



REAL

Bogtrykkervej 6, st. th, 2400 København NV

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	59
Kontant	2.595.000	Værelser	2
Ejerudgift	5.799		
Byggeår/ombygget	1938/2000	Energimærke	C

Sagsnr. **151D1095**

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: Bogtrykkervej 6, st. th, 2400 København NV
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 151D1095
Ejerudgift/md.: kr. 5.799

Dato: 07.10.2026



Velkommen til en charmerende ejerlejlighed på 59 veldisponerede kvadratmeter i en klassisk ejendom fra 1938. Her får du en bolig med en behagelig atmosfære, fine originale kvaliteter og et dejligt lysindfald, som understreger hjemmets varme og indbydende karakter. Lejligheden fremstår i ældre, men pæn og velholdt stand, hvilket giver gode muligheder for både at flytte direkte ind og sætte sit eget personlige præg over tid.

Boligen byder på en praktisk fordelingsentré, der giver adgang til lejlighedens rum og skaber en god, naturlig planløsning. Det ældre køkken er funktionelt og fint indrettet med plads til hverdagens madlavning, mens badeværelset skiller sig flot ud med marmorklædte overflader og separat bruseniche. Det er en velindrettet bolig, hvor pladsen er udnyttet fornuftigt, og hvor de gennemgående plankegulve binder rummene elegant sammen.

Den rummelige stue har en skøn størrelse med god plads til både sofaarrangement, spisebord og hyggelige hverdagsstunder. De store vinduespartier bidrager med et behageligt lys, der giver rummet en særlig lethed. Soveværelset er ligeledes stort og roligt beliggende mod den aflukkede, hyggelige gård. Her kan du indrette dig med både dobbeltseng, skabe og eventuelt en lille arbejdsplads, alt efter behov.

Udenfor venter et hyggeligt gårdmiljø, der fungerer som en grøn og rolig kontrast til bylivet. Beliggenheden er klassisk Nordvest med en afslappet og autentisk stemning, hvor nærmiljøet byder på både lokale butikker, gode indkøbsmuligheder og nem adgang til byens puls. Du bor samtidig tæt på områdets populære caféer, barer og spisesteder, så du får det bedste af to verdener: en rolig base og et levende bykvarter lige om hjørnet.

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: Bogtrykkervej 6, st. th, 2400 København NV
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 151D1095
Ejerudgift/md.: kr. 5.799

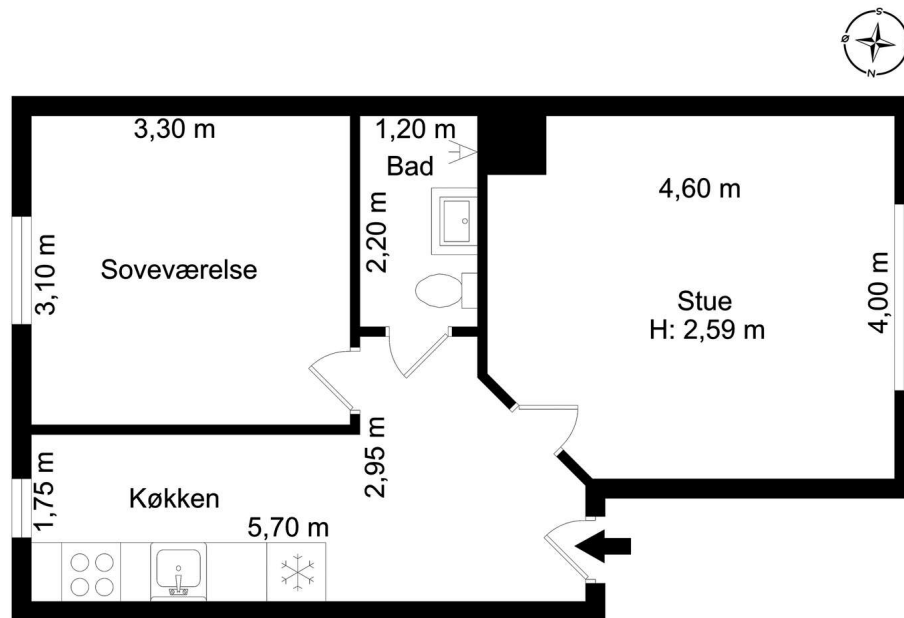
Dato: 07.10.2026



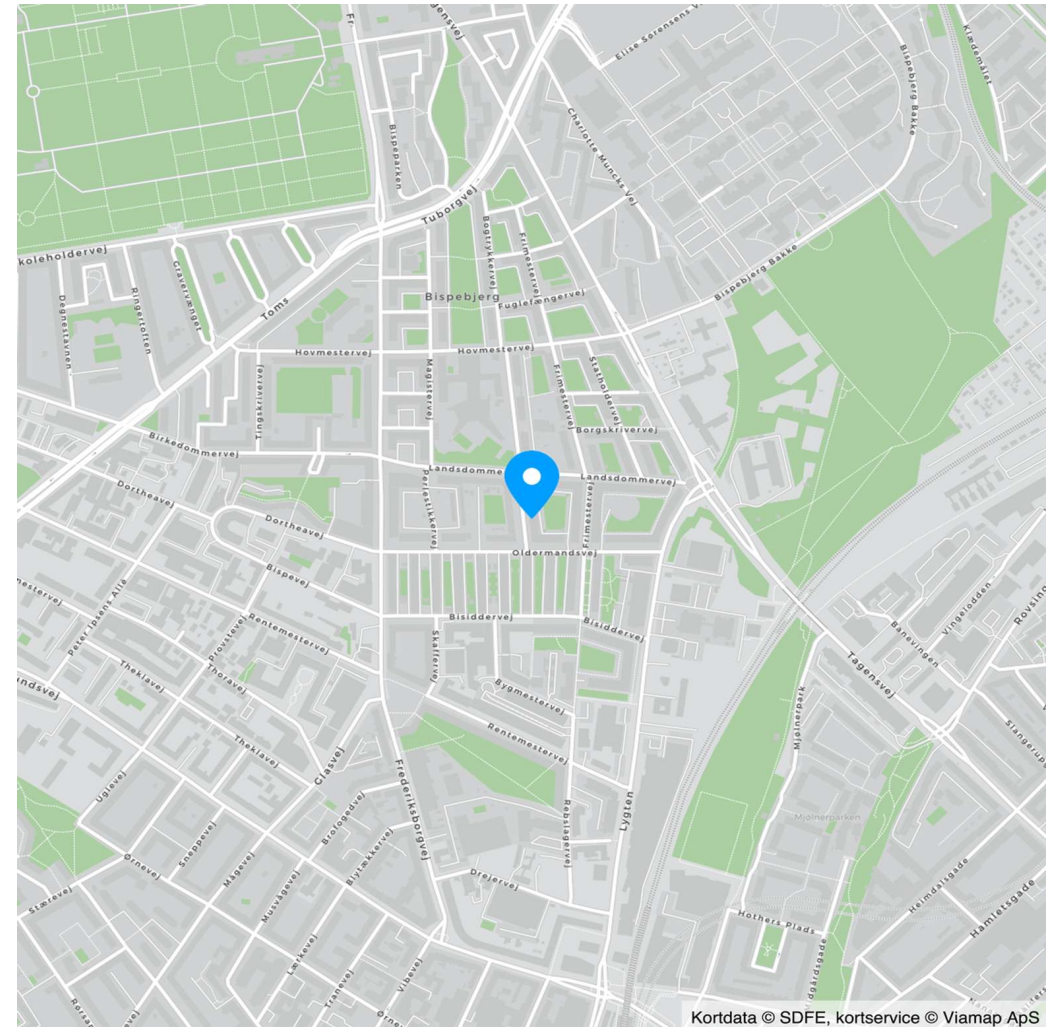
Adresse: Bogtrykkervej 6, st. th, 2400 København NV
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 151D1095
Ejerudgift/md.: kr. 5.799

Dato: 07.10.2026



Vejledende tegning, ikke målfast



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Bogtrykkervej 6, st. th, 2400 København NV
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 151D1095
Ejerudgift/md.: kr. 5.799

Dato: 07.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	1216 Utterslev, København
BFE-nr.:	161927
Ejerl. Nr.:	52
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1938/2000

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2022
Ejendomsværdi:	2.290.000
Grundværdi:	1.499.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.832.000
Grundlag for grundskyld:	1.199.200

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	54 m ²
- Heraf tinglyst boligareal	m ²
- Heraf andre tinglyste arealer	54 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.

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, Ovn, Emhætte, Mikrobølgeovn, Køle/fryseskab, Opvaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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



Adresse: Bogtrykkervej 6, st. th, 2400 København NV
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 151D1095
Ejerudgift/md.: kr. 5.799

Dato: 07.10.2026

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:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 4.500 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Køber gøres opmærksom på, at forbrugsafhængige udgifter afhænger af såvel husstandens størrelse og forbrugs-
mønster.

Evt. afvigelser mellem tidligere forbrug og købers forbrug er dermed sælger og sælgers ejendomsmægler uved-
kommende.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

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



Adresse: Bogtrykkervej 6, st. th, 2400 København NV
 Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 151D1095
 Ejerudgift/md.: kr. 5.799

Dato: 07.10.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
 Grundskyld
 Rottebekæmpelse, anslået
 Fællesudgifter, anslået

kr. 9.343
 kr. 6.116
 kr. 130
 kr. 54.000

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
 Tinglysningsafgift af skødet
 Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed
 Ejerskiftegebyr til administator, anslået
 I alt

kr. 2.595.000
 kr. 17.450
 kr. 1.825
 kr. 3.000
 kr. 2.617.275

Ejerudgift i alt 1. år

kr. 69.589

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: 130.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.259 md. / 183.103 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 12.285 md. / 147.425 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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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: Bogtrykkervej 6, st. th, 2400 København NV
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 151D1095
Ejerudgift/md.: kr. 5.799

Dato: 07.10.2026

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 hvilen- de på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra- veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 20: hovedstol kr. 26.000
Nr. 21: hovedstol kr. 1.154.000
Nr. 24: hovedstol kr. 97.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Ejerforening

Navn: E/F Bogtrykkervej 6-16

Eksisterende sikkerhed: Kr. 26.000 i form af Ejerpantebrev - skal ikke forhøjes.

Eksisterende sikkerhed: Kr. 50.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: /

Tinglyst: 6 / 371

Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret

Afventer ejerforening

Fællesfaciliteter

Afventer ejerforening

Servitutter

- Nr. 1: 31.07.1895 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 2: 02.02.1898 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 3: 22.05.1934 - Dok om vej mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt
- Nr. 4: 14.02.1935 - Dok om vej mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt
- Nr. 5: 14.09.1935 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt
- Nr. 6: 11.01.1936 - Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil 1_C-IV_62
- Nr. 7: 23.05.1936 - Dok om tilbagekøbsret for kommunen i år 2015 ell sen s. 40 Tilbagekøbs- ret ændret for nogle ejerlejl. Indeholder bestemmelse om hjemfaldspligt.
- Nr. 8: 23.05.1936 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv

- Nr. 9: 23.12.1937 - Dok om have, anlæg og legeplads af ubebyggede arealer -
- Nr. 10: 30.08.1938 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
- Nr. 11: 30.08.1938 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 12: 30.08.1938 - Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv
- Nr. 13: 30.08.1938 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv 1_K-IV_545
- Nr. 14: 05.09.1938 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Resp lån i off midler
- Nr. 15: 01.07.1965 - Dok om parkering mv, fælles gård, opholdsareal mv
- Nr. 16: 10.08.1972 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_K-IV_545
- Nr. 17: 06.10.1993 - anm hæftelser Vedtægter for ejerforening lyst påtegn. 6/3-1998 (32828) 1_K-IV_545
- Nr. 18: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme mv
- Nr. 19: 16.12.1997 - Dok om tilbagekøbsret for Kbh kommune for- længet, tillæg til (963) 7.10.2003 lyst tillæg: tilbagekøbsretten forlænget til år 2035
- Nr. 22: 13.01.2025 - Vedtægter for Ejerforeningen Bogtrykkervej 6-16

Planer

Kommuneplan R24.B.8.24 - R24.B.8.24 - B4*

Anvendelsesbegrænsninger

Afventer ejerforening

Andre forhold af væsentlig betydning

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er fore- løbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendoms- værdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige be- skatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgø- relsen. 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.



Adresse: Bogtrykkervej 6, st. th, 2400 København NV
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 151D1095
Ejerudgift/md.: kr. 5.799

Dato: 07.10.2026

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Områdeklassificeret - byzone

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 forurennet.

Bevaringsværdi

Køber er gjort bekendt med, at ejendommen er bevaringsværdig på niveau 4 jf. oplysninger fra <https://geofa-kort.geodanmark.dk>

Køber gøres opmærksom på, at der ved bevaringsværdige ejendomme generelt gælder særlige regelsæt som skal følges. Køber opfordres til at søge egen rådgiver vedr. bevaringsværdige ejendomme.

Planer Københavns Kommune

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

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/>

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.

Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i område med drikkevandsinteresser og i følsomt indvindingsområde jf. ejendomsdatarapport.

Sikkerhed til E/F - Reduktion af standardfinansieringen

Standardfinansieringen i nærværende salgsoptilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til foreningen.

Udlejning

Afventer administrator

Husdyr

Afventer administrator

Letbane

Staten, Region Hovedstaden, Lyngby-Taarbæk Kommune, Gladsaxe Kommune, Herlev Kommune, Rødovre Kommune, Glostrup Kommune, Vallensbæk Kommune, Albertslund Kommune, Brøndby Kommune, Hvidovre Kommune, Taastrup Kommune, Ishøj Kommune har indgået en Principalaftale om anlæg og drift af en letbane langs Ring 3.

Der bygges en letbane på Ring 3. Når Letbanen er færdigbygget i 2025 og kommer til at køre fra Lyngby til Ishøj over en strækning på 27 kilometer med 27 forskellige stationer.

Ekspropriationskommissionen afgør hvilke grunde/ejendomme, der skal eksproprieres og afgøre størrelsen på erstatninger.

Køber opfordres til at gøre sig bekendt med forholdene herom via link som følger:

<<http: www.ringtre.dk="">>

<<http: www.ringtre.dk="" letbane-ring-3="" liniefoering-og-stationer="">>

</http:></http:>

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!