



REAL



## Brammingegade 8, st. tv, 2100 København Ø

Ejd. type	<b>Ejerlejlighed</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>63</b>
Kontant	<b>5.395.000</b>	Værelser	<b>2</b>
Ejerudgift	<b>4.962</b>		
Byggeår	<b>1905</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **109CI-AM366**

**RealMæglerne** City & Christianshavn ApS  
Store Kongensgade 53 / 1264 København K / Tlf. +45 32830600 / [www.realmaeglerne.dk/kbh-city](http://www.realmaeglerne.dk/kbh-city)

## 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: Brammingegade 8, st. tv, 2100 København Ø  
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 109CI-AM366  
Ejerudgift/md.: kr. 4.962

Dato: 10.04.2026



### Super lækker og delevnlig lejlighed tæt på Bopa plads

På en stille sidegade til Århusgade – og med Østerbrogade rundt om hjørnet – ligger en høj stuelejlighed med en god loftshøjde, klassisk charme med blandt andet ornamenteret stuk og en planløsning, der slår de fleste toværelses lejligheder.

En rummelig entré åbner boligen godt op fra begyndelsen; her er det virkelig rart at komme hjem. Entréens størrelse gør det også muligt at skabe et alrum med spisestuefornemmelser, hvis du ønsker det. På højre hånd har du et stort køkken med gaskomfur og plads til såvel vaskemaskine som selskab omkring madlavningen, og tilstødende ligger badeværelset med brus, væghængt toilet og udluftningsvindue. Det efterlader stuen og værelset tilbage, som lige så vel kan indrettes som vennernes private baser.

Godt nok får du hjemme midt på Østerbro, men det er store, brede frederiksberg- og dannebrogsvinduer, der inviterer lyset indenfor. Lyset og solen finder du også i gårdhaven, hvor man oplagt kan sætte sig ved et bord-bænke-sæt med en kop kaffe i hånden.

Beliggenheden kan i den grad lidt af det hele. Vejen er stille, og alligevel ligger barerne, din lokale bager, butikkerne og den lækreste takeaway få skridt væk. Smut på Prolog Kaffebær på Bopa Plads, gå i Fitness X på den anden side af vejen, eller få i stedet pulsen op i Fælledparken. Der er så meget at udforske i disse levende omgivelser, og du kan lige så let cykle mod resten af København; og der er kun 400 meter til nærmeste metro.

### 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: Alexander Malling Petersen

Adresse: Brammingegade 8, st. tv, 2100 København Ø  
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 109CI-AM366  
Ejerudgift/md.: kr. 4.962

Dato: 10.04.2026



Stue



Stue



Spisestue



Stue



Gang



Gang

Adresse: Brammingegade 8, st. tv, 2100 København Ø  
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 109CI-AM366  
Ejerudgift/md.: kr. 4.962

Dato: 10.04.2026



Indendørs



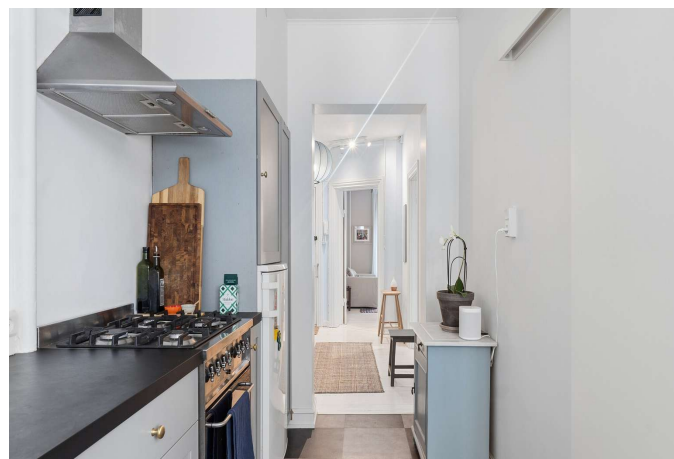
Køkken



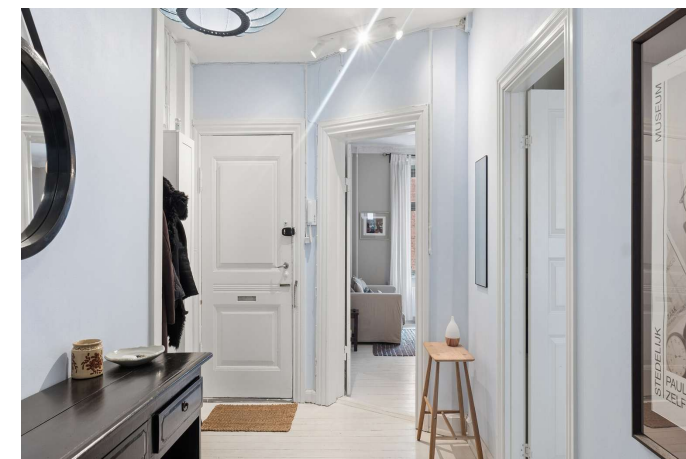
Køkken



Køkken



Køkken



Gang

Adresse: Brammingegade 8, st. tv, 2100 København Ø  
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 109CI-AM366  
Ejerudgift/md.: kr. 4.962

Dato: 10.04.2026



Soveværelse



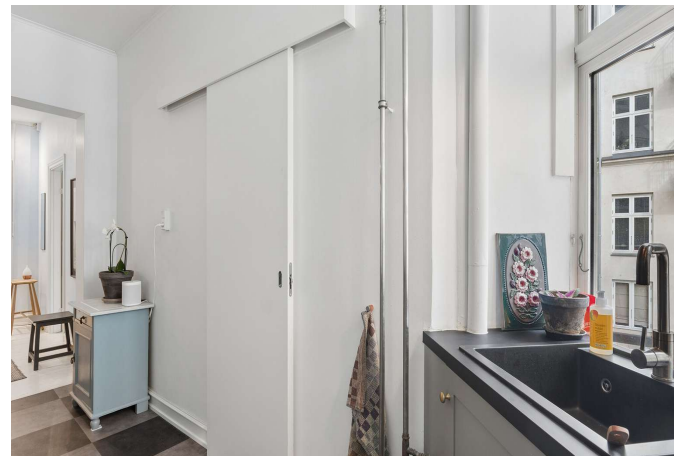
Soveværelse



Indendørs



Gang



Gang

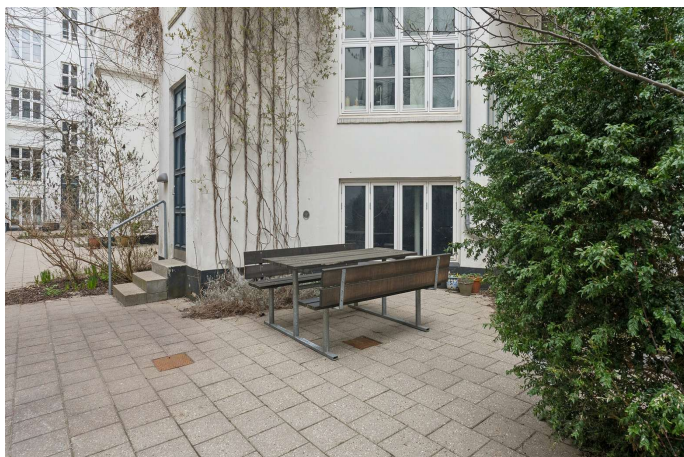


Badeværelse

Adresse: Brammingegade 8, st. tv, 2100 København Ø  
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 109CI-AM366  
Ejerudgift/md.: kr. 4.962

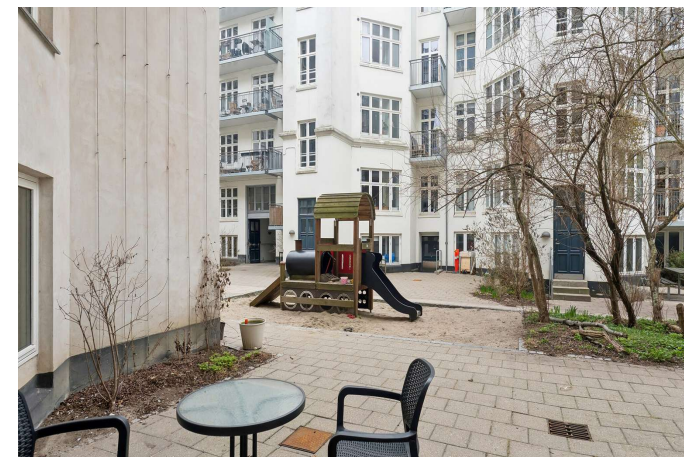
Dato: 10.04.2026



Udendørs



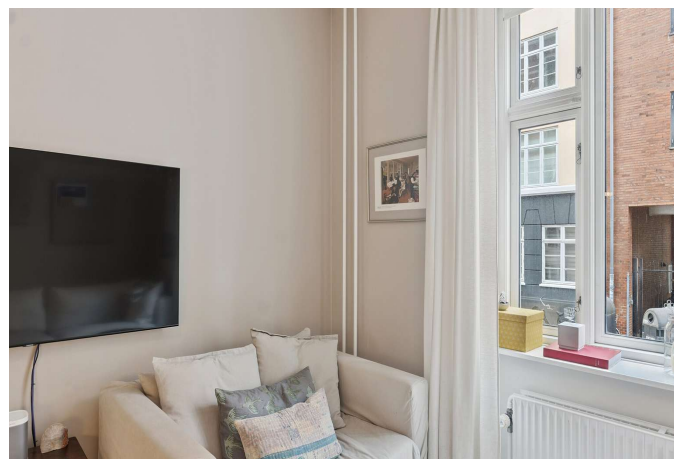
Udendørs



Udendørs



Udendørs



Stue



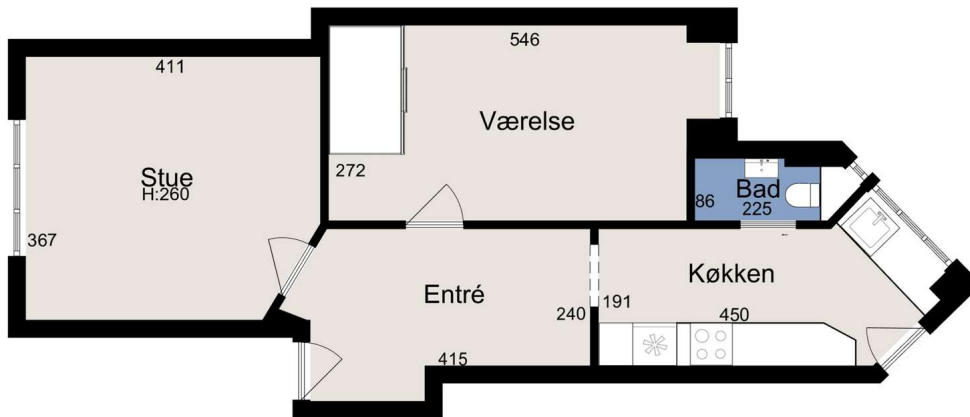
Facade



Adresse: Brammingegade 8, st. tv, 2100 København Ø  
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 109CI-AM366  
Ejerudgift/md.: kr. 4.962

Dato: 10.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (3x2)

Adresse: Brammingegade 8, st. tv, 2100 København Ø  
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 109CI-AM366  
Ejerudgift/md.: kr. 4.962

Dato: 10.04.2026

#### Ejendomsdata\*:

##### **Ejendommen**

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	3785 Udenbys Klædebo Kvarter, København
BFE-nr.:	150273
Ejerl. Nr.:	21
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1905

##### **Arealer\*\***

Tinglyst areal:	55 m <sup>2</sup>
Heraf tinglyst boligareal:	55 m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	63 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.

##### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.607.000
Grundværdi:	2.267.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.885.600
Grundlag for grundskyld:	1.813.600

#### Tilbehør:

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

Komfur - Ovn - Emhætte - Køle/fryseskab - Opvaskemaskine - Vaskemaskine jf. sælgers oplysningsskema

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

#### Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

##### **Servitutter**

- Nr. 1: 17.11.1902 - Dok om vej mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, (S/209)
- Nr. 2: 02.05.1904 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, (U/283)
- Nr. 3: 15.08.1904 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, (V/32)
- Nr. 4: 12.09.1904 - Dok om anlæg af en passage (V/74)
- Nr. 5: 24.08.1978 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1\_L-II\_588
- Nr. 6: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme mv, (F 13 I)
- Nr. 7: 21.10.2004 - Dok om fælles gårdanlæg mv
- Nr. 8: 24.05.2006 - Vedtægter for gårdlauget "Rømers Gård"
- Nr. 11: 29.11.2023 - Vedtægter for Ejerforeningen matr. nr. 3785 Udenbys Klædebo Kvarter.

##### **Planer**

Ingen

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.



Adresse: Brammingegade 8, st. tv, 2100 København Ø  
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 109CI-AM366  
Ejerudgift/md.: kr. 4.962

Dato: 10.04.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 7.360 Forbrug: ac  
Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Varme betales a/c med kr. 7.360 p.a.  
Vand betales a/c med kr. 4.400 p.a.  
Køber gøres opmærksom på, at forbrugsafhængige udgifter afhænger af såvel husstandens størrelse og forbrugsmønster.  
Evt. afvigelser mellem tidligere forbrug og købers forbrug er dermed sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

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 salgsoptillingens 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: Brammingegade 8, st. tv, 2100 København Ø  
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 109CI-AM366  
Ejerudgift/md.: kr. 4.962

Dato: 10.04.2026

#### Ejerudgift 1. år:

	kr.	Pr. år	Kontantbehov ved køb	kr.
Ydelse på gæld uden for købesum	kr.	17.164	Kontantpris	5.395.000
Ejendomsværdiskat	kr.	14.717	Tinglysningsafgift af skødet	34.250
Grundskyld	kr.	9.249	Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed	3.650
Rottebekæmpelse 2026	kr.	101	Gebyr til administrator, notering af ejerskifte, anslået	2.500
Fællesudgifter - anslået	kr.	16.964	Honorar for udarbejdelse af sikkerhed til ejerforening, anslået	3.125
Grundfond - anslået	kr.	1.344	I alt	5.438.525

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Udgifter til købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske. Udgifter til finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv

Ejerudgift i alt 1. år kr. 59.539

#### 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/nettoyldelse 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: 270.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 29.481 md. / 353.768 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 24.115 md. / 289.382 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: 25.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025 **Forbehold:** Standardfinans. kan ikke opnås, da ejerskiftelånet reduceres med sikkerhed til ejerforeningen.

**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: Brammingegade 8, st. tv, 2100 København Ø  
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 109CI-AM366  
Ejerudgift/md.: kr. 4.962

Dato: 10.04.2026

#### 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:

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Lån 3: Renovering / Forbedring - Afventer administrator		10.04.2026
Administration Fælleslån - Anslået		10.04.2026

#### Ejerforening

Navn: E/F matr.nr. 3785 af Udenbys Klædebo Kvarter  
Eksisterende sikkerhed: Kr. 50.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.  
Eksisterende sikkerhed: Kr. 5.000 i form af Ejerpantebrev - skal ikke forhøjes.  
Eksisterende sikkerhed: Kr. 20.000 i form af Ejerpantebrev - skal ikke forhøjes.  
Ny sikkerhed udstedes: Nej

#### Fordelingstal

Admin: /  
Tinglyst: 224 / 10000  
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

#### Brugsret

Loftrum, kælderrum, tørrerum/loft, Cykelkælder jf. sælgers oplysningskema

#### Fællesfaciliteter

Afventer oplysninger

#### Andre forhold af væsentlig betydning

##### Jordforurening

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

#### 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-/år-sopgørelsen. Eventuelle 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 henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

#### Bevaringsværdi ejendom

Køber er gjort bekendt med, at ejendommen er bevaringsværdig på niveau 4 jf. oplysninger fra [www.kulturarv.dk/fbb](http://www.kulturarv.dk/fbb).  
Køber gøres opmærksom på, at der ved bevaringsværdige ejendomme generelt gælder særlige regelsæt som skal følges. Køber opfordres til at søge egen rådgiver vedr. bevaringsværdige ejendomme.

#### Husdyr - Afventer administrator

xxx

#### Udlejning - afventer administrator

xxx

#### Kommune- & Spildevandsplaner

Plan - Københavns Kommuneplan 2024 Fremtidens klimavenlige hovedstad  
Plan - R24.B.2.13 - B4  
Plan - Københavns Kommuneplanstrategi 2023 - Fremtidens klimavenlige hovedstad  
Kloakopland - 227

# 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.

*Annonce*



## Mød holdet bag dit boligsalg