



REAL

Korsørgade 34, 4. th, 2100 København Ø

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	64
Kontant	5.895.000	Værelser	2
Ejerudgift	4.357	Altan	Ja
Byggeår	1917	Energimærke	C

Sagsnr. **159-8501**

RealMæglerne Østerbro

Århusgade 36 / 2100 København Ø / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Korsørgade 34, 4. th, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 159-8501
Ejerudgift/md.: kr. 4.357

Dato: 26.10.2026



Lys og indflytningsklar lejlighed med solrig altan på Østerbro

Her får I en indbydende lejlighed med lyse plankegulve, højt til loftet og en sydvestvendt altan mod gården. Boligen forener klassiske detaljer med gennemtænkte løsninger, der skaber en hyggelig atmosfære og gør hverdagen lidt nemmere.

Lejligheden

Stuen er lys og rummelig med store vinduer, der giver et dejligt lysindfald og udsigt over kvarterets røde tegltage. Her er plads til både sofa og spisebord, mens den indbyggede hjørnereol tilfører rummet klassisk charme. Køkkenet er lyst og indbydende med hvide låger, en bordplade i travertinmarmor og hvide fliser. Ved vinduet er der indrettet en hyggelig spisekrog med en specialbygget bæk, som udnytter pladsen optimalt og giver mulighed for at nyde måltiderne i solen. Hjørnet fungerer samtidig som et ekstra opholdsrum og giver køkkenet et personligt præg. Soveværelset vender roligt mod gården og har direkte adgang til altanen gennem dobbeltdøre. Altanen blev etableret i 2022 og vender mod sydvest, så solen kan nydes fra middagstid og ind i eftermiddagen i sommerhalvåret, hvilket giver mulighed for at trække sig udenfor i dejlige omgivelser. Badeværelset blev totalrenoveret i 2018 og fremstår moderne med italiensk travertinmarmor, hvide flader og en separat bruseniche med rainshower. I entréen er der desuden gode opbevaringsmuligheder i form af et skråt hyldeskab og et indbygget garderobeskab med skohylder og ekstra skabsplads.

Ejendommen og beliggenheden

Lejligheden ligger i den veldrevne ejerforening Femkanten, hvor flere større forbedringer allerede er gennemført. Gården byder på fælles bænke og gode muligheder for at nyde solen i sommerhalvåret.

Beliggenheden på Østerbro giver kort afstand til butikker, caféer og grønne områder som Fælledparken og Kastellet. Samtidig er der gode forbindelser med både S-tog og metro, så resten af København er let tilgængelig.

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: Korsørgade 34, 4. th, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 159-8501
Ejerudgift/md.: kr. 4.357

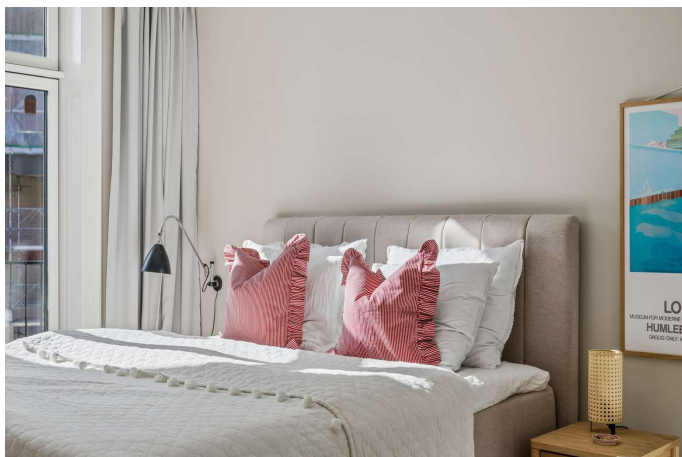
Dato: 26.10.2026



Adresse: Korsørgade 34, 4. th, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 159-8501
Ejerudgift/md.: kr. 4.357

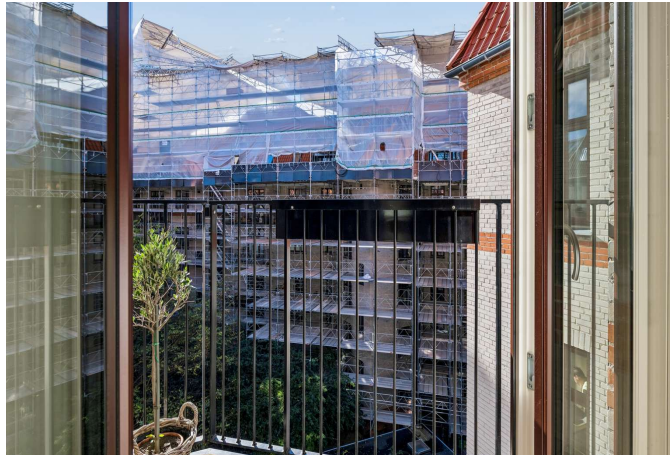
Dato: 26.10.2026



Adresse: Korsørgade 34, 4. th, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 159-8501
Ejerudgift/md.: kr. 4.357

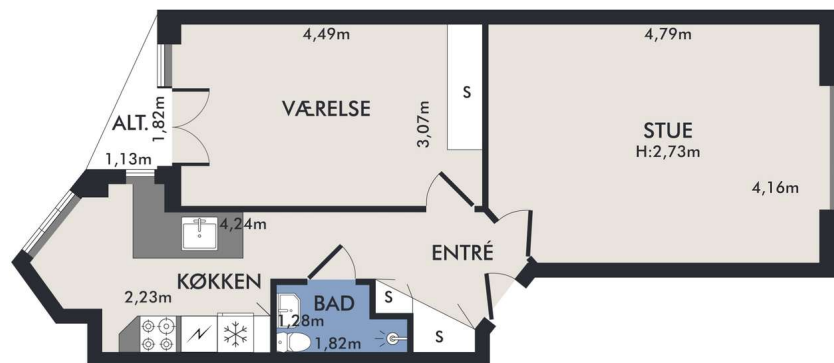
Dato: 26.10.2026



Adresse: Korsørgade 34, 4. th, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 159-8501
Ejerudgift/md.: kr. 4.357

Dato: 26.10.2026



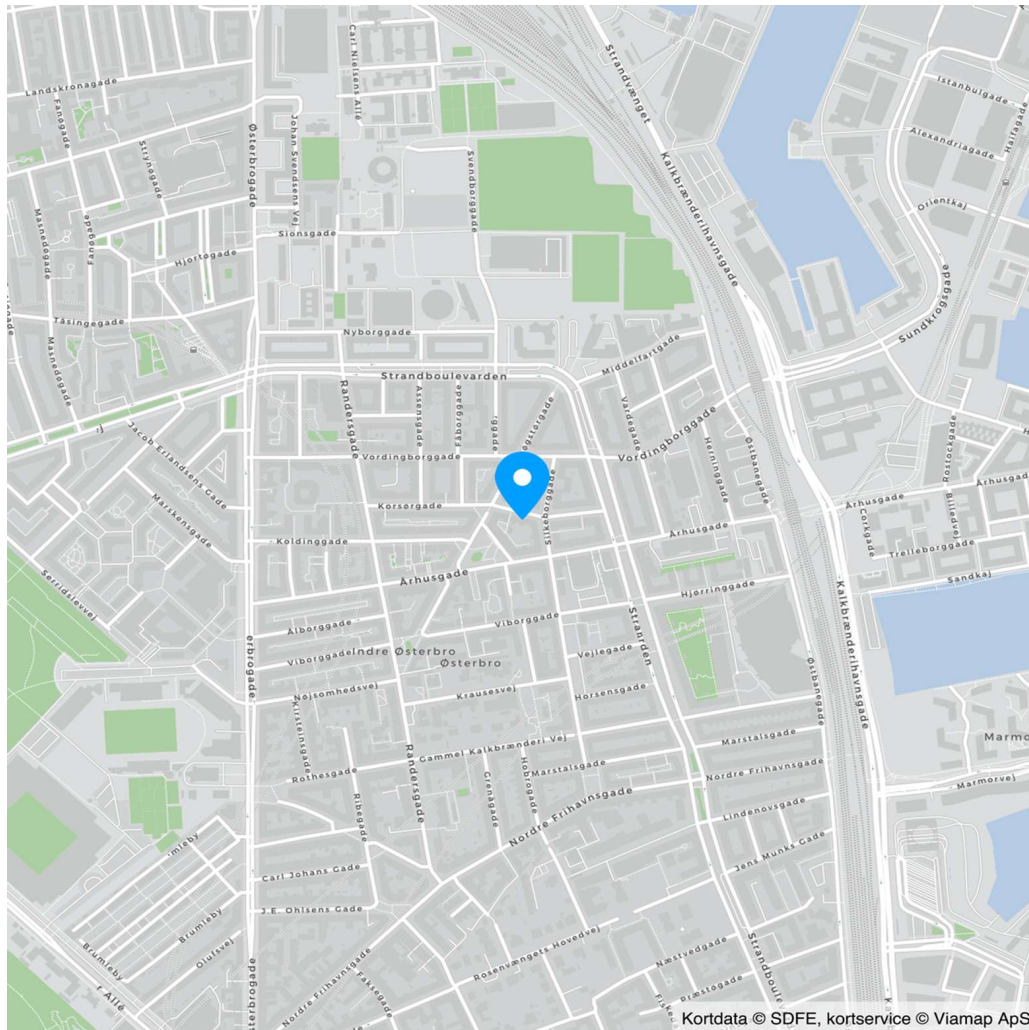
Vejledende plantegning uden ansvar

Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Korsørgade 34, 4. th, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 159-8501
Ejerudgift/md.: kr. 4.357

Dato: 26.10.2026



Adresse: Korsørgade 34, 4. th, 2100 København Ø
 Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 159-8501
 Ejerudgift/md.: kr. 4.357

Dato: 26.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	4678 Udenbys Klædebo Kvarter, København
BFE-nr.:	145460
Ejerl. Nr.:	130
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1917

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	4.050.000
Grundværdi:	2.845.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.240.000
Grundlag for grundskyld:	2.276.000

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	56 m ²
- Heraf tinglyst boligareal	56 m ²
BBR-boligareal:	64 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):

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

Adresse: Korsørgade 34, 4. th, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 159-8501
Ejerudgift/md.: kr. 4.357

Dato: 26.10.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Protector Forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Der henvises til ejendommens forsikringspolice

Andre forhold af væsentlig betydning:

Byzone - områdeklassificeret

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.

Bevaringsværdige bygninger

Ejendommen er bevaringsværdig på niveau 4 jf. oplysninger fra 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 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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 6.000 Forbrug: Anslået

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Anslået

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 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: Korsørgade 34, 4. th, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 159-8501
Ejerudgift/md.: kr. 4.357

Dato: 26.10.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Rottebekæmpelsesgebyr, anslået
Ejerforening/fællesudgifter, ANSLÅET

kr. 16.524
kr. 11.608
kr. 150
kr. 24.000

Pr. år

Kontantbehov ved køb

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

kr. 5.895.000
kr. 37.250
kr. 1.825
kr. 3.000
kr. 5.937.075

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

kr. 52.282

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: 295.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 34.552 md. / 414.621 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 27.821 md. / 333.849 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 **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 34, 4. th, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 159-8501
Ejerudgift/md.: kr. 4.357

Dato: 26.10.2026

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 afgiftspantebreve 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 hvilede 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. 12: hovedstol kr. 42.000
Nr. 13: hovedstol kr. 1.140.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Afventer besvarelse fra ejerforening/administrator		26.10.2026

Ejerforening

Navn: E/F Femkanten
Eksisterende sikkerhed: Kr. 42.000 i form af Ejerpantebrev - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: /
Tinglyst: 53 / 10000
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret

Kælderrum iflg. sælger

Fællesfaciliteter

Vaskeri og fælles gårdareal iflg. sælger

Servitutter

- Nr. 1: 21.04.1856 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 17.08.1891 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 3: 25.05.1908 - Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil, (Æ/352)
- Nr. 4: 04.09.1911 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 5: 14.05.1917 - Dok om adgang til nogle vaskerum mv
- Nr. 6: 10.01.1952 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_H-II_464
- Nr. 7: 11.06.1970 - Dok om transformerstation/anlæg mv, Ikke til hinder for prioritering 1_H-II_464
- Nr. 8: 07.01.1971 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv, (184/1402)

- Nr. 9: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme mv, (F/13-I)
- Nr. 10: 25.05.2004 - Tillæg til servitut lyst 7/1 1971 1_H-II_464
- Nr. 11: 24.06.2004 - Vedtægter for Ejerforeningen Femkanten 1_H-II_464
- Nr. 14: 02.07.2018 - Tillæg til vedtægter oprindelig lyst under dato/løbenummer 24.06.2004-93557-01

Planer

Kommuneplan R24.B.2.13 - R24.B.2.13 - B4

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

Der henvises i øvrigt til ejendomsdatarapporten

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