



REAL

Marstalsgade 29, 3. tv., 2100 København Ø

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	75
Kontantpris	6.650.000	Værelser	3
Ejerudgift	3.898		
Byggeår/ombygget	1903/1997	Energimærke	C

Sagsnr. **159-8223**

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: Marstalsgade 29, 3. tv., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 6.650.000

Sagsnr.: 159-8223
Ejerudgift/md.: kr. 3.898

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Træd indenfor i denne charmerende bolig, hvor stil, funktionalitet og atmosfære går hånd i hånd. Det store køkken-alrum danner boligens naturlige samlingspunkt – et rum der inviterer til samtaler over gryderne og hyggelige middage med familie og venner. Køkkenet er holdt i klassisk hvidt design med smukke træbordplader, som skaber en perfekt balance mellem komfort og æstetik. Alrummet rummer en indbydende spiseplads, hvor du nemt kan adskille spise- og opholdsområder, så rummet både føles åbent og funktionelt. Stuen er rummelig og indbyder til afslapning og hyggelige stunder. De flotte, gennemgående plankegulve binder rummene sammen og giver lejligheden et lyst og varmt udtryk. Fra stuen træder du ind i soveværelset, der fremstår lyst og roligt med god opbevaringsplads, så hverdagens praktiske behov nemt imødekommes. Badeværelset er af nyere dato og byder på et stilfuldt design med flotte detaljer som bambushylder og grå fliser. Det giver rummet et tidløst og eksklusivt præg – et badeværelse, der føles lige så indbydende som resten af boligen.

Alt i alt en skøn lejlighed, hvor design, komfort og beliggenhed går op i en højere enhed – en sand Østerbro-perle, der både føles hjemlig og elegant.

Ejendommen:

Ejendommen er opført i 1903 og præsenterer sig i klassisk Østerbro-stil med mørke mursten og et tidløst arkitektonisk udtryk. Lejligheden har i 2021 fået udskiftet vinduer hvilket tilfører ejendommen et flot og nydeligt udtryk.

Området:

Her bor du med alle Østerbros muligheder lige uden for døren og samtidig tæt på byens puls. Fra Nordhavn Station eller metroen er der hurtig adgang til resten af København, mens nærområdet byder på gode indkøbsmuligheder i gåafstand. Med Nordhavn lige om hjørnet kan du desuden nyde områdets mange tilbud – fra hyggelige caféer og spisesteder til havnebad, promenader og rekreative områder ved vandet.

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: Marstalsgade 29, 3. tv., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 6.650.000

Sagsnr.: 159-8223
Ejerudgift/md.: kr. 3.898

Dato: 31.01.2026



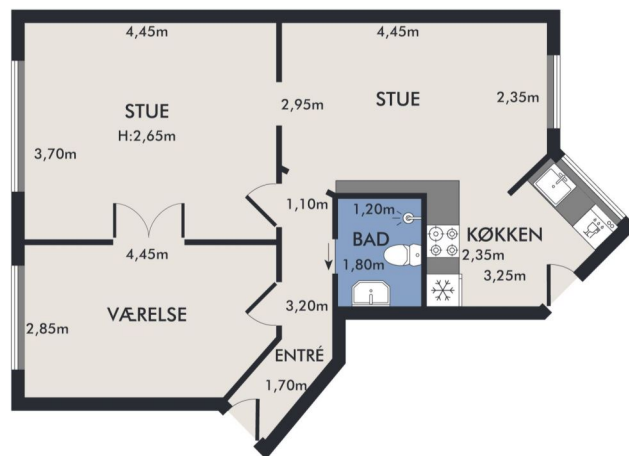
Adresse: Marstalsgade 29, 3. tv., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 6.650.000

Sagsnr.: 159-8223
Ejerudgift/md.: kr. 3.898

Dato: 31.01.2026



Dato: 31.01.2026



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening Side 1 c



Adresse: Marstalsgade 29, 3. tv., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 6.650.000

Sagsnr.: 159-8223
Ejerudgift/md.: kr. 3.898

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	3354 Udenbys Klædebo Kvarter, København
BFE-nr.:	145650
Ejl.nr.:	7
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1903/1997

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	4.172.000 kr.
Grundværdi:	2.709.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.337.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.167.200 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	68 m ²
- heraf boligareal:	68 m ²

BBR-boligareal:	75 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. 19.03.2015 lbnr. 1006202508 Servitut om byfornyelsesbeslutning
Nr. 2 lyst d. 26.11.1860 lbnr. 942633-01 Dok om indskrænkning i ejendomsretten
Nr. 3 lyst d. 02.06.1902 lbnr. 942634-01 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, indeholder økonomiske forpligtelser
Nr. 4 lyst d. 27.10.1902 lbnr. 942635-01 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 5 lyst d. 22.07.1992 lbnr. 52418-01 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 6 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 205704-01 Dok om fjernvarme/anlæg mv
Nr. 7 lyst d. 13.11.1996 lbnr. 139732-01 Dekl. om fællesforsyning med vand Tillige anden ejendom
Nr. 9 lyst d. 09.08.2013 lbnr. 1004736838 Vedtægt for Ejerforeningen Marstalsgade 29-35
Nr. 10 lyst d. 17.07.2017 lbnr. 1008849075 Tillæg til vedtægterne for E/F Marstalsgade 29-35
Nr. 11 lyst d. 15.04.2019 lbnr. 1010676562 Tillæg til vedtægterne for E/F Marstalsgade 29-35

Tilbehør:

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

Ovn Miele
Kogeplade Miele
Emhætte
Køle/fryseseab IKEA
Opvaskemaskine IKEA

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Marstalsgade 29, 3. tv., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 6.650.000

Sagsnr.: 159-8223
Ejerudgift/md.: kr. 3.898

Dato: 31.01.2026

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 varmekonsum:

Udgift kr.: 6.948 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024/2025
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 Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Jordforureningsstatus - Forurenet

Ejendommen er ifølge regionens oplysninger registreret som forurenet på vidensniveau 2. En forurening på vidensniveau 2 betyder, at miljømyndighederne har undersøgt ejendommen via jordprøver etc., og på baggrund heraf konstateret, at ejendommen er forurenet i større eller mindre omfang. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.

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: Marstalsgade 29, 3. tv., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 6.650.000

Sagsnr.: 159-8223
Ejerudgift/md.: kr. 3.898

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	17.022	Kontantpris/udbetaling	kr.	6.650.000
Grundskyld	kr.	11.053	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	41.750
Ejerforening	kr.	18.597	Ejerskiftegebyr, anslået	kr.	3.000
Rottebekæmpelsesgebyr, anslået	kr.	100	I alt	kr.	6.694.750
			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			46.771		

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: 335.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 35.596 md./ 427.147 år Netto **ekskl.** ejerudgift 29.175 md./ 350.098 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: 31.01.2026
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:** 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: Marstalsgade 29, 3. tv., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 6.650.000

Sagsnr.: 159-8223
Ejerudgift/md.: kr. 3.898

Dato: 31.01.2026

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:

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: 490/10000
Adm. fordelingstal: Uoplyst
Sikkerhed til e/f: 29.000 kr.
I form af: Ejerpantebrev
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Brugsret og fællesfaciliteter:

Loftrum iflg. sælgers oplysninger

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