

REAL



Frederikssundsvej 34, 2. a, 2400 København NV

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	51
Kontant	3.495.000	Værelser	2
Ejerudgift	5.977		
Byggeår	1970	Energimærke	D

Sagsnr. **113-2427**

RealMæglerne Amager ApS

Amagerbrogade 180 / 2300 København S / Tlf. +45 32572211 / www.realmaeglerne.dk/113

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: Frederikssundsvej 34, 2. a, 2400 København NV
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 113-2427
Ejerudgift/md.: kr. 5.977

Dato: 26.04.2026



Velkommen til en charmerende og velindrettet lejlighed midt i et af Københavns mest levende og eftertragtede kvarterer.

Her bor du i hjertet af Nørrebro, hvor byens puls mærkes, og hvor mangfoldighed, kreativitet og historie smelter sammen på smukkeste vis.

Lejligheden byder på 51 veldisponerede kvadratmeter fordelt på to gode værelser, et funktionelt køkken samt et rummeligt badeværelse med separat bruseniche.

Planløsningen er optimal med en naturlig opdeling mellem stue og soveværelse. Stuen fremstår lys og indbydende med et dejligt kig ud over de karakteristiske Nørrebro-gader, hvor livet konstant udfolder sig. Soveværelset rummer både seng og opbevaring her finder du desuden et walk-in closet, som giver ekstra komfort i hverdagen.

Køkkenet er praktisk indrettet med god skabsplads og arbejdsflade, perfekt til både hverdagens måltider og hyggelige middage. Badeværelset er rummeligt efter københavnske standarder og byder på separat bruseniche, hvilket er en sjælden og eftertragtet detalje.

Området omkring er noget helt særligt. Her finder du et væld af små specialbutikker, hyggelige caféer og ikke mindst de ikoniske grøntsagshandlere, der bidrager til områdets farverige og autentiske stemning. Gaden summer af liv fra morgen til aften, og der er altid noget nyt at opdage lige rundt om hjørnet.

Nørrebro har gennem tiden været et samlingspunkt for kultur, fællesskab og udvikling. Fra arbejderkvarter i slutningen af 1800-tallet til et af byens mest populære og dynamiske områder i dag, har bydelen bevaret sin sjæl og kant. Det er netop denne unikke kombination af historie og moderne byliv, der gør Nørrebro så eftertragtet og som fortsat tiltrækker både unge, familier og kreative sjæle.

Som en ekstra og sjælden fordel på Nør-

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: Dilsad Sahin

Adresse: Frederikssundsvej 34, 2. a, 2400 København NV
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 113-2427
Ejerudgift/md.: kr. 5.977

Dato: 26.04.2026



Stue



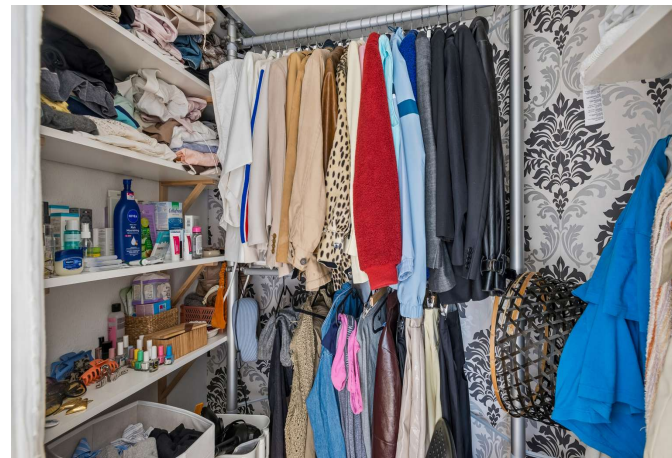
Værelse



Køkken



Køkken



Walk-in



Værelse



Adresse: Frederikssundsvej 34, 2. a, 2400 København NV
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 113-2427
Ejerudgift/md.: kr. 5.977

Dato: 26.04.2026



Stue



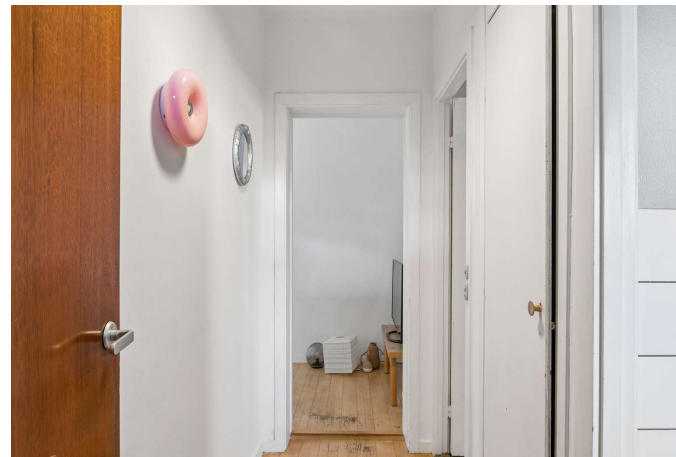
Stue



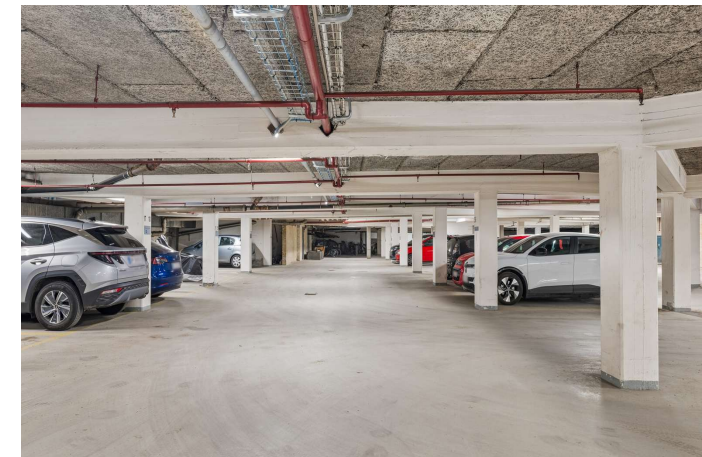
Stue



Badeværelse



Gang

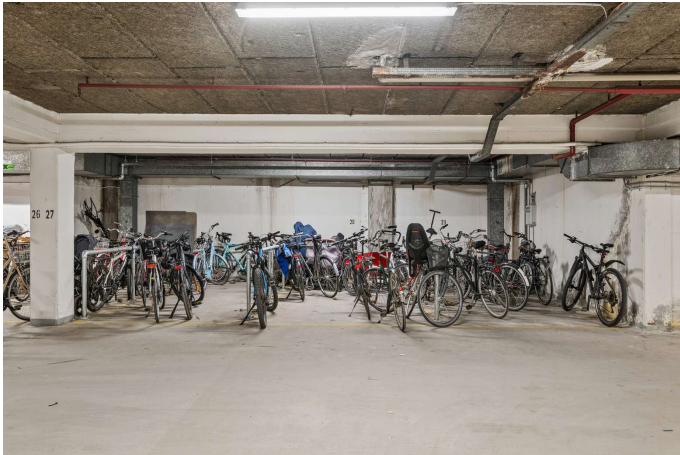


Garage

Adresse: Frederikssundsvej 34, 2. a, 2400 København NV
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 113-2427
Ejerudgift/md.: kr. 5.977

Dato: 26.04.2026



Garage



Ejendommen

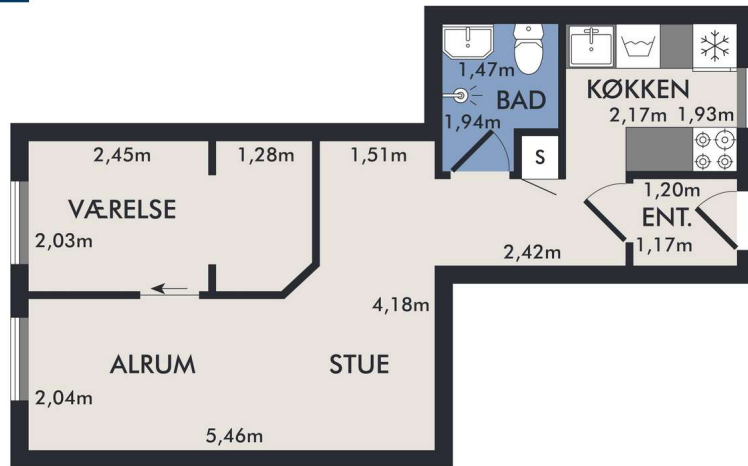


Ejendommen

Adresse: Frederikssundsvej 34, 2. a, 2400 København NV
 Kontantpris: kr. 3.495.000

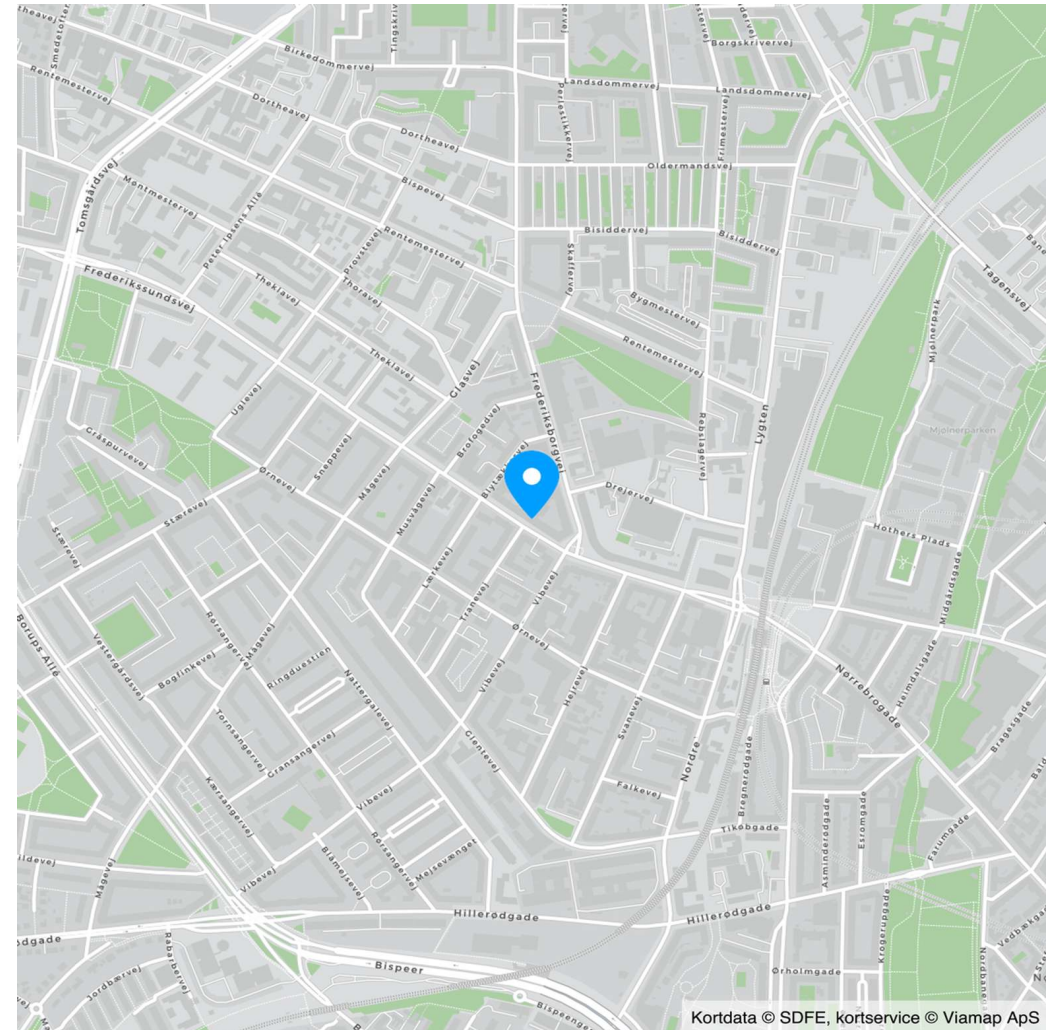
Sagsnr.: 113-2427
 Ejerudgift/md.: kr. 5.977

Dato: 26.04.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Frederikssundsvej 34, 2. a, 2400 København NV
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 113-2427
Ejerudgift/md.: kr. 5.977

Dato: 26.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	1410 Utterslev, København
BFE-nr.:	162492
Ejerl. Nr.:	50
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1970

Arealer**

Tinglyst areal:	43 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	43 m ²
BBR-boligareal:	51 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:	2.005.000
Grundværdi:	1.438.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.604.000
Grundlag for grundskyld:	1.150.400

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

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: Frederikssundsvej 34, 2. a, 2400 København NV
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 113-2427
Ejerudgift/md.: kr. 5.977

Dato: 26.04.2026

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: Afventer ejerforeningens forsikrings police.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 3.726 Forbrug: 347.312 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2025

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

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 D



Adresse: Frederikssundsvej 34, 2. a, 2400 København NV
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 113-2427
Ejerudgift/md.: kr. 5.977

Dato: 26.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.180	Kontantpris	kr.	3.495.000
Grundskyld	kr.	5.867	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.850
Rottebekæmpelse	kr.	92	Købers advokat, anslået	kr.	10.000
Fællesudgifter, EF	kr.	57.588	I alt	kr.	3.527.850
Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Eventuelle finansieringsomkostninger heriblandt tinglysning af pant.					
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	71.727			

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: 175.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 19.021 md. / 228.252 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 15.558 md. / 186.693 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: Frederikssundsvej 34, 2. a, 2400 København NV
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 113-2427
Ejerudgift/md.: kr. 5.977

Dato: 26.04.2026

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:

Fordelingstal, ejerforening

Admin: /
Tinglyst: 43 / 9191
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret

Afventer ejerforeningen.

Fællesfaciliteter

Afventer ejerforeningen.

Servitutter

- Nr. 1: 24.04.2018 - Cykel-parkering
- Nr. 2: 12.12.1900 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 3: 02.02.1967 - Dok om transformerstation/anlæg mv, Ikke til hinder for prioritering 1_L-IV_151
- Nr. 4: 27.08.1969 - Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil 1_L-IV_151
- Nr. 5: 27.07.1972 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_L-IV_151
- Nr. 6: 07.08.1972 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_L-IV_151
- Nr. 7: 25.03.1982 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_L-IV_151
- Nr. 8: 13.01.1983 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_L-IV_151
- Nr. 9: 07.12.1983 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_L-IV_151
- Nr. 10: 03.07.1990 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv, Tillige lyst pantstiftende på 6ai UTT ejerl. 1 og 2. 1_UTT_AI6_1
- Nr. 11: 03.07.1990 - Dok om færdselsret mv, Ikke til hinder for prioritering
- Nr. 12: 07.06.1991 - Lokalplan nr. 165 - Akt B 544 II. Forprioritet
- Nr. 13: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv
- Nr. 14: 13.07.1998 - Vedtægter for ejerforeningen. Tillige lyst pantstiftende 1_L-IV_151 hæftelser
- Nr. 15: 18.03.2004 - Lokalplan nr. 165-1, tillæg. Akt B-544-II 1_B-II_544

- Nr. 16: 21.06.2007 - Tillæg til dokument lyst 26.04.2006 om elforsyning/transformer anlæg nu: Københavns Energi Holding A/S (KE Drift A/S) Akt P-625 I.afd. 1_P-I_625 - se tillige AKT: 1_N-IV_353
- Nr. 18: 02.12.2014 - Jordforurening
- Nr. 19: 02.06.2016 - Deklaration om brandmur

Planer

- 15. Lokalplan nr. 165 - Nørrebrogade
- 15. Lokalplan nr. 397 - Blytækkervej

Andre forhold af væsentlig betydning 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.

Fredningsstatus

Bevaringsværdi ingen.

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 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



Adresse: Frederikssundsvej 34, 2. a, 2400 København NV
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 113-2427
Ejerudgift/md.: kr. 5.977

Dato: 26.04.2026

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.

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.

Jordforurening registreret

Ejendommen er ifølge kommunens / regionens oplysninger registreret som forurenede på vidensniveau 2.

En forurening på vidensniveau 2 med nuancering F0 betyder, at miljømyndighederne har undersøgt ejendommen ved hjælp af jordprøver mv. og på den baggrund konstateret, at ejendommen er forurenede i større eller mindre omfang. Det er samtidig vurderet, at forureningen ikke udgør en sundhedsrisiko ved den nuværende anvendelse af ejendommen. Kontakt eventuelt ejendomsmægleren for yderligere 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

RealMæglerne Amager er en del af en landsdækkende ejendomsmæglerkæde og vi er uafhængige af banker. Med beliggenhed centralt på Sundbyerne og i Kastrup, dækker vi hele Amager effektivt, når boligen skal sælges. Vi tilbyder via vores 2 butikker på Amager salg og vurdering af alle typer ejendomme hvad end det er villa, andelsbolig, ejerlejlighed, rækkehus, villalejlighed eller fritidsbolig.