



REAL

Østbanegade 111, st. th, 2100 København Ø

Ejd. type
Kontant
Ejerudgift
Byggeår

Ejerlejlighed
7.195.000
7.798
1904

Bolig m²
Værelser
Energimærke

111
4
C

Sagsnr. **159-8469**

RealMæglerne Østerbro ApS Ejendomsmægler

Nordre Frihavsgade 77 / 2100 København Ø / Tlf. +45 43582100 / www.realmaeglerne.dk/2100

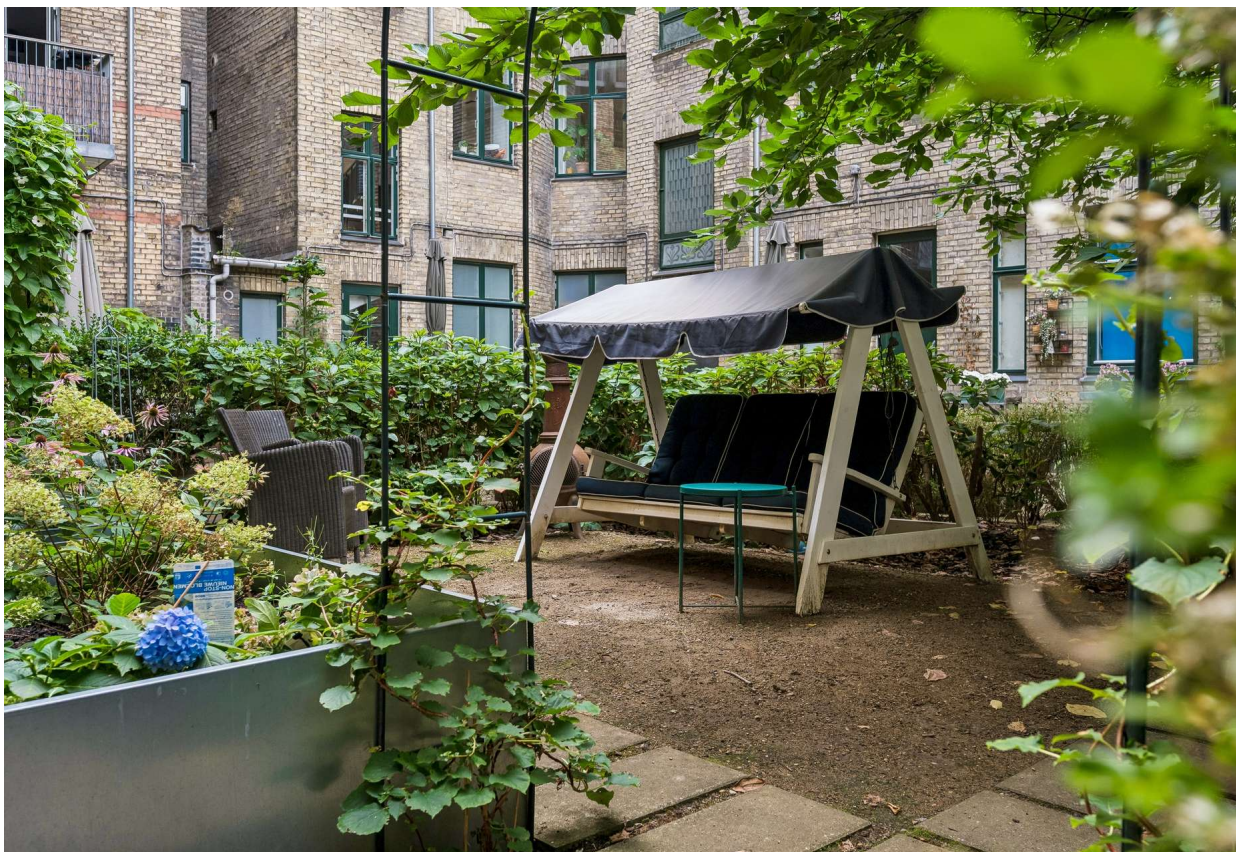
Salgsopstilling

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: Østbanegade 111, st. th, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 7.195.000

Sagsnr.: 159-8469
Ejerudgift/md.: kr. 7.798

Dato: 10.09.2026



Lys og indbydende lejlighed med skøn gård

Velkommen til en charmerende og indbydende lejlighed på Østbanegade 111 – centralt placeret på det attraktive Østerbro og med en dejlig kombination af klassisk københavnertemning og moderne komfort.

Lejligheden byder på en varm og harmonisk atmosfære, hvor de lyse plankegulve, de høje paneler og den klassiske loftsudsmykning spiller smukt sammen med et stilrent og personligt interiør. De store vinduespartier sørger for et fantastisk lysindfald og giver rummene en behagelig åbenhed. Boligens opholdsrum er oplagte til både afslapning og hyggelige midt-dage.

Den rummelige stue har plads til sofaarrangement, reoler og spisebord, mens de store vinduer skaber en naturlig forbindelse til bylivet udenfor. Køkkenet fremstår lyst og funktionelt med god skabsplads og arbejdsarealer. Soveværelset har en rolig og behagelig stemning med god plads og et stort, indbygget skab, der samtidig tilfører rummet et charmerende udtryk. Hertil kommer et lyst og funktionelt badeværelse samt en praktisk entré med gode opbevaringsmuligheder. Som en særlig kvalitet ved ejendommen får man adgang til et grønt og hyggeligt gårdmiljø, hvor der både er opholdsområder og plads til at nyde sommerdagene i rolige omgivelser – en skøn kontrast til byens puls.

Beliggenheden på Østbanegade placerer dig midt i det attraktive Østerbro med byens mange muligheder lige i nærheden. Her får du både caféer, indkøb, grønne områder og gode forbindelser, samtidig med at kvarteret har den særlige rolige og herskabelige Østerbrocharme.

En bolig, der skal opleves – og som med sit fine lys, sine klassiske detaljer og sit hyggelige gårdmiljø er et oplagt hjem for dig, der ønsker københavn-erliv med både atmosfære og komfort.

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.

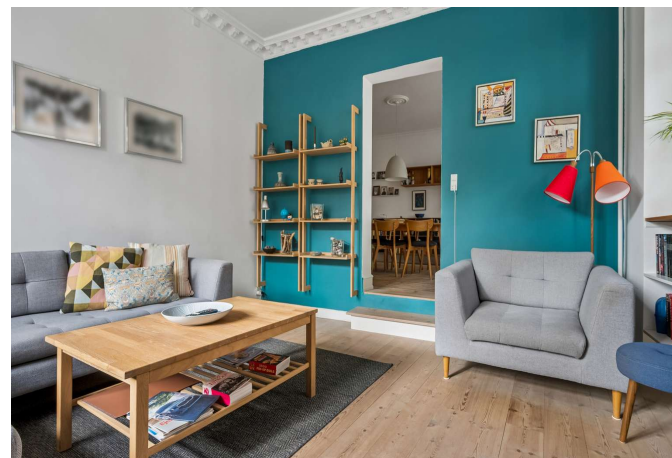
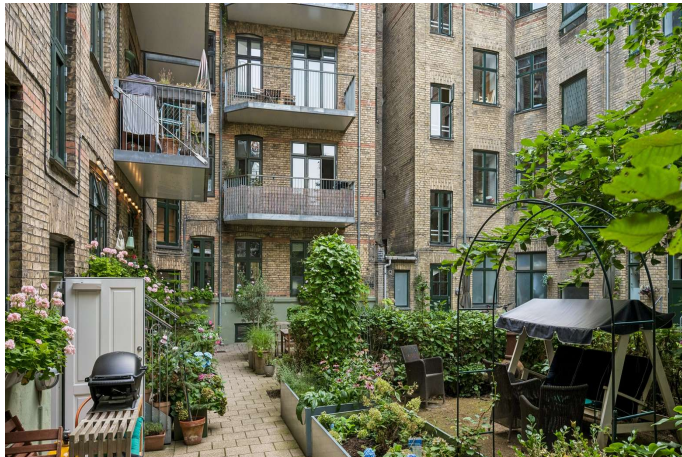
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Lasse Lemche

Adresse: Østbanegade 111, st. th, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 7.195.000

Sagsnr.: 159-8469
Ejerudgift/md.: kr. 7.798

Dato: 10.09.2026



Adresse: Østbanegade 111, st. th, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 7.195.000

Sagsnr.: 159-8469
Ejerudgift/md.: kr. 7.798

Dato: 10.09.2026



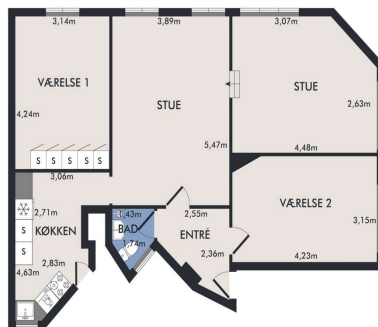


Adresse: Østbanegade 111, st. th, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 7.195.000

Sagsnr.: 159-8469
Ejerudgift/md.: kr. 7.798

Dato: 10.09.2026

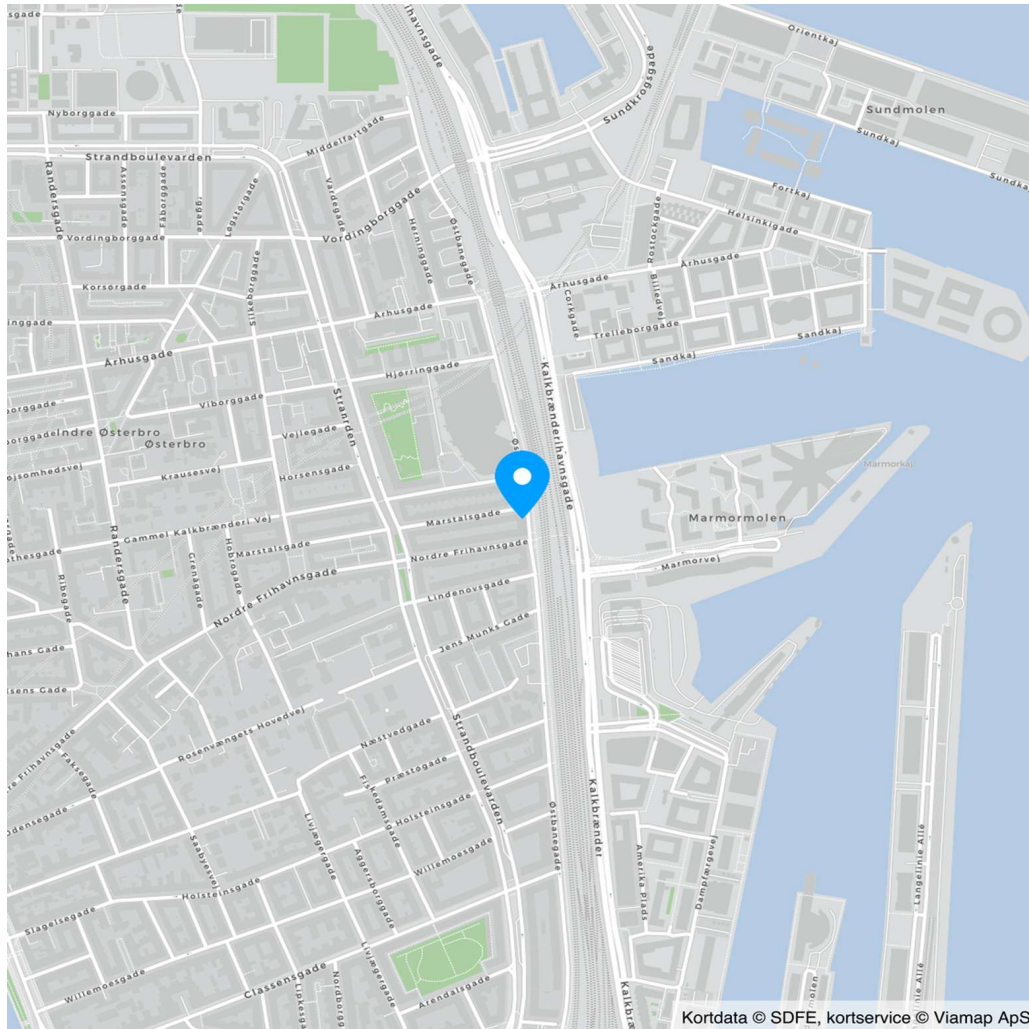
REAL



Adresse: Østbanegade 111, st. th, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 7.195.000

Sagsnr.: 159-8469
Ejerudgift/md.: kr. 7.798

Dato: 10.09.2026





Adresse: Østbanegade 111, st. th, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 7.195.000

Sagsnr.: 159-8469
Ejerudgift/md.: kr. 7.798

Dato: 10.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	3420 Udenbys Klædebo Kvarter, København
BFE-nr.:	146186
Ejerl. Nr.:	2
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1904

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	5.999.000
Grundværdi:	4.416.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.799.200
Grundlag for grundskyld:	3.532.800

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	104 m ²
- Heraf tinglyst boligareal	104 m ²
BBR-boligareal:	111 m ²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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:

Der henvises til side 5

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: Østbanegade 111, st. th, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 7.195.000

Sagsnr.: 159-8469
Ejerudgift/md.: kr. 7.798

Dato: 10.09.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Byzone - områdeklassificeret

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

Bevaringsværdige bygninger

Ejendommen er bevaringsværdig på niveau 5 jf. oplysninger fra www.kulturarv.dk.

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 salgsopstillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsopstillingen 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 salgsopstillingen 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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 12.000 Forbrug: Anslået
Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Forbruget er individuelt, og derfor må afvigelser forventes

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 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

Adresse: Østbanegade 111, st. th, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 7.195.000

Sagsnr.: 159-8469
Ejerudgift/md.: kr. 7.798

Dato: 10.09.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Rottebekæmpelsesgebyr, anslået
Ejerforening/fællesudgifter

kr. 24.476
kr. 18.017
kr. 150
kr. 50.929

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
Tinglysningsafgift af skødet
Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed
Ejerskiftegebyr, anslået
I alt

kr. 7.195.000
kr. 45.050
kr. 3.650
kr. 3.000
kr. 7.246.700

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

kr. 93.572

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: 360.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 39.565 md. / 474.780 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 32.367 md. / 388.398 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: 28.08.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026 **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: Østbanegade 111, st. th, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 7.195.000

Sagsnr.: 159-8469
Ejerudgift/md.: kr. 7.798

Dato: 10.09.2026

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 hvilen- de på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra- veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 7: hovedstol kr. 3.000	Nr. 18: hovedstol kr. 254.700
Nr. 8: hovedstol kr. 12.000	Nr. 19: hovedstol kr. 173.000
Nr. 9: hovedstol kr. 1.074.400	
Nr. 10: hovedstol kr. 500.000	
Nr. 14: hovedstol kr. 389.600	
Nr. 16: hovedstol kr. 663.300	
Nr. 17: hovedstol kr. 865.000	

Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Afventer besvarelse fra ejerforening/administrator		10.09.2026

Ejerforening

Navn: E/F Østbanegade 111 - Marstalsgade 46
Eksisterende sikkerhed: Kr. 3.000 i form af Ejerpantebrev - skal ikke forhøjes.
Eksisterende sikkerhed: Kr. 41.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Eksisterende sikkerhed: Kr. 12.000 i form af Ejerpantebrev - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: /
Tinglyst: 20 / 280
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Servitutter

- Nr. 1: 26.11.1860 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 24.11.1902 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt
- Nr. 3: 09.02.1903 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
- Nr. 4: 05.09.1904 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 5: 14.08.1991 - Påbud i medfør af byggeloven
- Nr. 6: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme mv, akt F-13-I
- Nr. 11: 19.10.2012 - Vedtægter for E/F Østbanegade 111 / Marstalsgade 46 § 1.
- Nr. 13: 25.11.2014 - Tillæg til vedtægter lyst under dato/løbenummer 19.10.2012-1003967657
- Nr. 15: 06.09.2016 - Tillæg til vedtægter lyst under dato/løbenummer 19.10.2012-1003967657

Planer

Kommuneplan R24.B.2.11 - R24.B.2.11 - B4

- Lokalplan: Der henvises til ejendomsdatarapporten.
- Anlægsprojekter: <https://www.kk.dk/borger/bolig-og-byggeri/anlaegsprojekter>
- Kommuneplan: <https://www.kk.dk/politik/politikker-og-indsatser/bolig-byggeri-og-byliv/koebenhavns-kommuneplan>
- Spildevandsplan: <https://planer.kk.dk/spildevandsplan-2018/> 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.

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