



Andreas Bjørns Gade 8, 1. tv, 1428 København K

Ejd. type
Kontant
Ejerudgift
Byggeår

Ejerlejlighed
5.495.000
4.195
1901

Bolig m²
Værelser
Altan
Energimærke

54
2
Ja
C

Sagsnr. **109CI-AM386**

RealMæglerne City & Christianshavn ApS
Store Kongensgade 53 / 1264 København K / Tlf. +45 32830600 / www.realmaeglerne.dk/kbh-city

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: Andreas Bjørns Gade 8, 1. tv, 1428 København K
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 109CI-AM386
Ejerudgift/md.: kr. 4.195

Dato: 19.07.2026



Fantastisk 2-værelses i Aladdin foreningen med altan og stort badeværelse

I hjertet af København, nærmere bestemt på Andreas Bjørns Gade på Christianshavn, ligger denne fortrinlige og velindrettede lejlighed, som toner frem med en gennemført klassisk charme og et hav af fine detaljer. Planløsningen er også attraktiv, mens den fantastiske gård og den solrige altan sætter prikken over i'et.

Adressen er i topklasse, og fra jeres kommende bolig er der korte afstande til alt, hvad hjertet kunne tænkes at begære. Der er masser af kultur og spændende oplevelser i vente i lokalområdet, og samtidig er I placeret så tæt på metroen, at I på rekordtid kan komme rundt i hele byen og drage fordel af de mange muligheder.

Lejligheden ligger på første sal i en flot, patineret ejendom fra 1901, og inden døre centrerer rumfordelingen sig omkring den lyse, indbydende stue, hvor blandt andet de pæne gulve og de stedvist rå murstensvægge slår tonen an. Lysindfaldet er fremragende, og i delvis åben forbindelse hermed ligger det fine, hvide køkken med glatte fronter.

Herudover råder I over et godt værelse med en naturlig opdeling i to mindre af slagsen samt et udmærket flisebadeværelse. Den vellykkede indretning ledsages af den dejlige altan, og er I flere, end I kan være på altanen, kan I tage den dejlige gårdhave i brug.

Lyder det som noget for jer? Så kontakt os for en fremvisning.

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.

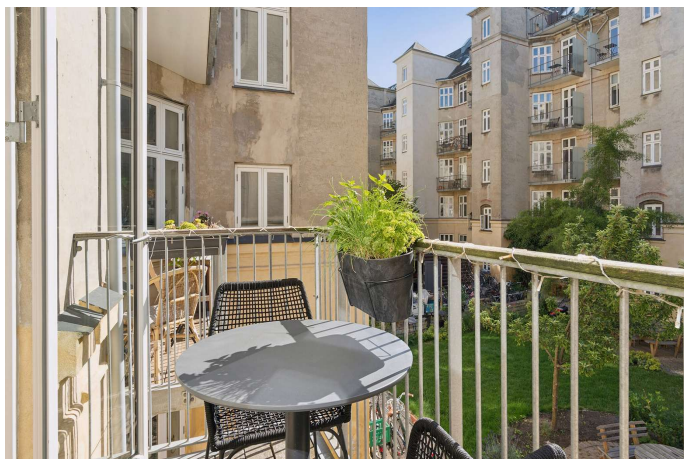
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Alexander Malling Petersen

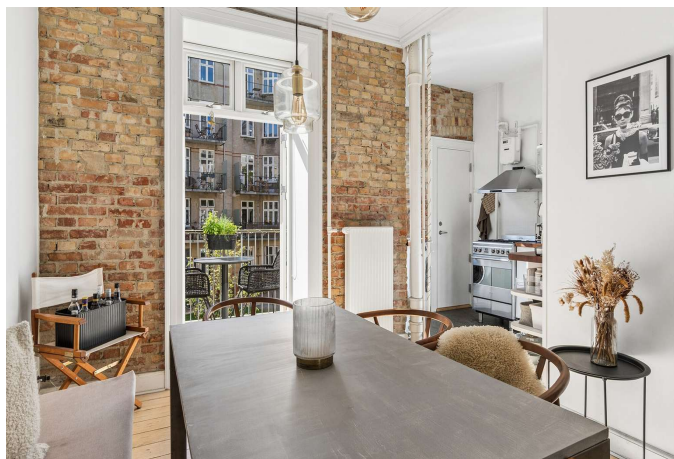
Adresse: Andreas Bjørns Gade 8, 1. tv, 1428 København K
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 109CI-AM386
Ejerudgift/md.: kr. 4.195

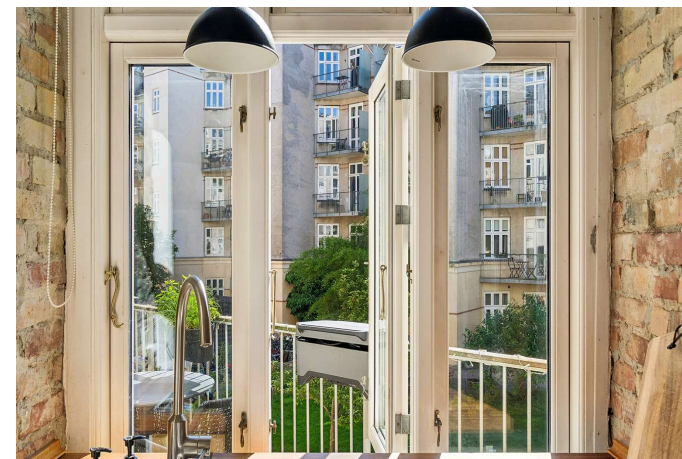
Dato: 19.07.2026



Altan



Spisestue



Indendørs



Spisestue



Køkken

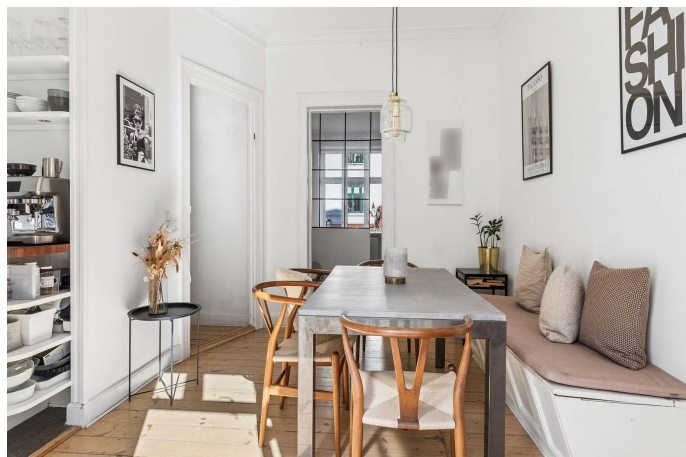


Køkken

Adresse: Andreas Bjørns Gade 8, 1. tv, 1428 København K
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 109CI-AM386
Ejerudgift/md.: kr. 4.195

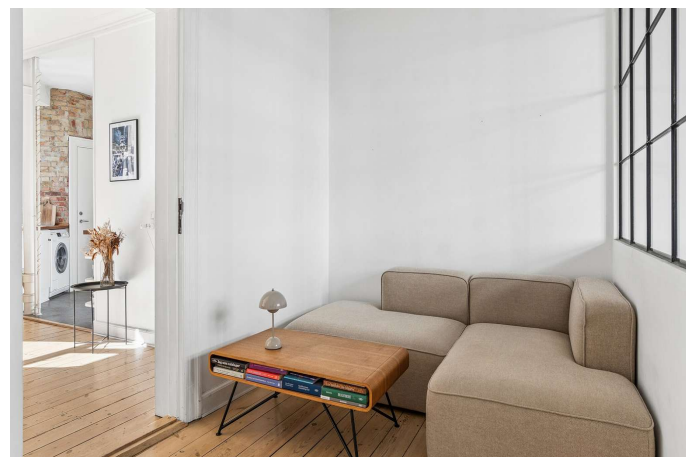
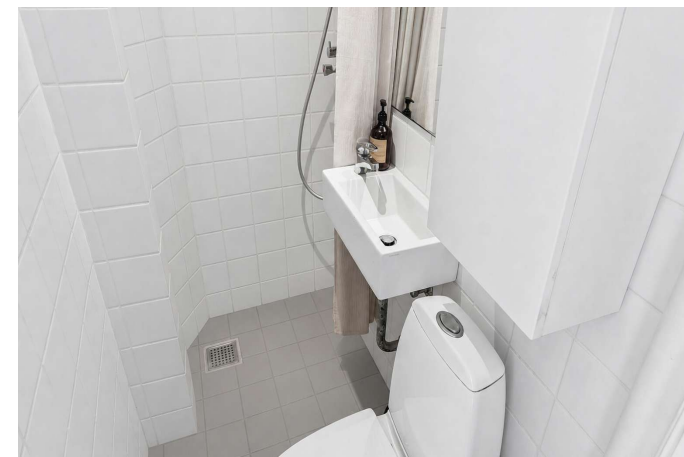
Dato: 19.07.2026



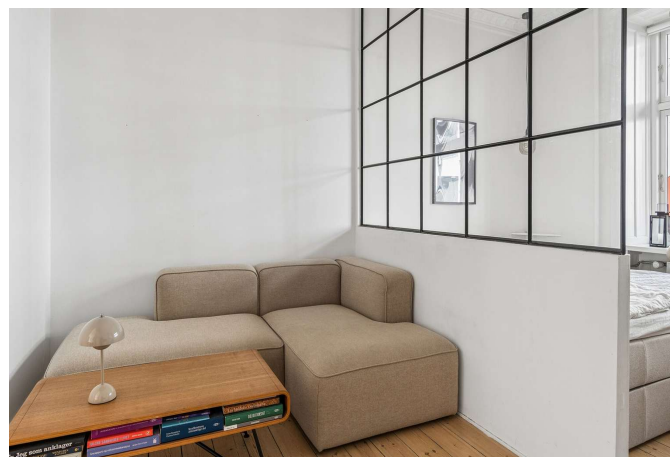
Spisestue



Gang



Stue



Stue



Stue

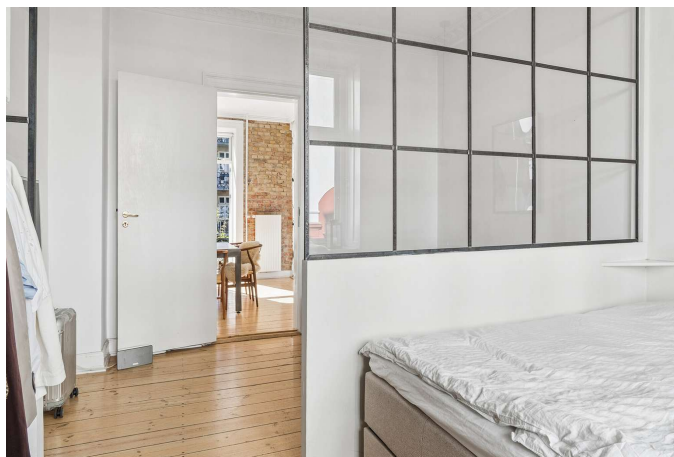
Adresse: Andreas Bjørns Gade 8, 1. tv, 1428 København K
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 109CI-AM386
Ejerudgift/md.: kr. 4.195

Dato: 19.07.2026



Soveværelse



Soveværelse



Spisestue



Udendørs



Set fra vejen



Udendørs

Adresse: Andreas Bjørns Gade 8, 1. tv, 1428 København K
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 109CI-AM386
Ejerudgift/md.: kr. 4.195

Dato: 19.07.2026



Udendørs

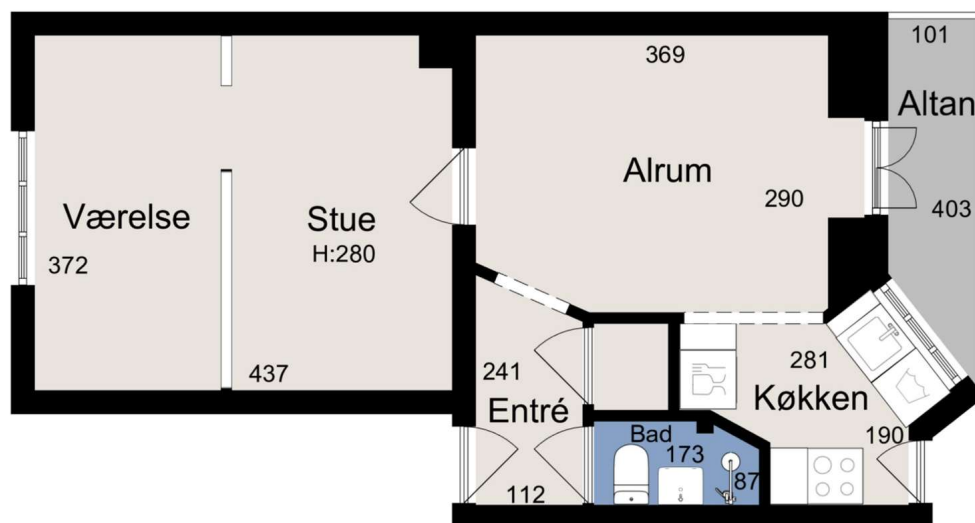


Gårdmiljø

Adresse: Andreas Bjørns Gade 8, 1. tv, 1428 København K
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 109CI-AM386
Ejerudgift/md.: kr. 4.195

Dato: 19.07.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (1x1)



Adresse: Andreas Bjørns Gade 8, 1. tv, 1428 København K
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 109CI-AM386
Ejerudgift/md.: kr. 4.195

Dato: 19.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	456 Christianshavns Kvarter, København
BFE-nr.:	112188
Ejerl. Nr.:	15
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1901

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.493.000
Grundværdi:	2.147.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.794.400
Grundlag for grundskyld:	1.717.600

Arealer**

Tinglyst areal:	45 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	45 m ²
BBR-boligareal:	54 m ²

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

* Flere af oplysningerne vedr. ejendom-
men, 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):

Afventer oplysninger

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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



Adresse: Andreas Bjørns Gade 8, 1. tv, 1428 København K
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 109CI-AM386
Ejerudgift/md.: kr. 4.195

Dato: 19.07.2026

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 kopi af police

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 5.520 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Varme betales a/c med kr. 5.520 p.a.

Vand betales a/c med kr. 1.716 p.a.

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.

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: Andreas Bjørns Gade 8, 1. tv, 1428 København K
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 109CI-AM386
Ejerudgift/md.: kr. 4.195

Dato: 19.07.2026

Ejerudgift 1. år:

Ydelse på gæld uden for købesum
Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Fællesudgifter
Rottebekæmpelse 2026 - Anslået

kr. 5.609
kr. 14.251
kr. 8.760
kr. 21.523
kr. 200

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed
Gebyr til administrator, notering af ejerskifte, anslået
Honorar for udarbejdelse af sikkerhed til ejerforening, anslået
I alt

kr. 5.495.000
kr. 1.825
kr. 2.500
kr. 3.125
kr. 5.502.450

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Udgifter til købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske. Udgifter til finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv

Ejerudgift i alt 1. år

kr. 50.343

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: 275.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 29.938 md. / 359.254 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 24.489 md. / 293.862 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: 09.07.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026 **Forbehold:** Standardfinans. kan ikke opnås, da ejerskiftelånet reduceres med sikkerhed til ejerforeningen.

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: Andreas Bjørns Gade 8, 1. tv, 1428 København K
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 109CI-AM386
Ejerudgift/md.: kr. 4.195

Dato: 19.07.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 18: hovedstol kr. 30.000
Nr. 19: hovedstol kr. 1.110.000
Nr. 21: hovedstol kr. 262.000
Nr. 22: hovedstol kr. 925.000

Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Trappe-Kldr Pro. afdrag - Afventer infomation fra administrator		19.07.2026
Gebry fælleslån ejerforeningen		19.07.2026

Ejerforening

Navn: E/F Aladdin
Eksisterende sikkerhed: Kr. 30.000 i form af Ejerpantebrev - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: /
Tinglyst: 45 / 1045
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret

Afventer oplysninger

Fællesfaciliteter

Afventer oplysninger

Servitutter

- Nr. 1: 14.04.1834 - Dok om rettigheder for Holmen og Søetaten, hegns-og bolværkspligt mv
- Nr. 2: 16.04.1860 - Dok om fladvand mv, (47/242, 48/366)
- Nr. 3: 24.09.1883 - Dok om regulering af ejendomsforholdene, (60/418-432)
- Nr. 4: 14.05.1900 - Dekl om anlæg af gade mv, (71/514)
- Nr. 5: 03.06.1901 - Dok om fælles brandmur/gavl mv, (72/407)
- Nr. 6: 19.08.1901 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, (72/484)
- Nr. 7: 08.02.1932 - Dok om cykelskure
- Nr. 8: 02.02.1946 - Dok om gårdfællesskab samt fri adgang til gården mv

- Nr. 9: 06.07.1959 - Dok om fælles varme- og varmtvandsforsyning, Om resp se akt
- Nr. 10: 12.11.1959 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
- Nr. 11: 11.01.1960 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
- Nr. 12: 04.01.1974 - Vedtægter for ejerforening, Ikke til hinder for prioritering -
- Nr. 13: 10.06.1982 - Dok om ret til at benytte gårdanlæg mv
- Nr. 14: 04.10.1991 - Dok om fundering og grundvandssænkning mv
- Nr. 15: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme mv
- Nr. 16: 16.06.2003 - Dok om fælles gårdanlæg m.v.
- Nr. 17: 10.10.2008 - Vedtægter for gårdlav. Tillige anden ejendom.Akt.nr. O 610 1_O-I_610
- Nr. 20: 29.05.2023 - Aladdin vedtægt

Planer

Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning

Jordforening

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

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 uvekkommende.

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



Adresse: Andreas Bjørns Gade 8, 1. tv, 1428 København K
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 109CI-AM386
Ejerudgift/md.: kr. 4.195

Dato: 19.07.2026

Bevaringsværdi ejendom

Køber er gjort bekendt med, at ejendommen er bevaringsværdig på niveau 3 jf. oplysninger fra www.kulturarv.dk/fbb.

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.

Husdyr - Afventer administrator

xxx

Udlejning - afventer administrator

xxx

Kommune- & Spildevandsplaner

Plan - Københavns Kommuneplan 2024 Fremtidens klimavenlige hovedstad

Plan - R24.B.1.4 - B4*

Plan - Københavns Kommuneplanstrategi 2023 – Fremtidens klimavenlige hovedstad

Kloakopland - 211C

Sikkerhed til ejerforeningen

Der kan ikke opnåes stempelrefusion på sikkerhed 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