



REAL

Jagtvej 213, 10. 1., 2100 København Ø

Ejd. type
Kontantpris
Ejerudgift
Byggeår

Ejerlejlighed
6.295.000
3.801
1972

Bolig m2
Værelser
Energimærke

87
3

Sagsnr. **159-8207**

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: Jagtvej 213, 10. 1., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 159-8207
Ejerudgift/md.: kr. 3.801

Dato: 11.12.2025



Beskrivelse:

Boligens absolutte hjerte er den store, lyse stue med tilhørende spiseområde. Her er det den enestående udsigt, der stjæler opmærksomheden og giver dig et panoramisk kig ud over byen, så langt øjet rækker. De smukke trægulve får ekstra liv, når eftermiddagssolen strømmer ind – særligt fra altanen, hvor udsigten kan nydes i fulde drag. Videre ind i boligen finder du det første af to soveværelser. Rummet er fleksibelt og kan indrettes som både soveværelse, kontor eller børneværelse – præcis som det er udnyttet i dag. Det andet soveværelse byder på endnu mere plads, ideelt til opbevaring eller til dig, der drømmer om et stort og luftigt soveværelse.

Køkkenet er praktisk indrettet med masser af skabsplads og gode opbevaringsmuligheder. Her er der desuden etableret et spisearrangement, hvor du kan nyde din morgenkaffe med udsigt over Østerbros charmerende tagrygge.

Badeværelset er funktionelt og velholdt, og her er der endda blevet gjort plads til en vaskemaskine – en stor fordel, der gør hverdagen både lettere og mere bekvem.

Ejendommen

Boligen er en del af en veldrevet ejendom med fjernvarme, elevator, vaskekælder, brugsret til depotrum og et hyggeligt gårdmiljø. Der er desuden mulighed for at leje en parkeringsplads i et lukket anlæg. Ejendommen har gennemgået flere renoveringer, herunder opdatering af facaden og udskiftning af alle termovinduer.

Området

Lejligheden ligger i et af Østerbros mest eftertragtede kvarterer, hvor alt findes lige uden for døren. Nyd en gåtur i Fælledparken, besøg de mange butikker på Østerbrogade, træn i ARCA lige ved opgangen eller hop på metroen og vær i Indre By på få minutter. Her får du det bedste af Østerbro – samlet ét sted.

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: Jagtvej 213, 10. 1., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 159-8207
Ejerudgift/md.: kr. 3.801

Dato: 11.12.2025



Udsigt



Altan



Altan



Udsigt



Udsigt



Stue

Adresse: Jagtvej 213, 10. 1., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 159-8207
Ejerudgift/md.: kr. 3.801

Dato: 11.12.2025



Køkken



Køkken



Værelse



Værelse



Værelse

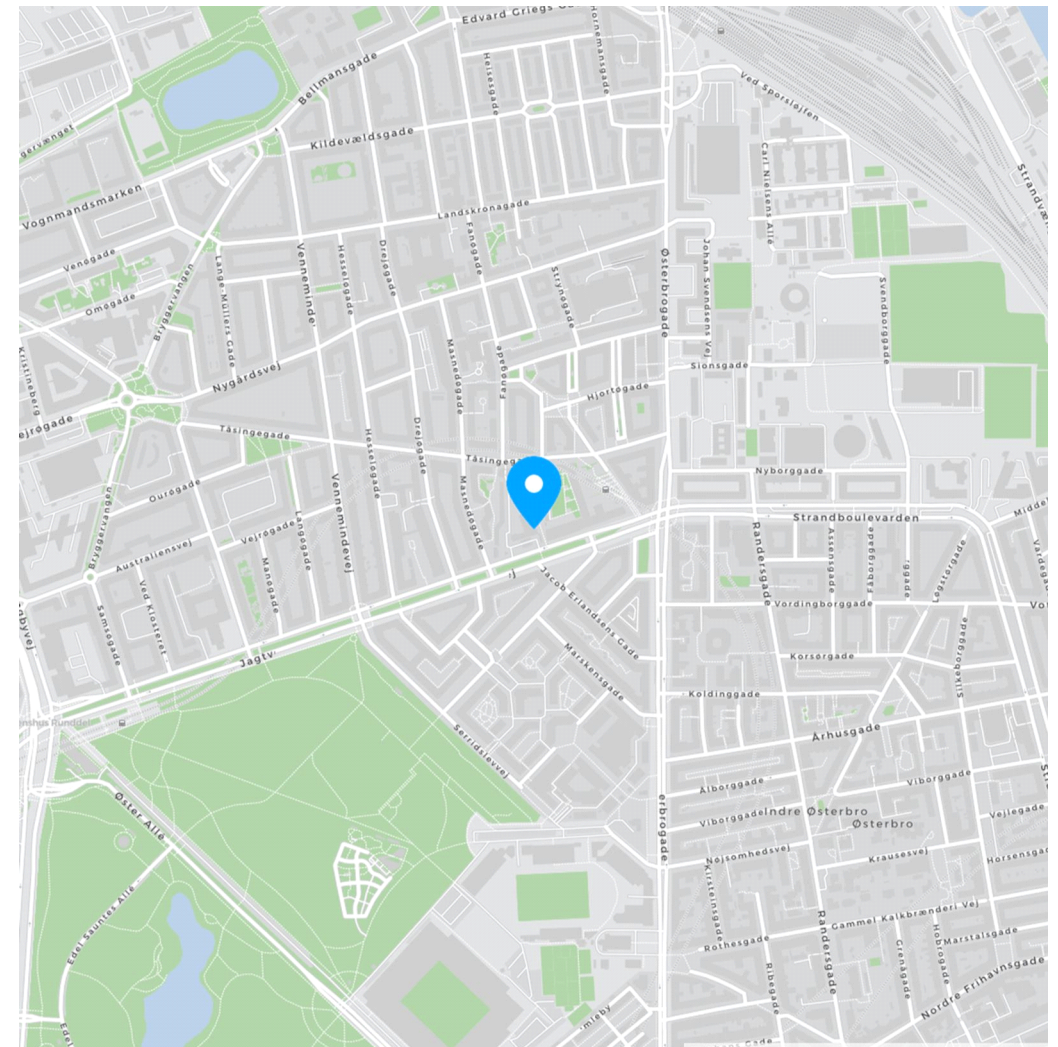
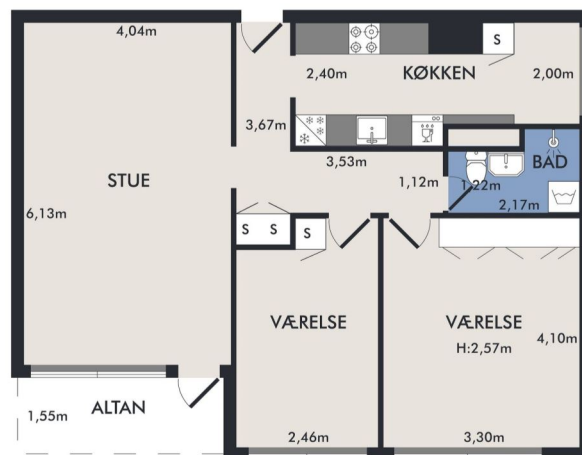


Badeværelse

Adresse: Jagtvej 213, 10. 1., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 159-8207
Ejerudgift/md.: kr. 3.801

Dato: 11.12.2025



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Jagtvej 213, 10. 1., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 159-8207
Ejerudgift/md.: kr. 3.801

Dato: 11.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	486 Udenbys Klædebo Kvarter, København
BFE-nr.:	138521
Ejl.nr.:	41
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Afventer ejendomsdatarapport
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1972

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2020
Ejendomsværdi:	2.885.000 kr.
Grundværdi:	1.921.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.308.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	77 m ²
- heraf boligareal:	0 m ²
- heraf areal til andet:	77 m ²

BBR-boligareal:	87 m ²
-----------------	-------------------

Evt. øvrige arealer:

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

Tilbehør:

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

Ovn Voss
Kogeplade Electrolux
Emhætte
Mikroovn Siemens
Køle/fryseskab
Opvaskemaskine Siemens
Vaskemaskine AEG
Tørretumbler AEG

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Jagtvej 213, 10. 1., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 159-8207
Ejerudgift/md.: kr. 3.801

Dato: 11.12.2025

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 varmekorbrug:

Udgift kr.: 7.500 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået
Brunata
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 .

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 X 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: Jagtvej 213, 10. 1., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 159-8207
Ejerudgift/md.: kr. 3.801

Dato: 11.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.771	Kontantpris/udbetaling	kr.	6.295.000
Grundskyld	kr.	12.411	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	39.650
Ejerforening	kr.	21.312	Ejerskiftegebyr, anslået	kr.	2.500
Rottebekæmpelsesgebyr	kr.	118	I alt	kr.	6.337.150
			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		45.613			

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: 315.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 33.236 md./ 398.838 år Netto **ekskl.** ejerudgift 27.426 md./ 329.110 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 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:

08.12.2025
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: Jagtvej 213, 10. 1., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 159-8207
Ejerudgift/md.: kr. 3.801

Dato: 11.12.2025

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:

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: 7230/1000000
Adm. fordelingstal: Uoplyst
Sikkerhed til e/f: 0 kr.
I form af: Anden hæftelse
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Planer

- Lokalplan: Se ejendomsdatarapporten.
- 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>>

Cykel- og gangbro mellem Enghave Brygge og Islands Brygge -

<<https://www.kk.dk/sites/default/files/agenda/9fc296bd-bdb8-44b3-b797-2a8d047a819d/84a42182-cdb4-4e5a-9353-152e602191fe-bilag-1.pdf>>

Kommuneplan 2019 -

<<https://www.kk.dk/politik/politikker-og-indsatser/bolig-byggeri-og-byliv/koebenhavns-kommuneplan>>

Spildevandsplan 2018 - <<https://planer.kk.dk/spildevandsplan-2018/>>

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 10.09.1971 lbnr. 12434-01 Dok om transformerstation/anlæg mv, Ikke til hinder for prioritering

Nr. 2 lyst d. 29.01.1973 lbnr. 1649-01 Vedtægter for ejerforening, Østerpark, Resp lån i off midler

Nr. 3 lyst d. 11.10.1973 lbnr. 19448-01 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv

Nr. 4 lyst d. 26.01.1976 lbnr. 1952-01 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv

Nr. 5 lyst d. 26.02.1985 lbnr. 5151-01 Lokalplan

Nr. 6 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 902833-01 Dok om fjernvarme/anlæg mv, akt F 13 I

Nr. 7 lyst d. 12.04.1996 lbnr. 32682-01 Vedtægter for Ejerforeningen, tillæg Tillige lyst pantstiftende

Nr. 8 lyst d. 17.04.2007 lbnr. 51292-01 Vedtægter for E/F Østerpark, tillæg

Nr. 9 lyst d. 22.04.2008 lbnr. 43047-01 Vedtægter for E/F Østerpark, tillæg

Nr. 12 lyst d. 27.10.2015 lbnr. 1006833248 Prioritet i forhold til andre servitutter, der også har forprioritet, afgøres af anmeldelsestidspunktet.

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