



REAL

Marstalsgade 49, 5. tv., 2100 København Ø

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	59
Kontantpris	4.245.000	Værelser	2
Ejerudgift	4.229		
Byggeår/ombygget	1904/1959	Energimærke	C

Sagsnr. **159-8184**

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 49, 5. tv., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 4.245.000

Sagsnr.: 159-8184
Ejerudgift/md.: kr. 4.229

Dato: 06.12.2025



Beskrivelse:

Fra entréen åbner lejligheden sig op til en indbydende og lys stue i åben forbindelse med spisestuen – et skønt rum, der indbyder til både afslapning og hyggelige stunder med familie og venner. De store vinduespartier giver et flot lysindfald, som sammen med de lyse vægge og det lyse gulv skaber en let og behagelig atmosfære.

Soveværelset byder på god plads til både seng og opbevaring. Her er der tænkt over farvevalg og indretning, så rummet fremstår lyst, harmonisk og indbydende. Fra soveværelset er der direkte adgang til lejlighedens badeværelse, som er stilfuldt renoveret med en praktisk indretning. Brusekabinen er udført med mørke fliser, der giver en flot kontrast og et moderne udtryk. Køkkenet er holdt i lyse farver og fremstår både funktionelt og indbydende – her er plads til madlavning, og det er udstyret med køleskab, ovn og opvaskemaskine.

Som prikken over i'et har du adgang til ejendommens fælles tagterrasse via bagtrappen. Her kan du nyde solen, en kop kaffe eller hyggelige stunder under åben himmel.

Ejendommen:

Ejendommen er opført i 1904 og præsenterer sig i klassisk Østerbro-stil med mørke mursten og et tidløst arkitektonisk 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: Oliver Raahauge Geertsen

Adresse: Marstalsgade 49, 5. tv., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 4.245.000

Sagsnr.: 159-8184
Ejerudgift/md.: kr. 4.229

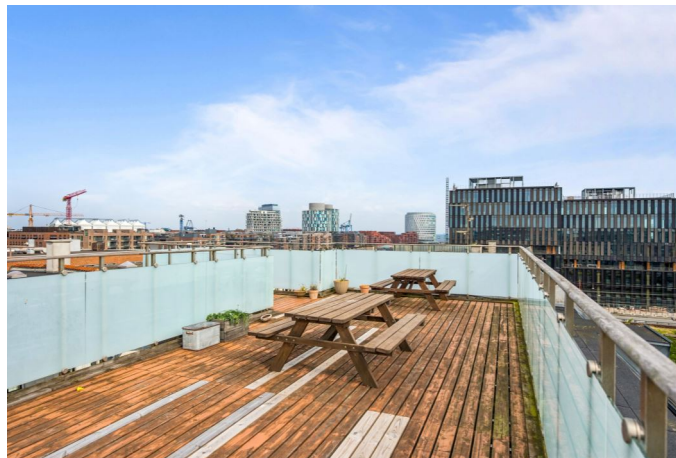
Dato: 06.12.2025



Adresse: Marstalsgade 49, 5. tv., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 4.245.000

Sagsnr.: 159-8184
Ejerudgift/md.: kr. 4.229

Dato: 06.12.2025

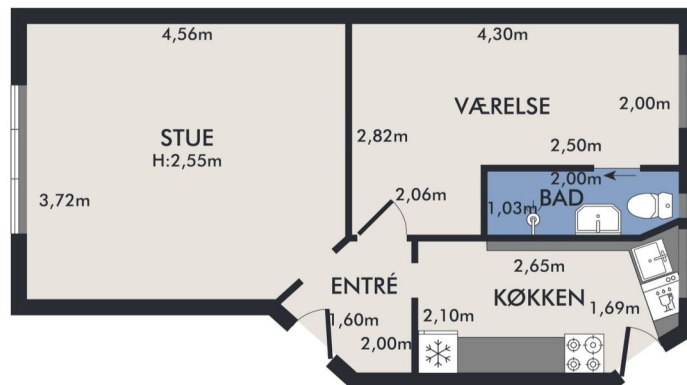


Adresse: Marstalsgade 49, 5. tv., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 4.245.000

Sagsnr.: 159-8184
Ejerudgift/md.: kr. 4.229

Dato: 06.12.2025

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Marstalsgade 49, 5. tv., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 4.245.000

Sagsnr.: 159-8184
Ejerudgift/md.: kr. 4.229

Dato: 06.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	3290 Udenbys Klædebo Kvarter, København
BFE-nr.:	151155
Ejl.nr.:	10
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1904/1959

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.231.000 kr.
Grundværdi:	2.037.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.584.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.629.600 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	49 m ²
- heraf boligareal:	49 m ²
BBR-boligareal:	59 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. 939340-01 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 3 lyst d. 24.02.1902 lbnr. 939341-01 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 4 lyst d. 15.09.1902 lbnr. 939342-01 Dok om fælles brandmur/gavl mv, (S/101)
Nr. 5 lyst d. 18.01.1963 lbnr. 8814-01 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
Nr. 6 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 939343-01 Dok om fjernvarme mv
Nr. 7 lyst d. 23.08.2005 lbnr. 140378-01 Vedtægter for ejerforeningen, tillige lyst pantstiftende

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Marstalsgade 49, 5. tv., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 4.245.000

Sagsnr.: 159-8184
Ejerudgift/md.: kr. 4.229

Dato: 06.12.2025

Forsikringsforhold:

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

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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 3.294 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.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgssopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgssopstillingens 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 salgssopstillingen 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.

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 49, 5. tv., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 4.245.000

Sagsnr.: 159-8184
Ejerudgift/md.: kr. 4.229

Dato: 06.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	13.182	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.245.000
Grundskyld	kr.	8.311	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	27.350
Ejerforening	kr.	17.371	Ejerskiftegebyr	kr.	2.450
Rottebekæmpelsesgebyr, anslået	kr.	100		kr.	4.274.800
Antennebidrag	kr.	1.500	I alt		
Afdrag lån (fælleslån)	kr.	10.008	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt		
Administration fælleslån inkl. moms	kr.	270	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		50.743			

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: 215.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 22.340 md./ 268.085 år Netto **ekskl.** ejerudgift 18.434 md./ 221.206 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: 06.12.2025
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: 1/2 - 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 49, 5. tv., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 4.245.000

Sagsnr.: 159-8184
Ejerudgift/md.: kr. 4.229

Dato: 06.12.2025

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:

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Fælleslån	84.582	31.12.2024

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: 4/110
Adm. fordelingstal: 4/110
Sikkerhed til e/f: 41.000 kr.
I form af: Anden hæftelse
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

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