

REAL



Kristianiagade 6, st. th., 2100 København Ø

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	257
Kontantpris	21.500.000	Værelser	7
Ejerudgift	6.379		
Byggear	1905	Energimærke	D

Sagsnr. **109CI-MH689**

RealMæglerne City & Christianshavn ApS

Store Kongensgade 53, st. / 1264 København K / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Kristianiagade 6, st. th., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 21.500.000

Sagsnr.: 109CI-MH689
Ejerudgift/md.: kr. 6.379

Dato: 30.01.2026



Beskrivelse:

Lige ved Østerport i det eftertragtede norske kvarter venter denne nyistandsatte og exceptionelt smukke lejlighed, hvor klassiske detaljer og moderne komfort smelter sammen i perfekt balance. Her bor du på en af byens mest attraktive adresser - tæt på grønne ånehuller, hyggelige caféer, specialbutikker og dagligvareindkøb. Lejligheden fremstår indflytningsklar med et elegant og gennemført udtryk fra ende til anden - og som en sjældenhed for en ejendom af denne type er der installeret gulvvarme i hele lejligheden.

Højloftede rum med stuk og rosetter danner rammen om boligens lyse atmosfære, mens de brede nylagte Dinesen-gulve og de store vinduespartier fuldender den indbydende fornemmelse. På trods af stueplan opleves ingen klassiske gener - vinduerne ligger ca. tre meter over gadeniveau uden indkig, og der er ingen modstående bygninger i køkken- og stueområdet, blot udsigt til de flotte lyse ambassadeejendomme og den åbne himmel. Det giver et fantastisk naturligt lys hele dagen og aftensol i køkkenet på sommeraftener.

Boligens hjerte er køkken-alrummet med et flot snedkerkøkken og masser af plads til madlavningen og selskabelige stunder. Herfra er der adgang til to store stuer, der let indrettes som spise- og dagligstue. Planløsningen rummer desuden tre værelser og et walk-in-closet, der også snildt kan omdannes til et fjerde værelse. Hertil kommer to stilrene badeværelser, hvoraf det ene har både brus og kar, mens det andet er tilknyttet soveværelset som privat brusebadeværelse. Som det sidste er der et gæstetoilet samt et praktisk depotrum.

Glæd dig også til en drøm af en beliggenhed tæt på alt det bedste, området har at byde på. Østerport Station og indkøb har du inden for få minutters gang, og det samme gælder børnepasning og skole. Ligeledes har du byens rekreative ånehuller lige ved hånden med Østre Anlæg og Kastellet's stjernestier inden for kort rækkevidde - og fritiden tilgodeses yderligere af nærheden til caféer og butikker.

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: Mikkel Heinemann

Adresse: Kristianiagade 6, st. th., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 21.500.000

Sagsnr.: 109CI-MH689
Ejerudgift/md.: kr. 6.379

Dato: 30.01.2026



Stue



Køkken



Køkken



Udsigt



Spisestue



Spisestue

Adresse: Kristianiagade 6, st. th., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 21.500.000

Sagsnr.: 109CI-MH689
Ejerudgift/md.: kr. 6.379

Dato: 30.01.2026



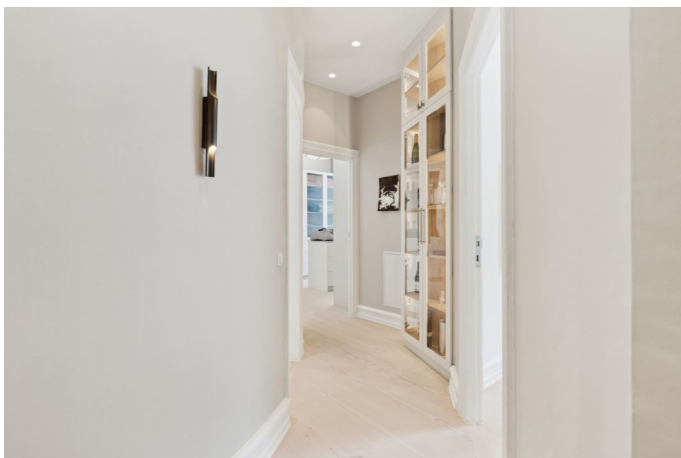
Udsigt



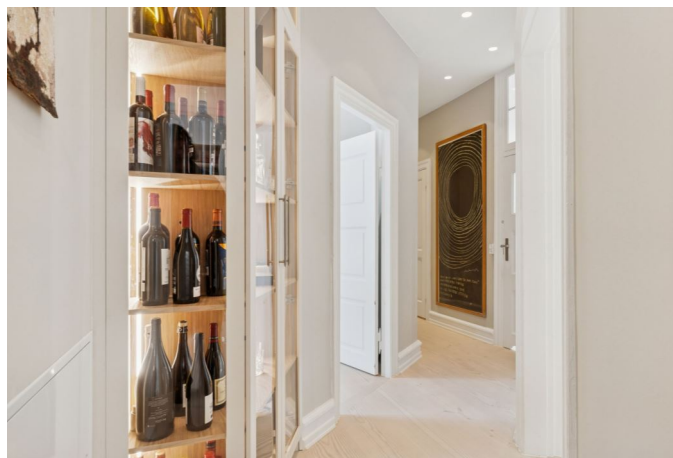
Spisestue



Arbejdsværelse



Gang



Gang



Soveværelse

Adresse: Kristianiagade 6, st. th., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 21.500.000

Sagsnr.: 109CI-MH689
Ejerudgift/md.: kr. 6.379

Dato: 30.01.2026



Soveværelse



Værelse



Badeværelse



Badeværelse



Soveværelse



Badeværelse

Adresse: Kristianiagade 6, st. th., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 21.500.000

Sagsnr.: 109CI-MH689
Ejerudgift/md.: kr. 6.379

Dato: 30.01.2026



Badeværelse



Badeværelse



Facade



Udendørs

Adresse: Kristianiagade 6, st. th., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 21.500.000

Sagsnr.: 109CI-MH689
Ejerudgift/md.: kr. 6.379

Dato: 30.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Kristianiagade 6, st. th., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 21.500.000

Sagsnr.: 109CI-MH689
Ejerudgift/md.: kr. 6.379

Dato: 30.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	815 Østervold Kvarter, København
BFE-nr.:	101737
Ejl.nr.:	7
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1905

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	5.500.000 kr.
Grundværdi:	3.660.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.400.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.928.000 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	227 m ²
- heraf boligareal:	227 m ²

BBR-boligareal:	257 m ²
-----------------	--------------------

Evt. øvrige arealer:

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 27.03.1899 lbnr. 910573-01 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 2 lyst d. 06.03.1905 lbnr. 910574-01 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv
Nr. 3 lyst d. 10.07.1905 lbnr. 910575-01 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 4 lyst d. 29.11.1940 lbnr. 910576-01 Tillægstekst Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
Nr. 5 lyst d. 11.03.1944 lbnr. 8190-01 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 6 lyst d. 11.03.1944 lbnr. 8191-01 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 7 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 910577-01 Tillægstekst Dok om fjernvarme mv
Nr. 9 lyst d. 04.03.2015 lbnr. 1006152860 Filnavn: e1836975-fbe0-4c53-9814-76f9af022123
Nr. 10 lyst d. 14.12.2017 lbnr. 1009428614 Filnavn: b1d129fd-5983-4367-aa77-33e78f92611d

Lokalplan:

Plan - Østerport Metrostationsplads

Kommuneplan:

Plan - Københavns Kommuneplan 2024 Fremtidens klimavenlige hovedstad

Kommuneplanramme:

Plan - R24.T0.1.2 - T*
Plan - R24.B.1.34 - B4

Kommuneplanstrategi:

Plan - Københavns Kommuneplanstrategi 2023 – Fremtidens klimavenlige hovedstad

Spildevandsplan:

Kloakopland - 221

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Afventer oplysninger

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Kristianiagade 6, st. th., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 21.500.000

Sagsnr.: 109CI-MH689
Ejerudgift/md.: kr. 6.379

Dato: 30.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Gjensidige
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Se gældende forsikringspolice for evt. forbehold

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorrigeret forbrug:

Udgift kr.: 36.600 Forbrug: a/c

Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: .

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Varme betales a/c med kr. 36.600 p.a.

vand er udtrukket af fællesudgifter med kr. 3.634

Køber gøres opmærksom på, at forbrugsafhængige udgifter afhænger af såvel husstandens størrelse og forbrugsmønster.

Evt. afvigelser mellem tidligere forbrug og købers forbrug er dermed sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

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 Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Lettere forurening

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 forurenet.

bevarings ejendom

Køber er gjort bekendt med, at ejendommen er bevaringsværdig på niveau 2 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

Det er tilladt at holde hund og kat uden væsentlige gener for de andre ejere. Se vedtægters §18.

Udlejning

Udlejning tilladt, dog kun med bestyrelsens godkendelse, jf. vedtægterne § 19, stk. 3.

Antenne

Køber er gjort opmærksom på at sælger betales antennebidrag med kr. 1.000 pr kvartal. Beløbet er ikke medtaget i ejerudgifterne.

Kommende projekter

Administrator oplyser at Foreningen har påbegyndt forundersøgelser samt kontakt til byggetekniske rådgiver med henblik på at renovere ejendommens tag.

Vi har modtaget besked om at ejerforeningen forhandler med invester om køb af lofttrum – som kan finansiere nyt tag i foreningen. Vi afventer dog yderlig information fra administrator omkring tag projektet

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen angivne



Adresse: Kristianiagade 6, st. th., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 21.500.000

Sagsnr.: 109CI-MH689
Ejerudgift/md.: kr. 6.379

Dato: 30.01.2026

værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.
Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Adresse: Kristianiagade 6, st. th., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 21.500.000

Sagsnr.: 109CI-MH689
Ejerudgift/md.: kr. 6.379

Dato: 30.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	22.440	Kontantpris/udbetaling	kr.	21.500.000
Grundskyld	kr.	14.933	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	130.850
Rottebækæmpelse 2026 - anslået	kr.	200	Gebyr til administrator, notering af ejerskifte	kr.	2.450
Fællesudgifter	kr.	38.969	I alt	kr.	21.633.300
			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			76.542		

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: 1.075.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 114.968 md./ 1.379.618 år Netto **ekskl.** ejerudgift 94.233 md./ 1.130.799 år v/24,00%
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% procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.01.2026
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: 1/2 - 1/8 **Forbehold:** Der henvises til side 5

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: Kristianiagade 6, st. th., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 21.500.000

Sagsnr.: 109CI-MH689
Ejerudgift/md.: kr. 6.379

Dato: 30.01.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Tinglyst

Tinglyst fordelingstal: 227/4210

Adm. fordelingstal: 227/4210

Sikkerhed til e/f: 50.000 kr.

I form af: Anden hæftelse - Pristalsreguleret

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Standardfinansieringsforbehold:

Standardfinans. kan ikke opnås, da ejerskiftelånet reduceres med 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