



REAL

Horsensgade 11, 5. th., 2100 København Ø

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	53
Kontantpris	4.895.000	Værelser	2
Ejerudgift	3.888		
Byggear	1906	Energimærke	C

Sagsnr. **159-8260**

RealMæglerne Østerbro ApS

Ejendomsmægler / Nordre Frihavnsgade 77 / 2100 København Ø / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Horsensgade 11, 5. th., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 4.895.000

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

Dato: 24.02.2026



Beskrivelse:

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 og grønne åndehuller – kombineret med nem adgang til resten af byen. Kort sagt: En lejlighed med sjæl, charme og en beliggenhed, der er svær at slå.

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.

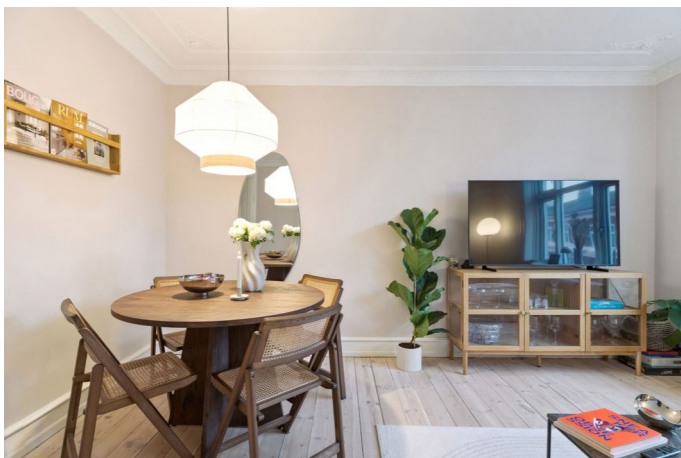
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Lasse Lemche

Adresse: Horsensgade 11, 5. th., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 4.895.000

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

Dato: 24.02.2026



Adresse: Horsensgade 11, 5. th., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 4.895.000

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

Dato: 24.02.2026



Adresse: Horsensgade 11, 5. th., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 4.895.000

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. 4.895.000

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

Dato: 24.02.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	3322 Udenbys Klædebo Kvarter, København
BFE-nr.:	144697
Ejl.nr.:	11
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1906

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.270.000 kr.
Grundværdi:	2.259.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.616.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.807.200 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	44 m ²
- heraf boligareal:	44 m ²

BBR-boligareal:	53 m ²
-----------------	-------------------

Evt. øvrige arealer:

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Planer

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

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 02.03.2020 lbnr. 1011686107 Servitut med lovbestemt prioritet
Nr. 2 lyst d. 05.05.2021 lbnr. 1012934114 Servitut med lovbestemt prioritet
Nr. 3 lyst d. 16.11.1896 lbnr. 940435-01 Dok om fælles tværmål, (K/188) SKAL BESTILLES PÅ LANDSARKIVET .
Nr. 4 lyst d. 02.06.1902 lbnr. 940436-01 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, (R/139) SKAL BESTILLES PÅ LANDSARKIVET .
Nr. 5 lyst d. 29.06.1903 lbnr. 940437-01 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, (T/194) SE AKT: 1_A-II_114
Nr. 6 lyst d. 20.11.1905 lbnr. 940438-01 Dok om skure mv, (X/302) SE AKT: 1_A-II_114
Nr. 7 lyst d. 17.07.1952 lbnr. 2127-01 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv SE AKT: 1_A-II_114
Nr. 8 lyst d. 28.01.1970 lbnr. 1245-01 Vedtægter for ejerforening SE AKT: 1_A-II_114
Nr. 9 lyst d. 11.10.1994 lbnr. 324659-01 Anmærkning anm hæftelser Vedtægter for ejerforening, tillæg SE AKT: 1_A-II_114
Nr. 10 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 940439-01 Dok om fjernvarme mv, (F-13-I) SE AKT: 1_F-I_13
Nr. 11 lyst d. 04.01.2017 lbnr. 1007945830 Servitut for fælles gårdhave
Nr. 12 lyst d. 28.09.2021 lbnr. 1013310102 Deklaration om drænledning

Tilbehør:

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

Ovn Electrolux

Emhætte Whirlpool - IKEA

Køle/fryseskab GRAM

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Horsensgade 11, 5. th., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 4.895.000

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

Dato: 24.02.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos P.t. uoplyst
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold: P.t. uoplyst
Der henvises til foreningens forsikringspolice

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorrigeret forbrug:

Udgift kr.: 5.767 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Forbruget er individuelt, og derfor må afvigelser forventes.

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 Elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering

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

Bevaringsværdige bygninger

Ejendommen er bevaringsværdig på niveau 4 jf. oplysninger fra www.kulturarv.dk.

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 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: Horsensgade 11, 5. th., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 4.895.000

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

Dato: 24.02.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	13.342	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.895.000
Grundskyld	kr.	9.217	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	31.250
Rottebekæmpelsesgebyr	kr.	93	Ejerskiftegebyr, anslået	kr.	3.000
Ejerudgift anslået	kr.	24.000	I alt	kr.	4.929.250
			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		46.652			

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 25.769 md./ 309.225 år Netto **ekskl.** ejerudgift 21.321 md./ 255.850 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 3,5% 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:

22.02.2026
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: 1/8 - 1/2 **Forbehold:** 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, 5. th., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 4.895.000

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:

Afventer besvarelse fra E/F

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: Fordelingstal

Tinglyst fordelingstal: 1/39

Adm. fordelingstal: Uoplyst

Sikkerhed til e/f: Ingen

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Brugsret og fællesfaciliteter:

Brugsret til kælderrum og det gamle vaskerum på bagtrappen som deles med naboen iflg. sælger

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