



**REAL**

## Horsensgade 11, 2. tv, 2100 København Ø

Ejd. type	<b>Ejerlejlighed</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>54</b>
Kontant	<b>5.195.000</b>	Værelser	<b>2</b>
Ejerudgift	<b>3.498</b>		
Byggeår	<b>1906</b>	Energimærke	<b>C +</b>

Sagsnr. **159-8398**

**RealMæglerne** Østerbro ApS Ejendomsmægler

Nordre Frihavsgade 77 / 2100 København Ø / Tlf. +45 43582100 / [www.realmæglerne.dk/2100](http://www.realmæglerne.dk/2100)

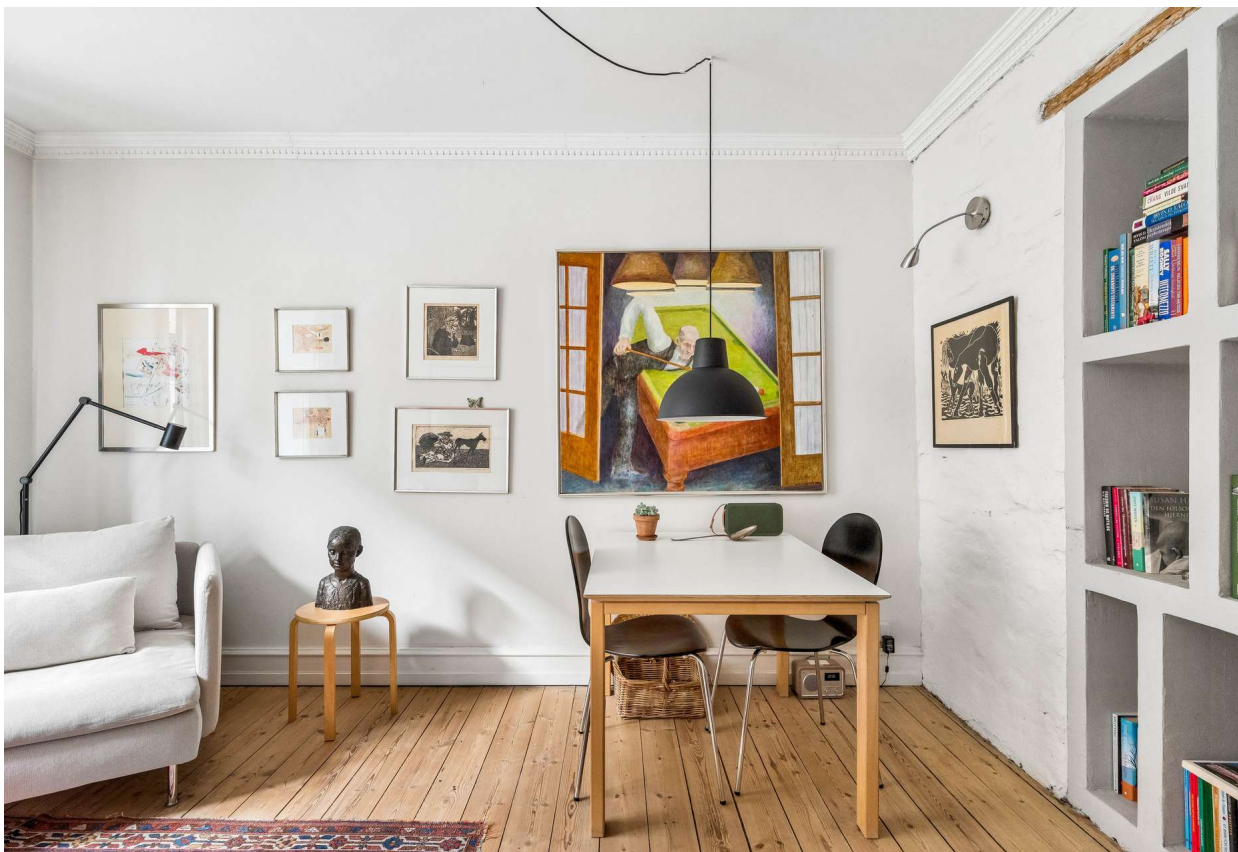
## Salgsopstilling

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: Horsensgade 11, 2. tv, 2100 København Ø  
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 159-8398  
Ejerudgift/md.: kr. 3.498

Dato: 29.04.2026



Velkommen til en særdeles veldisponeret og indflytningsklar lejlighed, hvor planløsningen er gennemtænkt ned til mindste detalje, og hvor pladsen udnyttes optimalt.

Lejligheden byder på en indbydende entré med god adgang til boligens øvrige rum. Det centralt placerede køkken fremstår funktionelt og velholdt med gode arbejdsflader og plads til alle nødvendige hårde hvidevarer. Badeværelset er pænt og tidssvarende indrettet med separat bruseniche og fremstår i flot stand.

Værelset er velproportioneret og giver fine indretningsmuligheder med plads til både seng og opbevaring – ideelt til en effektiv og stilren indretning. De hvide vægge og klassiske plankegulve er noget som giver rummet og ikke mindst lejligheden et klassisk strejf.

Den rummelige stue imponerer med et dejligt lysindfald og god plads til både spiseafdeling og sofaarrangement. Her er der rig mulighed for at skabe et personligt og indbydende opholdsrum. Her er der muligheden for at slappe af i sofaafdelingen eller nyde en god middag med venner eller familie.

Her får du en attraktiv bolig med en optimal planløsning og en yderst eftertragtet beliggenhed centralt på Østerbro.

### 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: Horsensgade 11, 2. tv, 2100 København Ø  
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 159-8398  
Ejerudgift/md.: kr. 3.498

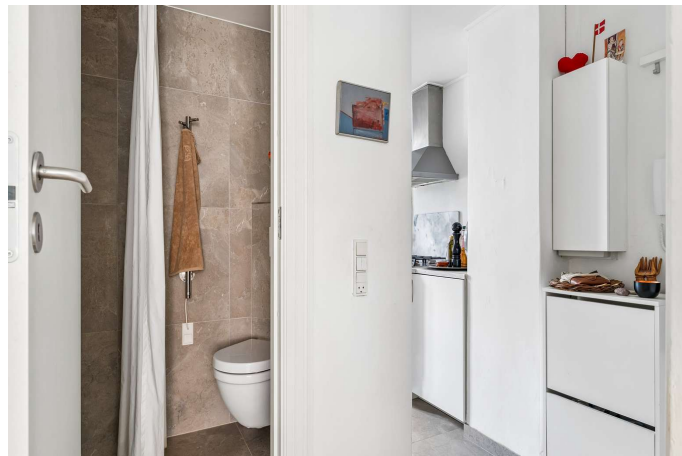
Dato: 29.04.2026



Adresse: Horsensgade 11, 2. tv, 2100 København Ø  
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 159-8398  
Ejerudgift/md.: kr. 3.498

Dato: 29.04.2026





Adresse: Horsensgade 11, 2. tv, 2100 København Ø  
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 159-8398  
Ejerudgift/md.: kr. 3.498

Dato: 29.04.2026

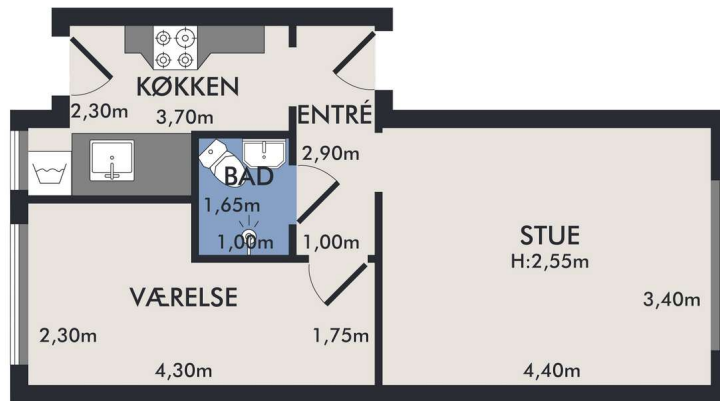




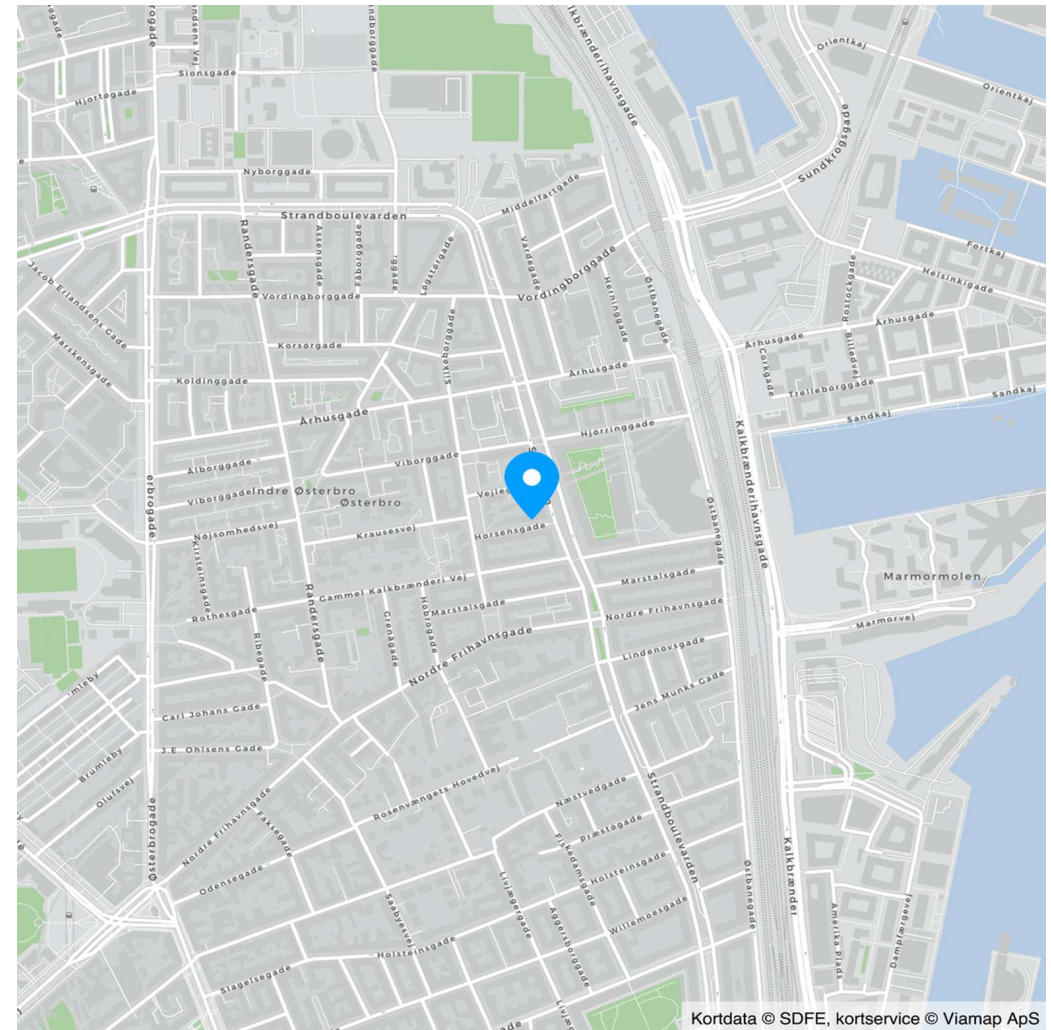
Adresse: Horsensgade 11, 2. tv, 2100 København Ø  
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 159-8398  
Ejerudgift/md.: kr. 3.498

Dato: 29.04.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Horsensgade 11, 2. tv, 2100 København Ø  
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 159-8398  
Ejerudgift/md.: kr. 3.498

Dato: 29.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	3322 Udenbys Klædebo Kvarter, København
BFE-nr.:	144724
Ejerl. Nr.:	4
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1906

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.164.000
Grundværdi:	1.961.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.531.200
Grundlag for grundskyld:	1.568.800

**Arealer\*\***

Tinglyst areal:	45 m <sup>2</sup>
Heraf tinglyst boligareal:	45 m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	54 m <sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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):

Ovn, Kogeplade (Gas), Emhætte, Køle/fryseskab

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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



Adresse: Horsensgade 11, 2. tv, 2100 København Ø  
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 159-8398  
Ejerudgift/md.: kr. 3.498

Dato: 29.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: hos  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Insekt: Rørskade:  
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 4.244 Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år: 2025

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

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 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 + C



Adresse: Horsensgade 11, 2. tv, 2100 København Ø  
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 159-8398  
Ejerudgift/md.: kr. 3.498

Dato: 29.04.2026

**Ejerudgift 1. år:**

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.909	Kontantpris	kr.	5.195.000
Grundskyld	kr.	8.001	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	33.050
Rottebekæmpelsesgebyr	kr.	94	Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed	kr.	1.825
Ejerforening/fællesudgifter	kr.	20.976	Ejerskiftegebyr, anslået	kr.	3.000
			I alt	kr.	5.232.875

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. 41.980

**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: 260.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 28.231 md. / 338.770 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 23.092 md. / 277.100 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 **For-**

**behold:** 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: Horsensgade 11, 2. tv, 2100 København Ø  
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 159-8398  
Ejerudgift/md.: kr. 3.498

Dato: 29.04.2026

#### 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.

#### Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 11: hovedstol kr. 25.000  
Nr. 12: hovedstol kr. 1.970.000

#### Gæld udenfor købesummen

##### Ingen Ejerforening

Navn: E/F Pegasus

Eksisterende sikkerhed: Kr. 25.000 i form af Ejerpantebrev - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

#### Fordelingstal, ejerforening

Admin: /

Tinglyst: 1 / 39

Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

#### Brugsret

Brugsret til kælderrum iflg. sælger

#### Servitutter

- Nr. 1: 02.03.2020 - Fællesgård BK0550

- Nr. 2: 05.05.2021 - Servitut om Metro

- Nr. 3: 16.11.1896 - Dok om fælles tværmål, (K/188) .

- Nr. 4: 02.06.1902 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, (R/139) .

- Nr. 5: 29.06.1903 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, (T/194) 1\_A-II\_114

- Nr. 6: 20.11.1905 - Dok om skure mv, (X/302) 1\_A-II\_114

- Nr. 7: 17.07.1952 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1\_A-II\_114

- Nr. 8: 28.01.1970 - Vedtægter for ejerforening 1\_A-II\_114

- Nr. 9: 11.10.1994 - anm hæftelser Vedtægter for ejerforening, tillæg 1\_A-II\_114

- Nr. 10: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, akt F 13 I

- Nr. 13: 04.01.2017 - Servitut for fælles gårdhave

- Nr. 14: 28.09.2021 - Deklaration om drænledning

#### Planer

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

- Lokalplan: Der henvises til ejendomsdatarapporten.

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

- Kommuneplan: <https://www.kk.dk/politik/politikker-og-indsatser/bolig-byggeri-og-byliv/koebenhavns-kommuneplan>

- 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.

#### 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.

#### Bevaringsværdige bygninger

Ejendommen er bevaringsværdig på niveau 4 jf. oplysninger fra [www.kulturarv.dk](http://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 salgsoptillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptillingen 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 salgsoptillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er

---

Adresse: Horsensgade 11, 2. tv, 2100 København Ø  
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 159-8398  
Ejerudgift/md.: kr. 3.498

Dato: 29.04.2026

---

sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende. Køber opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

**Byggeskadeforsikring**

På ejendommens BBR-meddelelse er der registreret en byggeskadeforsikring. En byggeskadeforsikrings dækningsområde er byggeskader, som har årsag i forhold ved opførelsen af bebyggelsen. Forsikringen løber som udgangspunkt i 10 år fra ikrafttrædelsestidspunktet og følger bygningen, uanset at denne skifter ejer i forsikringens løbetid.

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.

*Announce*



## Mød holdet bag dit boligsalg