



REAL

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

Ejd. type  
Kontantpris  
Ejerudgift  
Byggear

**Ejerlejlighed**  
**11.495.000**  
**9.171**  
**1890**

Bolig m2  
Værelser  
Altan  
Energimærke

**160**  
**5**  
**Ja**  
**C**

Sagsnr. **358OR0098**

---

**RealMæglerne** Virum og Holte v/ Oliver Rannje

Grønnevej 79, st. tv. / 2830 Virum / Tlf. 71908190 / [www.realmaeglerne.dk/virum](http://www.realmaeglerne.dk/virum)

# Salgsopstilling

**RealMæglerne** Virum og Holte v/ Oliver Rannje  
CVR-nr. 44581965  
Grønnevej 79, st. tv. / 2830 Virum  
Tlf. 71908190 / 2830@mailreal.dk  
[www.realmaeglerne.dk/virum](http://www.realmaeglerne.dk/virum)

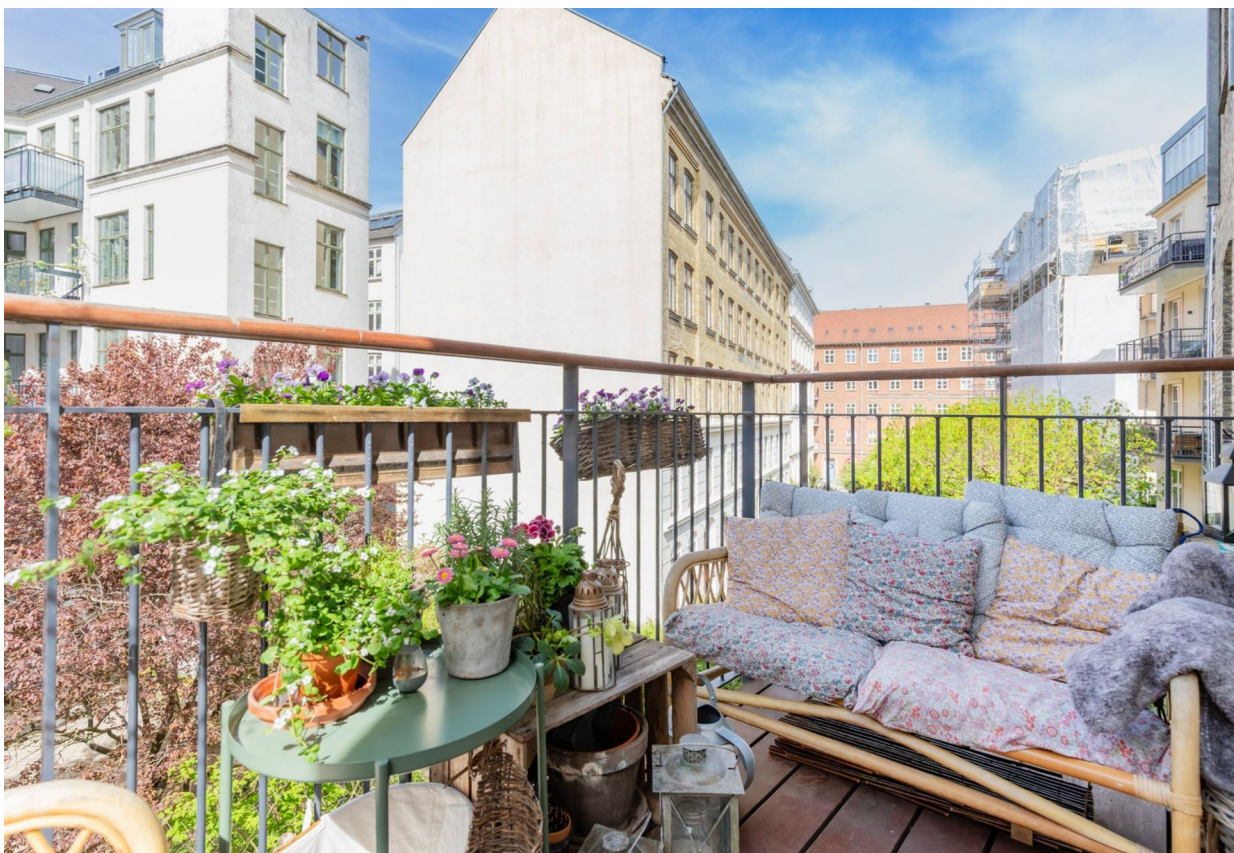
REAL

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: Odensegade 11, 2. tv., 2100 København Ø  
Kontantpris: kr. 11.495.000

Sagsnr.: 358OR0098  
Ejerudgift/md.: kr. 9.171

Dato: 26.06.2025



## Beskrivelse:

Midt i det pulserende byliv på Østerbro – mellem den hyggelige gade Rosevængets Allé og handelsstrøget på Nordre Frihavsgade, kan I bo fredsomligt med fuglefløjt og en dejlig grøn fællesgård.

Ved ankomsten bliver I let begejstret af den smukke nyrenoverede facade. Opgangen er nymalet og med smukke oprindelige vinduer, taget er skiftet og der er fugtsikret i kælderen.

Velkommen til Odensegade 11, 2. tv.!

Lejligheden byder på tre stuer en suite, hvor den ene stue er inddraget til et godt stort værelse. De to resterende stuer hænger godt sammen med en dejlig lys og rummelig spise-stue med udsigt til Odensegade og en god opholdsstue, med et hyggeligt hjørne og udsigt til gården. Boligens bedste rum, i hvert fald hvis I spørger de nuværende ejere, er spisekøkkenet med adgang til en hyggelig og solrig altan. Her kan familien nyde dagens måltider både inde og ude. Der er udsigt til den grønne og charmerende gård, som i øvrigt er helt fredfyldt selvom Nordre Frihavsgade gemmer sig bag den næste bygning. Køkkenet er nydeligt med nyere fronter samt en solid bordplade i træ.

Sidst men ikke mindst indeholder lejligheden herudover to gode værelser, så I altså i alt har tre af slagsen, samt et pænt badeværelse med klinker og separat bruseniche.

Der er brugsret til både loft- og kælderrum, egen vaskemaskine og tørretumbler i kælder, cykelkælder samt adgang til legeplads i gården.

Beliggenheden er fantastisk i hjertet af Østerbro og i gåafstand til det hele. Der er blot 280 meter til metroen ved Trianglen. I nærheden finder I et væld af spændende butikker, caféer og restauranter. Både Bopa Plads, Victor Borges Plads og Melchiors Plads ligger lige rundt om hjørnet. I kan på få minutter stå ved Søerne og nyde bylivet, søger I lidt mere fred og ro og måske lidt natur, kan I på få minutter stå i Fælledparken.

## 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.

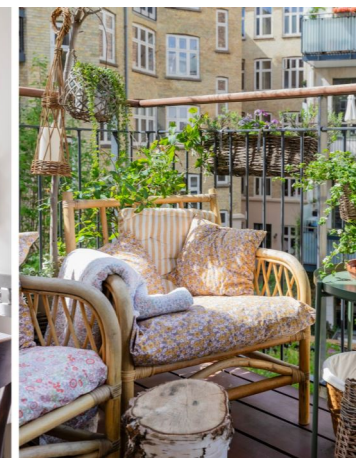
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Oliver Rannje

Adresse: Odensegade 11, 2. tv., 2100 København Ø  
Kontantpris: kr. 11.495.000

Sagsnr.: 358OR0098  
Ejerudgift/md.: kr. 9.171

Dato: 26.06.2025



Adresse: Odensegade 11, 2. tv., 2100 København Ø  
Kontantpris: kr. 11.495.000

Sagsnr.: 358OR0098  
Ejerudgift/md.: kr. 9.171

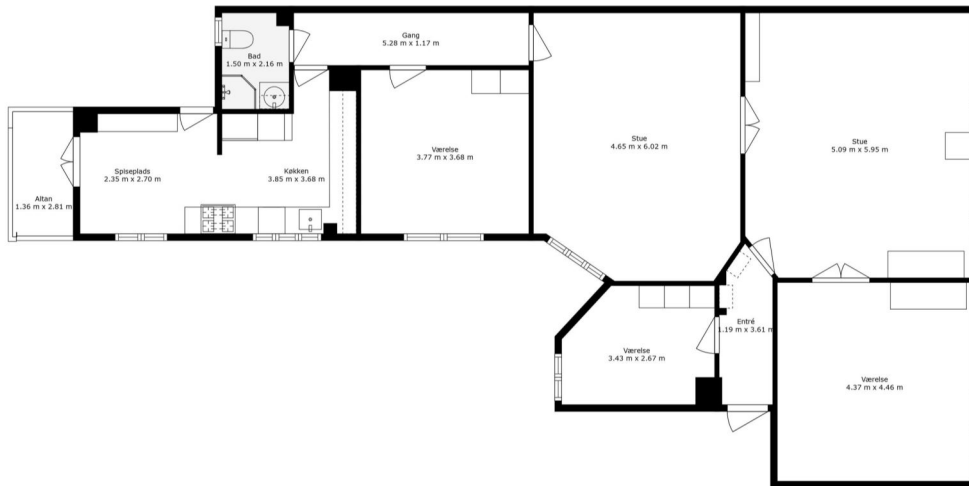
Dato: 26.06.2025



Adresse: Odensegade 11, 2. tv., 2100 København Ø  
Kontantpris: kr. 11.495.000

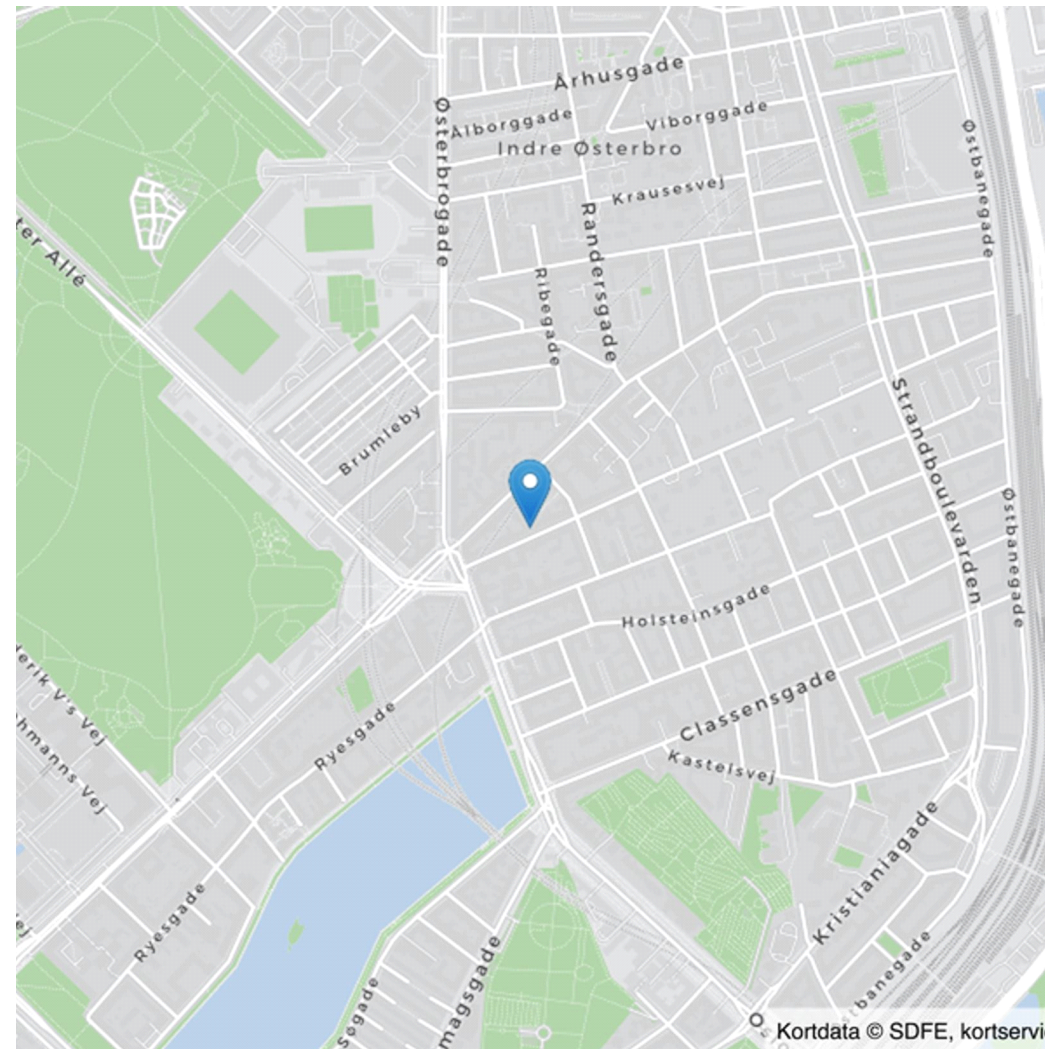
Sagsnr.: 358OR0098  
Ejerudgift/md.: kr. 9.171

Dato: 26.06.2025



**REAL**

Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Odensegade 11, 2. tv., 2100 København Ø  
Kontantpris: kr. 11.495.000

Sagsnr.: 358OR0098  
Ejerudgift/md.: kr. 9.171

Dato: 26.06.2025

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

|                     |                                         |
|---------------------|-----------------------------------------|
| Ejendomstype:       | Ejerlejlighed                           |
| Må benyttes til:    | Helårsbeboelse                          |
| Kommune:            | København                               |
| Matr.nr.:           | 1942 Udenbys Klædebo Kvarter, København |
| BFE-nr.:            | 141877                                  |
| Ejerl.nr.:          | 5                                       |
| Zonestatus:         | Byzone                                  |
| Vand:               | Alment vandforsyningsanlæg              |
| Vej:                | Offentlig                               |
| Kloak:              | Afløb til offentligt kloaksystem        |
| Varmeanstallation:  | Fjernvarme/blokvarme                    |
| Opført/ombygget år: | 1890                                    |

#### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Offentlig vurdering pr.      | 2024          |
| Ejendomsværdi:               | 9.533.000 kr. |
| Grundværdi:                  | 5.928.000 kr. |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 7.626.400 kr. |
| Grundlag for grundskyld:     | 4.742.400 kr. |

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

#### **Arealer\***

|                            |                    |
|----------------------------|--------------------|
| Tinglyst areal:            | 147 m <sup>2</sup> |
| Heraf tinglyst boligareal: | 147 m <sup>2</sup> |
| BBR-boligareal:            | 160 m <sup>2</sup> |

#### **Ejerforeningsforhold**

|                          |               |
|--------------------------|---------------|
| Fællesudg. fordeles      | Fordelingstal |
| Tinglyst fordelingstal:  | 6/62          |
| Adm. fordelingstal:      | 147/934       |
| Sikkerhed til e/f:       | 39.000 kr.    |
| I form af:               | Ejerpantebrev |
| Forhøjelse af sikkerhed: | Ingen         |

### Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

#### **Servitutter:**

Nr. 1 lyst d. 05.01.1874 lbnr. 917669-01 Dok om bebyggelse, benyttelse mv  
Nr. 2 lyst d. 08.10.1888 lbnr. 917670-01 Dok om fælles brandmur/gavl mv  
Nr. 3 lyst d. 19.02.1951 lbnr. 6936-01 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv  
Nr. 4 lyst d. 14.01.1952 lbnr. 5271-01 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv  
Nr. 5 lyst d. 29.12.1969 lbnr. 15515-01 Dok om bebyggelse, benyttelse mv  
Nr. 6 lyst d. 16.06.1971 lbnr. 7973-01 Vedtægter for ejerforening, Odensegade 11  
Nr. 7 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 917671-01 Dok om fjernvarme mv  
Nr. 8 lyst d. 14.10.1996 lbnr. 123307-01 Dok. om etablering af fælles gårdanlæg m.v.  
Tillige anden ejendom  
Nr. 9 lyst d. 29.10.2004 lbnr. 157828-01 Vedtægter for gårdlavet Trianglen Tillige anden ejendom  
Der henvises i øvrigt til tingbogen

#### **Planer:**

Kommuneplan  
Spildevandsplan  
Der henvises i øvrigt til ejendomsdatarapporten

#### **Grundejerforening:** Nej

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

### Brugsret og fællesfaciliteter

Loftrum, kælderrum, tørrerum/loft iflg. sælgers oplysninger

### Tilbehør:

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

Køle/frysescab mrk. Siemens  
Ovn mrk. Siemens  
Kogeplade (gas) mrk. Siemens  
Emhætte mrk. Siemens  
Mikroovn mrk. Siemens  
Opvaskemaskine mrk. Bosch  
Vaskemaskine mrk. LG  
Tørretumbler mrk. Bosch

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Odensegade 11, 2. tv., 2100 København Ø  
Kontantpris: kr. 11.495.000

Sagsnr.: 358OR0098  
Ejerudgift/md.: kr. 9.171

Dato: 26.06.2025

#### 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 foreningens forsikringspolice

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 9.762 Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år: 2024  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen  
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug  
A/C varme betales pt. med kr. 948,33 pr. måned.

#### 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 salgsoptstillingens 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 C.

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### **Lettere forurening**

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet, jf. §.1 lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af forurenet jord. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

##### **Bevaringsværdig bygning**

Ejendommen er registreret som bevaringsværdig på niveau 4.  
Se mere på [www.kulturarv.dk](http://www.kulturarv.dk)

##### **Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.  
Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptstillingen angivne 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 i 2024.

##### **Spildevandsplan**

Køber gøres særligt opmærksom på, at alle kommuner i Danmark har udarbejdet og fremlagt spildevandsplaner. Der henvises til foreliggende ejendomsdatarapport og kommunens hjemmeside, for yderligere oplysninger herom.  
Køber accepterer, at der fra kommunen kan blive udstedt påbud om ændring/forbedring af ejendommens afløbsforhold.



Adresse: Odensegade 11, 2. tv., 2100 København Ø  
Kontantpris: kr. 11.495.000

Sagsnr.: 358OR0098  
Ejerudgift/md.: kr. 9.171

Dato: 26.06.2025

Ejerudgift 1. år:

|                       |     | Pr. år  | Kontantbehov ved køb                                                                                                                                                                                                                                                                              |     |            |
|-----------------------|-----|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|------------|
| Ejendomsværdiskat     | kr. | 38.895  | Kontantpris/udbetaling                                                                                                                                                                                                                                                                            | kr. | 11.495.000 |
| Grundskyld            | kr. | 24.186  | Tinglysningsafgift af skødet                                                                                                                                                                                                                                                                      | kr. | 70.850     |
| Ejerforening          | kr. | 46.800  | Ejerskiftegebyr E/F                                                                                                                                                                                                                                                                               | kr. | 3.000      |
| Rottebekæmpelsesgebyr | kr. | 172     | Administrators gebyr for sikkerhed EF                                                                                                                                                                                                                                                             | kr. | 4.000      |
|                       |     |         | I alt                                                                                                                                                                                                                                                                                             | kr. | 11.572.850 |
|                       |     |         | 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 |     | 110.053 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |     |            |

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: 575.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 62.728 md./ 752.742 år Netto **ekskl.** ejerudgift 51.154 md./ 613.850 år v/24,30%  
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: 25.06.2025  
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: 1/8 - 1/2 **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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Odensegade 11, 2. tv., 2100 København Ø  
Kontantpris: kr. 11.495.000

Sagsnr.: 358OR0098  
Ejerudgift/md.: kr. 9.171

Dato: 26.06.2025

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| <b>Tinglysningsafgiftsreduktion:</b><br>I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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. | <b>Gæld udenfor købesummen:</b><br>Afventer oplysninger fra administrator |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|

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        |                 |          |              |               |                  |                    |               |              |     |                      |                             |                   |                    |

**Standardfinansieringsforbehold:**  
**Standardfinansiering**  
Standardfinansieringen kan ikke opnåes idet ejerskiftelånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforeningen.

# 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.

*Annonce*



## Mød holdet bag dit boligsalg

Hos RealMæglerne Virum & Holte med Oliver Rannje i spidsen, som indehaver, mener vi, at det er vigtigt at kunne skabe ro og tryghed hos både sælger og køber. Der er mange følelser i spil i en bolighandel. Vi forstår, at det er stor beslutning i folks liv. Det kræver derfor forståelse og naturligvis en god energi, hårdt arbejde og ikke mindst tilgængelighed i de fleste af døgnets timer. For os er det vigtigt, at processen og dialogen er ærlig, gennemsigtig og reel.

Vi er os selv, vi er ægte. Hos os skabes drømmen med en god mavefornemmelse.