



## Marthagade 6, 1. th, 2100 København Ø

Ejd. type	<b>Ejerlejlighed</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>58</b>
Kontant	<b>4.995.000</b>	Værelser	<b>2</b>
Ejerudgift	<b>3.731</b>		
Byggeår/ombygget	<b>1906/1999</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **159-0103**

**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: Marthagade 6, 1. th, 2100 København Ø  
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 159-0103  
Ejerudgift/md.: kr. 3.731

Dato: 25.06.2026



Her får du en særdeles indbydende bolig, der fremstår i rigtig pæn og velholdt stand med en skøn kombination af klassisk charme og moderne komfort. Boligen byder på en veldisponeret planløsning, hvor kvadratmeterne er udnyttet optimalt, og hvor rummene opleves både lyse og harmoniske. Fra entréen er der adgang til boligens centrale fordelingsareal, som binder hjemmet naturligt sammen. Det rummelige køkken fremstår lyst og funktionelt med god skabsplads og fine arbejdsforhold, mens der samtidig er plads til hverdagens samvær. Den hyggelige stue er boligens naturlige opholdsrum med et dejligt lysindfald og god plads til både sofaarrangement og spiseafdeling. Klassiske detaljer og den behagelige loftshøjde bidrager til en varm og charmerende atmosfære. Soveværelset har en god størrelse og tilbyder god opbevaringsplads. Badeværelset er pænt og velholdt med en funktionel indretning. Fra soveværelset er der adgang til boligens velholdte badeværelse. Samlet set er der tale om en yderst velindrettet bolig med en attraktiv rumfordeling, flotte detaljer og en indflytningsklar stand. Her får du et hjem med masser af charme, god komfort og en indretning, der fungerer optimalt i hverdagen.

Ejendommen er en klassisk Østerbro-egendom som kombinerer klassiske detaljer og charme. Ejendommen har tilmed et hyggeligt gårdmiljø.

Boligen ligger attraktivt på Østerbro, et af Københavns mest eftertragtede og stemningsfulde kvarterer. Området er rummer klassiske ejendomme, grønne omgivelser og hyggelige gademiljøer, hvor caféer, specialbutikker og dagligvareindkøb ligger lige i nærheden. Fra boligen er der kort afstand til Fælledparken og Kildevældsparken, som indbyder til løbeture, afslapning og udendørs aktiviteter, ligesom Østerbrogade byder på et bredt udvalg af butikker, restauranter og caféer.

### 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: Marthagade 6, 1. th, 2100 København Ø  
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 159-0103  
Ejerudgift/md.: kr. 3.731

Dato: 25.06.2026

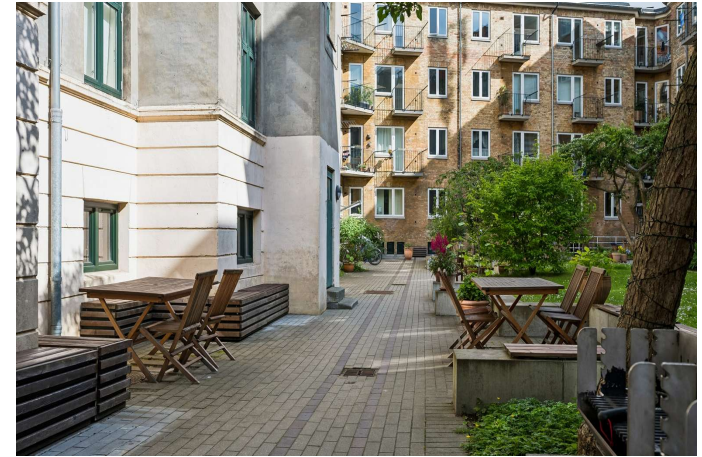




Adresse: Marthagade 6, 1. th, 2100 København Ø  
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 159-0103  
Ejerudgift/md.: kr. 3.731

Dato: 25.06.2026





Adresse: Marthagade 6, 1. th, 2100 København Ø  
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 159-0103  
Ejerudgift/md.: kr. 3.731

Dato: 25.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	3827 Udenbys Klædebo Kvarter, København
BFE-nr.:	150775
Ejerl. Nr.:	12
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1906/1999

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.987.000
Grundværdi:	2.081.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.389.600
Grundlag for grundskyld:	1.664.800

**Arealer\*\***

Tinglyst areal:	51 m <sup>2</sup>
Heraf tinglyst boligareal:	51 m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	58 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):

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

Adresse: Marthagade 6, 1. th, 2100 København Ø  
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 159-0103  
Ejerudgift/md.: kr. 3.731

Dato: 25.06.2026

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:

**Byzone - områdeklassificeret**

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

**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 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 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: Fjernvarme  
Ejendommens primære 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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C

Adresse: Marthagade 6, 1. th, 2100 København Ø  
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 159-0103  
Ejerudgift/md.: kr. 3.731

Dato: 25.06.2026

#### Ejerudgift 1. år:

	kr.	Pr. år	Kontantbehov ved køb	kr.	
Ejendomsværdiskat	kr.	12.187	Kontantpris	kr.	4.995.000
Grundskyld	kr.	8.490	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	31.850
Rottebekæmpelsesgebyr	kr.	97	Ejerskiftegebyr, anslået	kr.	3.000
Ejerforening/fællesudgifter, ANSLÅET	kr.	24.000	I alt	kr.	5.029.850

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. 44.774

#### 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: 250.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 27.120 md. / 325.440 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 22.183 md. / 266.193 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: 01.06.2026

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 **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: Marthagade 6, 1. th, 2100 København Ø  
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 159-0103  
Ejerudgift/md.: kr. 3.731

Dato: 25.06.2026

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. 15: hovedstol kr. 1.703.000

**Gæld udenfor købesummen**

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Afventer besvarelse fra ejerforening/administrator		25.06.2026

**Ejerforening**

Navn: E/F Kildevæld  
Eksisterende sikkerhed: Kr. 13.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.  
Ny sikkerhed udstedes: Nej

**Fordelingstal, ejerforening**

Admin: /  
Tinglyst: 11 / 1000  
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

**Servitutter**

- Nr. 1: 02.12.2020 - Byfornyelsesbeslutning
- Nr. 2: 22.08.1887 - Dok om vej mv, samt kloak, (Y/282)
- Nr. 3: 15.05.1899 - Dok om vej mv, (N/321)
- Nr. 4: 26.08.1901 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, (Q/259)
- Nr. 5: 28.08.1905 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
- Nr. 6: 21.12.1972 - Dok om fælles gård, opholdsareal mv
- Nr. 7: 19.03.1973 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
- Nr. 8: 19.03.1973 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
- Nr. 9: 10.01.1989 - Vedtægter for ejerforening
- Nr. 10: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, (F-13-I)
- Nr. 11: 05.01.1999 - Tillæg til vedtægter Tillige lyst pantstiftende -
- Nr. 13: 07.12.2017 - Vedtægtsændringer
- Nr. 14: 09.01.2018 - Deklaration\_afledning af drænvand

**Planer**

Kommuneplan R24.B.2.36 - R24.B.2.36 - B4

- Lokalplan: Der henvises til ejendomsdatabaserapporten.
- 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.

# 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