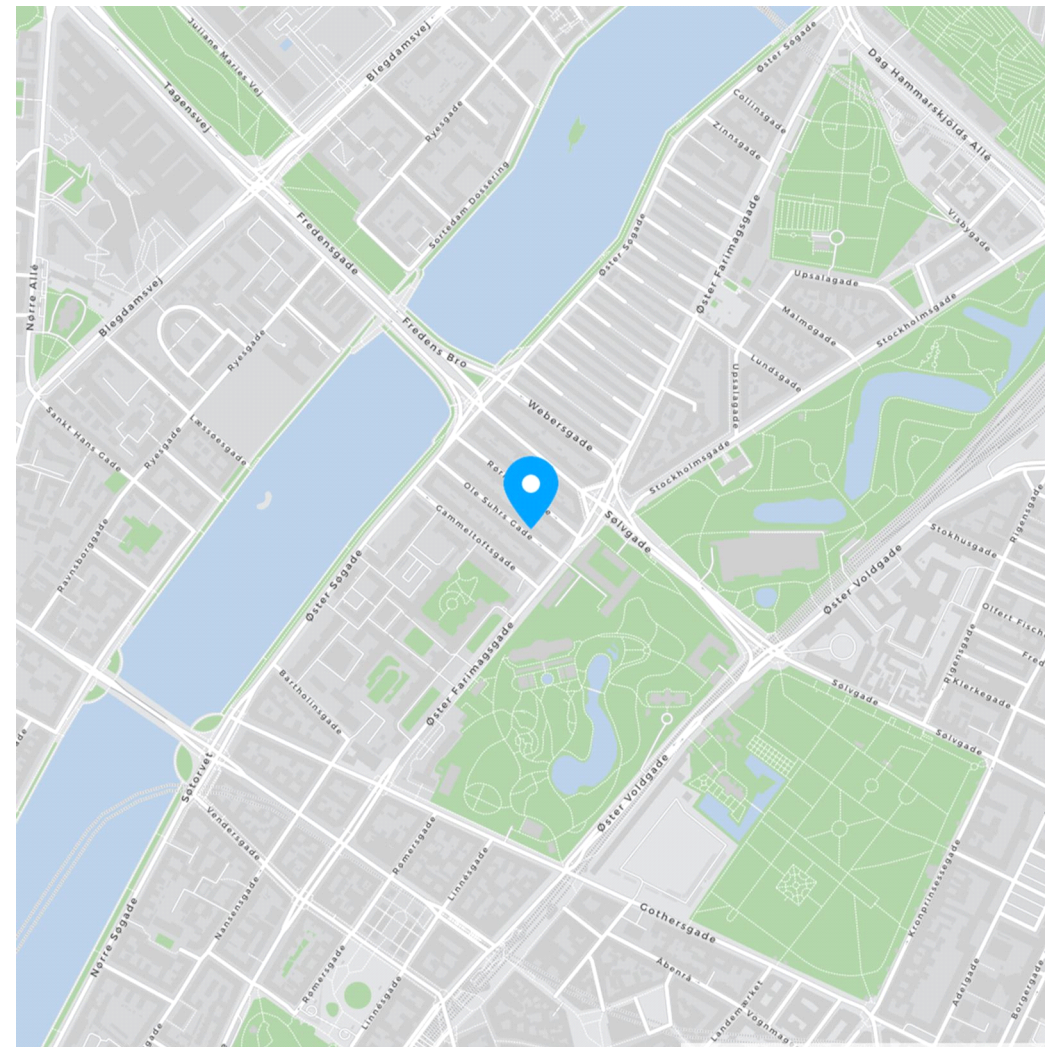
Sagsnr.: 1440225
Ejerudgift/md.: kr. 6.202

Dato: 16.08.2025



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL



Adresse: Ole Suhrs Gade 6, 2. tv., 1354 København K
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 1440225
Ejerudgift/md.: kr. 6.202

Dato: 16.08.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	362 Nørrevold Kvarter, København
BFE-nr.:	124825
Ejl.nr.:	5
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1883/2003

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	6.698.000 kr.
Grundværdi:	4.245.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	5.358.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	3.396.000 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	104 m ²
- heraf boligareal:	104 m ²
BBR-boligareal:	112 m ²
Evt. øvrige arealer:	
Øvrige arealer:	10 m ²
- Loftsrums, Loftsrums:	4 m ²
- Kælder, Brugsret:	6 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 16.02.1874 - Mageskiftebrev forbyder at opføre fabrik som medfører røg el lign ulemper for naboerne mv
Nr. 2 lyst d. 07.08.1882 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 3 lyst d. 16.04.1883 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
Nr. 4 lyst d. 23.03.1994 - Byfornyelsesbeslytning mv
Nr. 5 lyst d. 26.07.1994 - Vedtægter for gårdlauget mv
Nr. 6 lyst d. 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv
Nr. 7 lyst d. 02.06.1998 - Dok om ren- og vedligeholdelse af fælles gårdanlæg, samt adgang renovationsafhentning
Nr. 9 lyst d. 20.12.2021 - Normalvedtægt Fravigelse
Nr. 10 lyst d. 29.03.2022 - Andre vedtægtsbestemmelser

Kommuneplan:

Plan - Københavns Kommuneplan 2024 Fremtidens klimavenlige hovedstad

Kommuneplanramme:

Plan - R24.B.1.41 - B4

Kommuneplanstrategi:

Plan - Københavns Kommuneplanstrategi 2023 – Fremtidens klimavenlige hovedstad

Spildevandsplan:

Kloakopland - 221

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Ole Suhrs Gade 6, 2. tv., 1354 København K
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 1440225
Ejerudgift/md.: kr. 6.202

Dato: 16.08.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Tryg Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Nej
Forbehold: Se gældende forsikringspolice for evt. forbehold

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 7.200 Forbrug: a/c
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Bygningen har ingen supplerende varme
Oplysningerne stammer fra: Anslået
Varme betales a/c med kr. 7200 p.a.
Vand betales a/c med kr. 3000 p.a.

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 salgsoptstillingens 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:

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

Bevaringsværdi: Ejendommen har bevaringsværdi 4 jf. Kulturarv

Husdyr: Det er tilladt at holde husdyr med bestyrelsens forhåndsgodkendelse.

Udlejning: Udlejning sker med bestyrelsens tilladelse. Bestyrelsen skal have en kopi af lejekontrakten.

Antenneforhold: Anlægsnr. 5004280 - Der er etableret hybridnet/kabel-tv i ejendommen. Den enkelte ejer forestår selv indgåelse af aftale og afregning med udbyder.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter: Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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: Ole Suhrs Gade 6, 2. tv., 1354 København K
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 1440225
Ejerudgift/md.: kr. 6.202

Dato: 16.08.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	27.328	Kontantpris/udbetaling	kr.	8.995.000
Grundskyld	kr.	17.320	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	55.850
Rottebækæmpelse	kr.	137	Omkostninger til berigtigelse	kr.	8.000
Fællesudgifter	kr.	29.640	Omk. til garantistillelse af enhver art i pengeinst., anslået	kr.	3.000
			Omkostninger til kurssikring	kr.	1.000
			Gebyr til administrator, notering af ejerskifte, anslået	kr.	2.000
			Honorar for udarbejdelse af sikkerhed til ejerforening - anslået	kr.	3.125
			I alt	kr.	9.067.975
			Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorskifte mv.		
Ejerudgift i alt 1 år		74.424			

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: 450.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 48.655 md./ 583.859 år Netto **ekskl.** ejerudgift 39.736 md./ 476.835 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: 15.08.2025
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: Ole Suhrs Gade 6, 2. tv., 1354 København K
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 1440225
Ejerudgift/md.: kr. 6.202

Dato: 16.08.2025

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:

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Afventer oplysninger fra administrator		

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
Jyske Realkredit/F1 Rentetilpasningslån	Kontantlån	3.639.300	3.639.300	3.644.050	DKK	2,46	109.622	27,50	2,83			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: afventer oplysninger fra administrator

Tinglyst fordelingstal: 104/1158

Adm. fordelingstal: pt. uoplyst

Sikkerhed til e/f: 50.000 kr.

I form af: Anden hæftelse/Ejerpantebrev kr. 40.000 - skal slettes af tingbogen jf. ejerlejlighedsskema

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Brugsret og fællesfaciliteter:

Brugsrettigheder til fællesfaciliteter: Kælderrum, Loftsrum, Cykelkælder, Gårdanlæg med grill, legeredskaber

Standardfinansieringsforbehold:

Standardfinansieringen kan ikke opnås, da ejerskitfelånet skal reduceres med sikkerheden 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

Velkommen til RealMæglerne Hanne Løye

Din ægte, tillidsfulde og lokale ejendomsmægler! Hos RealMæglerne Frederiksberg, med Hanne Løye i spidsen som indehaver, mener vi, at det er vigtigt at skabe ro og tryghed for både sælger og køber. Der er mange følelser i spil i en bolighandel, og vi forstår, at det er en stor beslutning i folks liv. Det kræver derfor forståelse, og naturligvis en god energi, hårdt arbejde og ikke mindst tilgængelighed i de fleste af døgnets timer. For os er det vigtigt, at processen og dialogen er ærlig, gennemsigtig og reel. Vi er os selv, vi er ægte. Hos os skabes drømmen med en god mavefornemmelse.