



REAL

Horsensgade 11, 5. th., 2100 København Ø

Ejd. type
Kontant
Ejerudgift
Byggeår

Ejerlejlighed
3.888
1906

Bolig m²
Værelser

53
2

Sagsnr. **159-8260**

RealMæglerne Østerbro ApS Ejendomsmægler

Nordre Frihavnsgrde 77 / 2100 København Ø / Tlf. +45 43582100 / www.realmaeglerne.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, 5. th, 2100 København Ø
Kontantpris: kr.

Sagsnr.: 159-8260
Ejerudgift/md.: kr. 3.888

Dato: 24.02.2026



Velkommen til en lys, indbydende og charmerende 2-værelses lejlighed midt i Østerbros hjerte

Indretning:

Her får du en bolig, der passer perfekt til kæresteparet – eller til den kvalitetsbevidste køber, som sætter pris på klassisk charme, gennemtænkt planløsning og en beliggenhed, der bare spiller. Fra entreen er der en fordelingsgang til lejlighedens køkken, badeværelse, stue og soveværelse. Køkkenet er rummeligt med lys træbordplade på begge sider, har stort gaskomfur og er indeholdende vaskemaskine. Stuen er hyggelig med plads til både spiseplads og sofaområde, så der virkelig kan kobles fra - når det kræves. De smukke stukdetaljer i loftet tilfører rummet en elegant, mondæn stemning, som samtidig føles afslappet og hjemlig. Badeværelset er stort og lyst – en sjældenhed i mange ældre ejendomme – og byder på toilet samt separat bruseniche, så komforten er helt i top. Soveværelset er lyst og venligt med stort vinduesparti og har også et indbygget dobbelt garderobeskab.

Ejendommen:

Lejligheden er beliggende i en klassisk og præsentabel Østerbro-ejendom fra 1906. Ejendommen strækker sig over seks etager og fremstår velholdt med fjernvarme, dørtelefon, brugsret til depotrum samt adgang til et hyggeligt og velplejet gårdmiljø – perfekt til en kop kaffe på lune dage.

Området:

Beliggenheden er intet mindre end fremragende. Med Bopa Plads lige om hjørnet er der altid liv, stemning og et udvalg af nogle af byens mest hypede bagerier og caféer. Inden for kort gåafstand finder du Fælledparken, havnebadet i Nordhavn, Søerne, svømmehal samt både S-tog og Metro. Her får du det bedste af Østerbro: ro, charme

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: Lasse Lemche

Adresse: Horsensgade 11, 5. th, 2100 København Ø
Kontantpris: kr.

Sagsnr.: 159-8260
Ejerudgift/md.: kr. 3.888

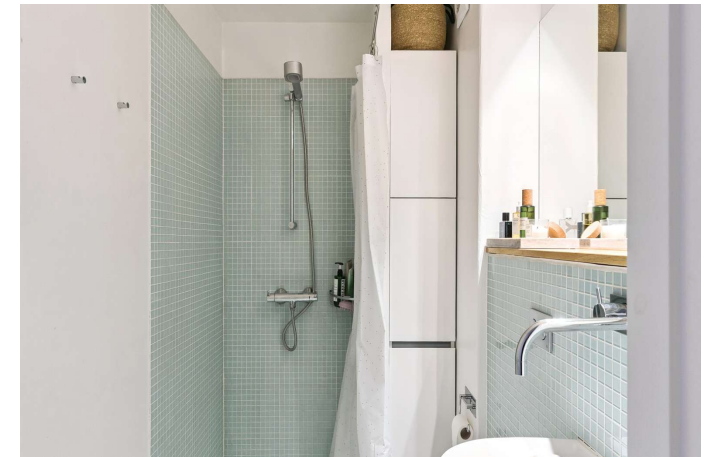
Dato: 24.02.2026



Adresse: Horsensgade 11, 5. th, 2100 København Ø
Kontantpris: kr.

Sagsnr.: 159-8260
Ejerudgift/md.: kr. 3.888

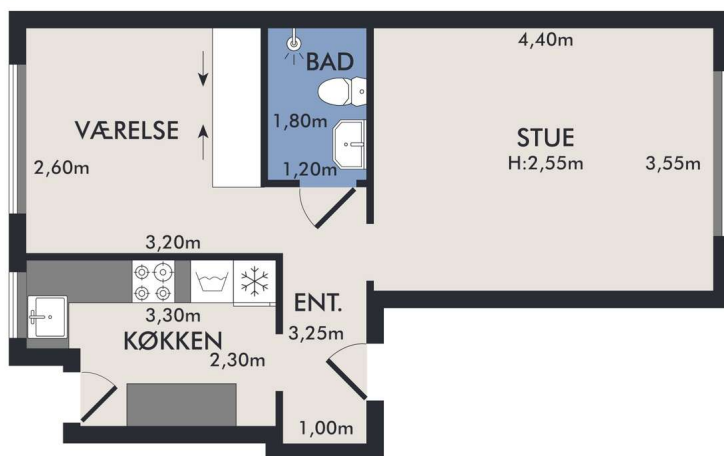
Dato: 24.02.2026



Adresse: Horsensgade 11, 5. th, 2100 København Ø
Kontantpris: kr.

Sagsnr.: 159-8260
Ejerudgift/md.: kr. 3.888

Dato: 24.02.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Horsensgade 11, 5. th, 2100 København Ø
Kontantpris: kr.

Sagsnr.: 159-8260
Ejerudgift/md.: kr. 3.888

Dato: 24.02.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til:
Kommune:
Matr.nr.:
BFE-nr.: 144697
Ejerl. Nr.: 11
Zonestatus:
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej:
Kloak:
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1906

Arealer**

Tinglyst areal: m²
Heraf tinglyst boligareal: m²
BBR-boligareal: 53 m²

** 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.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.
Ejendomsværdi:
Grundværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat:
Grundlag for grundskyld:

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Ingen

Planer

Ingen

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: Horsensgade 11, 5. th, 2100 København Ø
Kontantpris: kr.

Sagsnr.: 159-8260
Ejerudgift/md.: kr. 3.888

Dato: 24.02.2026

Forsikringsforhold:

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

Rørskade: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

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

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Oplysningerne stammer fra:

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: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Horsensgade 11, 5. th, 2100 København Ø
Kontantpris: kr.

Sagsnr.: 159-8260
Ejerudgift/md.: kr. 3.888

Dato: 24.02.2026

Ejerudgift 1. år:

Pr. år

Kontantbehov ved køb

I alt

kr.

0

Ejerudgift i alt 1. år

kr.

0

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: 245.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 25.964 md. / 311.574 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 21.439 md. / 257.270 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 3,5 %, 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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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, 5. th, 2100 København Ø
Kontantpris: kr.

Sagsnr.: 159-8260
Ejerudgift/md.: kr. 3.888

Dato: 24.02.2026

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:

Fordelingstal:

Admin: /

Tinglyst: /

Fællesudgifter fordeles efter tinglyst fordelingstal

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