

REAL



## Marstalsgade 32, 2. th, 2100 København Ø

Ejd. type	<b>Ejerlejlighed</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>54</b>
Kontant	<b>4.795.000</b>	Værelser	<b>2</b>
Ejerudgift	<b>5.313</b>	Altan	<b>Ja</b>
Byggeår	<b>1902</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **113-2442**

**RealMæglerne Amager ApS**

Amagerbrogade 180 / 2300 København S / Tlf. +45 32572211 / [www.realmaeglerne.dk/113](http://www.realmaeglerne.dk/113)

## 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: Marstalsgade 32, 2. th, 2100 København Ø  
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 113-2442  
Ejerudgift/md.: kr. 5.313

Dato: 11.06.2026



### **Charmerende og indflytningsklar 2-værelses lejlighed med solrig altan på attraktive Østerbro**

Velkommen til Marstalsgade 32, 2. th – en særdeles veludnyttet og indbydende 2-værelses ejerlejlighed på 54 m<sup>2</sup>, beliggende i hjertet af det eftertragtede Indre Østerbro. Her får du en bolig, der kombinerer klassisk københavnercharme med moderne opdateringer og en attraktiv beliggenhed tæt på byliv, grønne områder og offentlig transport.

Lejligheden fremstår lys, velholdt og indflytningsklar med en gennemtænkt planløsning, der udnytter hver eneste kvadratmeter optimalt. Boligen henvender sig perfekt til både singler, par, førstegangskøbere eller som forældrebolig, hvor beliggenhed, funktionalitet og atmosfære vægtes højt.

Læs mere tekst...

### 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: Dilsad Sahin



---

Adresse: Marstalsgade 32, 2. th, 2100 København Ø  
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 113-2442  
Ejerudgift/md.: kr. 5.313

Dato: 11.06.2026

---

Fra entréen er der adgang til lejlighedens øvrige rum, som alle fremstår lyse og indbydende. Hjertet i boligen er den charmerende stue, hvor de smukke originale stukdetaljer tilfører rummet karakter og understreger ejendommens klassiske københavnerstil. De høje lofter og det gode lysindfald skaber en rummelig og behagelig atmosfære, som gør stuen til et naturligt samlingspunkt for både hverdag og gæster.

Det separate soveværelse tilbyder god plads til både seng og opbevaring og fungerer som et roligt fristed væk fra byens puls.

Køkkenet er nyere og fremstår stilrent og funktionelt med god skabsplads. Her er skabt en moderne ramme om madlavningen, samtidig med at boligens hyggelige atmosfære er bevaret med udkig til den hyggelige gård.

Badeværelset har en attraktiv størrelse med separat bruseområde.

Et af lejlighedens helt store aktiver er den store altan, som vender ud mod syd samt ejendommens rolige og hyggelige gårdmiljø. Her kan morgenkaffen nydes i fredelige omgivelser, mens den grønne gård danner en behagelig kontrast til bylivet udenfor. Altanen fungerer som en naturlig forlængelse af boligen og giver et attraktivt uderum i hverdagen.

Lejligheden er beliggende i en klassisk og velholdt københavnsk ejendom med det særlige miljø og den charme, som mange boligkøbere søger på Østerbro. Ejendommen byder på et hyggeligt gårdmiljø, der skaber rolige rammer midt i byen.

Marstalsgade er placeret på en attraktiv adresse på Østerbro, hvor man får det bedste af København lige uden for døren. Området byder på et bredt udvalg af dagligvarebutikker, specialforretninger, caféer og restauranter, som skaber et levende og attraktivt nærmiljø. Der er kort afstand til populære handeleggader som Østerbrogade samt flere hyggelige caféområder.

Offentlig transport er let tilgængelig med både busforbindelser, S-tog og Metro inden for kort afstand, hvilket giver hurtig adgang til resten af København. Samtidig er der gode cykelforbindelser til både Indre By, Nordhavn og øvrige bydele. For den aktive livsstil findes flere grønne områder og rekreative muligheder i nørområdet, herunder parker, havnemiljø og attraktive løbe- og gåture.

En bolig der skal opleves!

Adresse: Marstalsgade 32, 2. th, 2100 København Ø  
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 113-2442  
Ejerudgift/md.: kr. 5.313

Dato: 11.06.2026



Entre



Spisestue



Stue



Stue



Stue



Køkken

Adresse: Marstalsgade 32, 2. th, 2100 København Ø  
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 113-2442  
Ejerudgift/md.: kr. 5.313

Dato: 11.06.2026



Køkken



Værelse



Værelse



Værelse



Altan



Udsigt



Adresse: Marstalsgade 32, 2. th, 2100 København Ø  
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 113-2442  
Ejerudgift/md.: kr. 5.313

Dato: 11.06.2026



Badeværelse

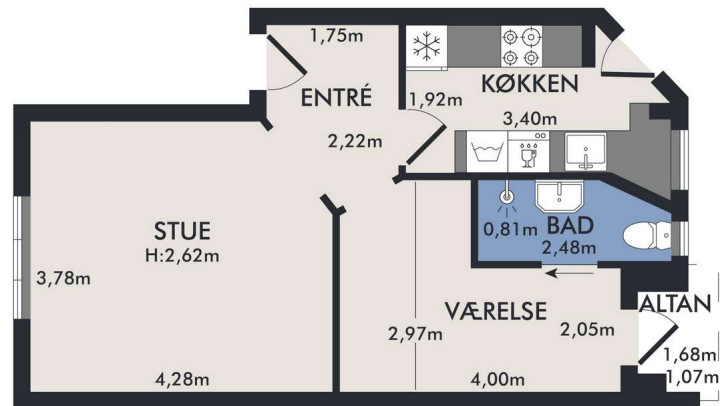


Badeværelse

Adresse: Marstalsgade 32, 2. th, 2100 København Ø  
 Kontantpris: kr. 4.795.000

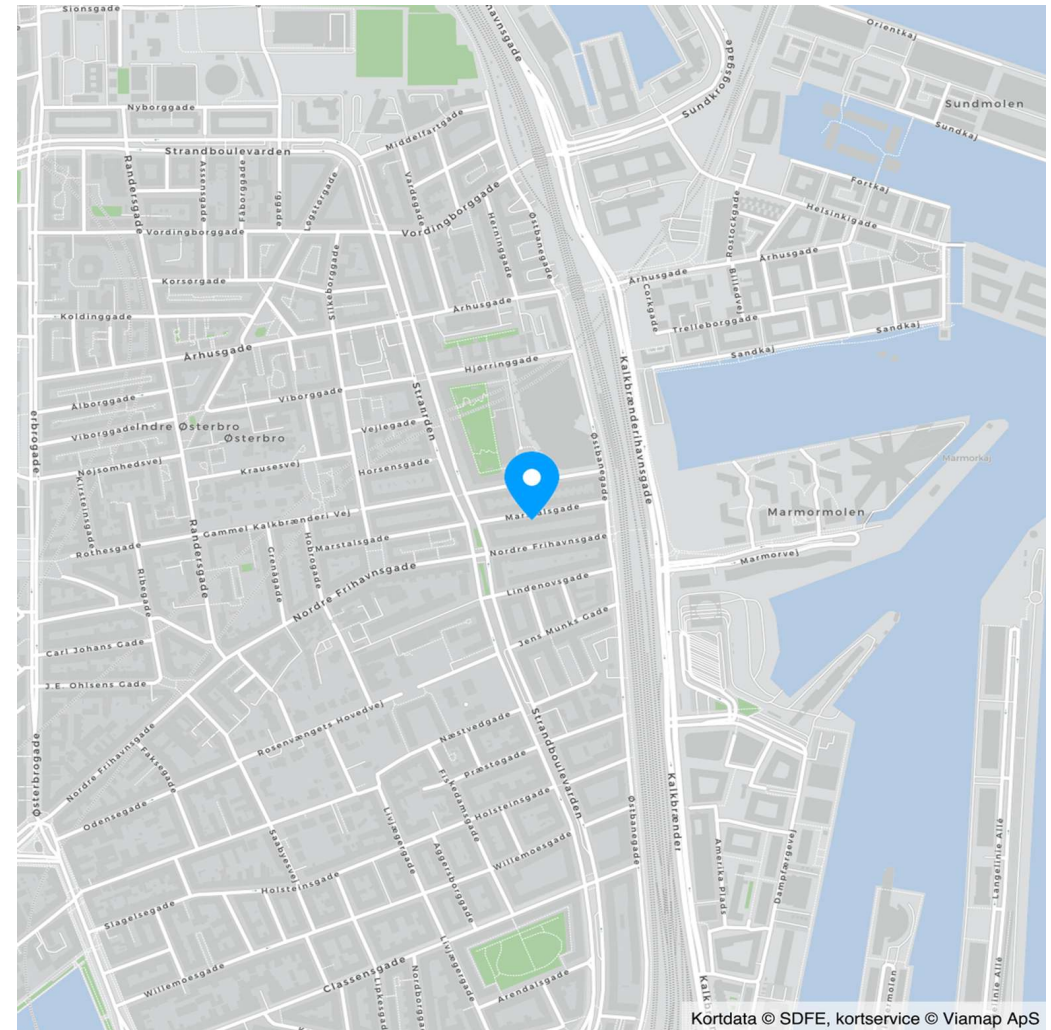
Sagsnr.: 113-2442  
 Ejerudgift/md.: kr. 5.313

Dato: 11.06.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Marstalsgade 32, 2. th, 2100 København Ø  
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 113-2442  
Ejerudgift/md.: kr. 5.313

Dato: 11.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	3386 Udenbys Klædebo Kvarter, København
BFE-nr.:	146109
Ejerl. Nr.:	6
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1902

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.163.000
Grundværdi:	1.968.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.530.400
Grundlag for grundskyld:	1.574.400

**Arealer\*\***

Tinglyst areal:	47 m <sup>2</sup>
Heraf tinglyst boligareal:	47 m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	54 m <sup>2</sup>

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

\* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

- Nr. 1: 25.08.1902 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, (S/64)
- Nr. 2: 08.06.1903 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv -
- Nr. 3: 05.05.1988 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1\_B-II\_568
- Nr. 4: 14.08.1991 - Påbud i medfør af byggeloven
- Nr. 5: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv
- Nr. 6: 24.01.2002 - Vedtægter for ejerforeningen 1\_B-II\_568
- Nr. 7: 08.11.2012 - Tillæg til vedtægter

**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: Marstalsgade 32, 2. th, 2100 København Ø  
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 113-2442  
Ejerudgift/md.: kr. 5.313

Dato: 11.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej  
Forbehold: Afventer ejerforeningens forsikringspolice.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra:

Aconto varme 775 kr. pr. måned jf. Oversigt over betaling af fællesudgifter fra sælger.

Aconto vand 450 kr. pr. måned jf. Oversigt over betaling af fællesudgifter fra sælger.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 salgssopstillingens 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



Adresse: Marstalsgade 32, 2. th, 2100 København Ø  
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 113-2442  
Ejerudgift/md.: kr. 5.313

Dato: 11.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.905	Kontantpris	kr.	4.795.000
Grundskyld	kr.	8.029	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	30.650
Fællesudgifter E/F, anslået	kr.	18.096	Købers advokat, anslået	kr.	10.000
Fælleslån 1 E/F, anslået	kr.	11.093	I alt	kr.	4.835.650
Fælleslån E/F, altan, anslået	kr.	13.635	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til:		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	63.759			

**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: 240.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 26.038 md. / 312.453 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 21.297 md. / 255.569 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

**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 32, 2. th, 2100 København Ø  
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 113-2442  
Ejerudgift/md.: kr. 5.313

Dato: 11.06.2026

#### 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.

#### Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 8: hovedstol kr. 44.000  
Nr. 9: hovedstol kr. 1.823.000  
Nr. 10: hovedstol kr. 118.000

#### Gæld udenfor købesummen

Ingen

#### Fordelingstal, ejerforening

Admin: /  
Tinglyst: 29 / 1000  
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

#### Brugsret

Afventer ejerforeningen.

#### Fællesfaciliteter

Afventer ejerforeningen.

#### Andre forhold af væsentlig betydning

##### Jordforurening

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

##### Jordforurening

Ejendommen er ifølge kommunens / regionens oplysninger registreret som forurennet på vidensniveau 1 / 2.

En forurening på vidensniveau 1 betyder, at man fra miljømyndighedernes side har mistanke om, at der kan forefindes forurening på ejendommen. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.

eller

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

#### Fredningsstatus

Bevaringsværdi 3.

#### Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag

Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc. Sådanne afvigelser fra de i salgsoptillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende. Køber opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

#### Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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



---

Adresse: Marstalsgade 32, 2. th, 2100 København Ø  
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 113-2442  
Ejerudgift/md.: kr. 5.313

Dato: 11.06.2026

---

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.

# 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.

*Announce*

## RealMæglerne Amager



## Mød holdet bag dit boligsalg

RealMæglerne Amager er en del af en landsdækkende ejendomsmæglerkæde og vi er uafhængige af banker. Med beliggenhed centralt på Sundbyerne og i Kastrup, dækker vi hele Amager effektivt, når boligen skal sælges. Vi tilbyder via vores 2 butikker på Amager salg og vurdering af alle typer ejendomme hvad end det er villa, andelsbolig, ejerlejlighed, rækkehus, villalejlighed eller fritidsbolig.