



Østerbrogade 194, mezz. th., 2100 København Ø

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	78
Kontantpris	5.795.000	Værelser	3
Ejerudgift	4.872		
Byggeår	1938	Energimærke	C

Sagsnr. **159-8212**

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: Østerbrogade 194, mezz. th., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 159-8212
Ejerudgift/md.: kr. 4.872

Dato: 23.02.2026



Beskrivelse:

Velkommen indenfor i denne skønne lejlighed midt på Østerbro. Her får du muligheden for at flytte direkte ind i en smukt indrettet bolig med en gennemtænkt planløsning og masser af atmosfære. Det naturlige samlingspunkt er den store, åbne stue – et rum, hvor der virkelig er kælet for detaljerne. Prikken over i'et er den elegante biopejs, som skaber hygge og stil på én gang. De originale ølandske vindueskarme i sten tilføjer karakter og danner et perfekt samspil mellem moderne komfort og klassisk charme. Fra stuen er der adgang til boligens ene værelse, som med fordel kan anvendes som kontor, gæsteværelse eller børneværelse. Det andet soveværelse er rummeligt med god skabsplads – ideelt som master bedroom med plads til både tøj og personlig indretning.

Det unikke køkken giver dig lyst til at tilbringe tid på måltider og samtaler over gryderne. Her mødes æstetisk, tidsløst design og rustik charme i en perfekt balance med de smukke, blotlagte murstensvægge og det hvide, stilrene inventar. Herfra er der udgang til lejlighedens hyggelige altan, hvor du kan nyde morgenkaffen eller en stille stund med en god bog. Badeværelset fremstår lyst, moderne og velholdt med flotte fliser og hvidt inventar, der skaber et elegant og indbydende udtryk.

Ejendommen:

Strandvejsgaarden er en klassisk ejendom fra 1936-37, beliggende på det ydre Østerbro, 2100 København Ø. Ejendommen er opført i smukke røde mursten med rødt tegtag og rummer 19 opgange med i alt 215 lejligheder og erhvervsenheder. I kælderens findes et fællesvaskeri med vaskemaskiner og tørretumblere til beboernes brug.

Området:

Lejligheden ligger midt i eftertragtede Østerbro, hvor du finder alt, hvad hjertet begærer. Indkøb er lige om hjørnet med både Netto og SuperBrugsen under 100 meter væk. Transportmulighederne er optimale med både Svanemøllen Station og Poul Henningsens Plads Metro få minutter fra adressen, hvilket giver nem og hurtig adgang til centrum. Fælledparken ligger tæt på – perfekt til løbeturen, en gåtur i grønne omgivelser eller en hyggelig picnic. Derudover finder du SATS træningscenter lige i nærheden.

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: Østerbrogade 194, mezz. th., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 159-8212
Ejerudgift/md.: kr. 4.872

Dato: 23.02.2026



Gang



Stue



Stue



Stue



Værelse

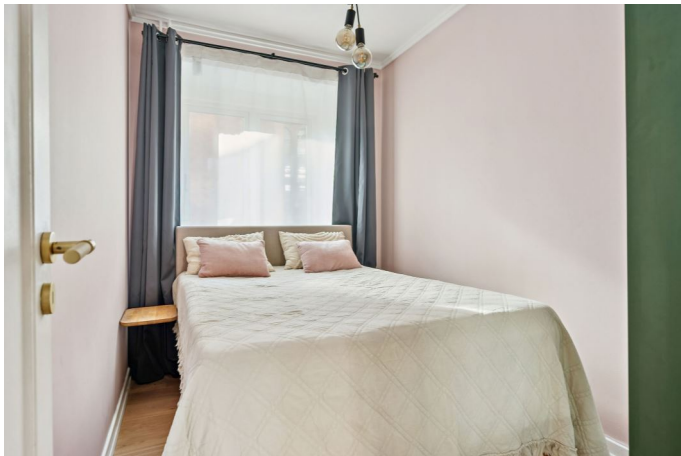


Stue

Adresse: Østerbrogade 194, mezz. th., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 159-8212
Ejerudgift/md.: kr. 4.872

Dato: 23.02.2026



Værelse



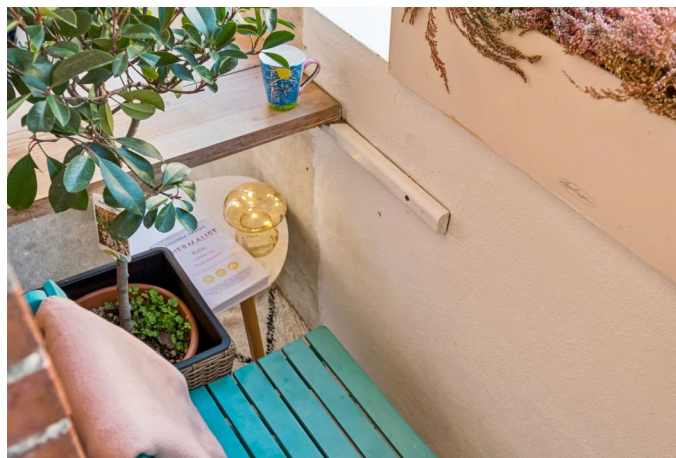
Køkken



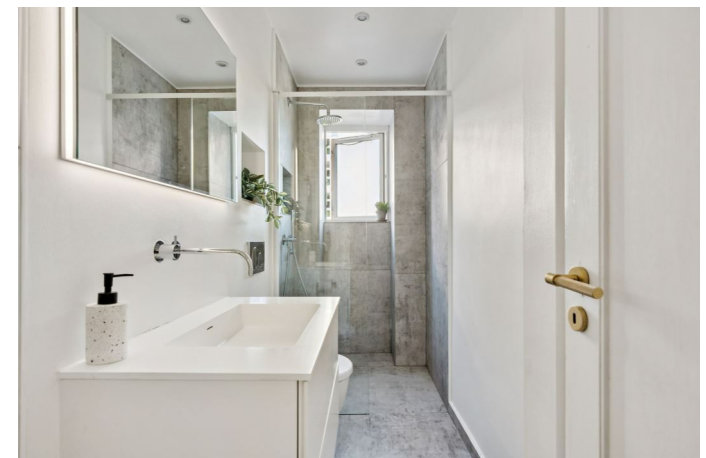
Køkken



Altan



Altan

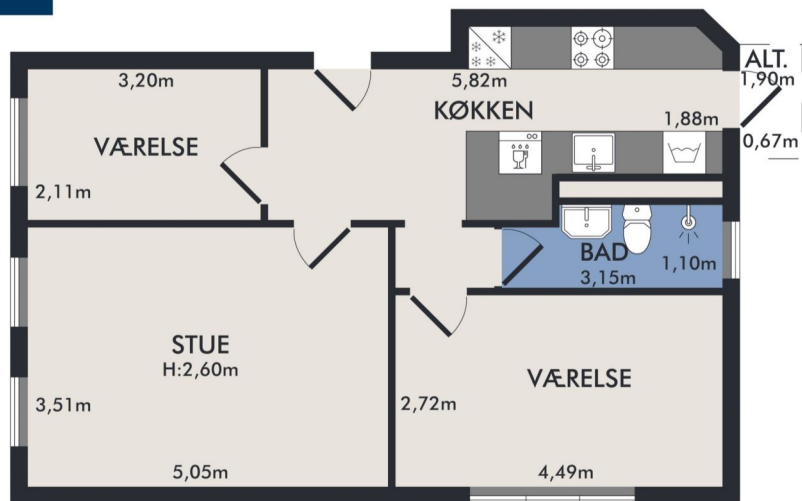


Badeværelse

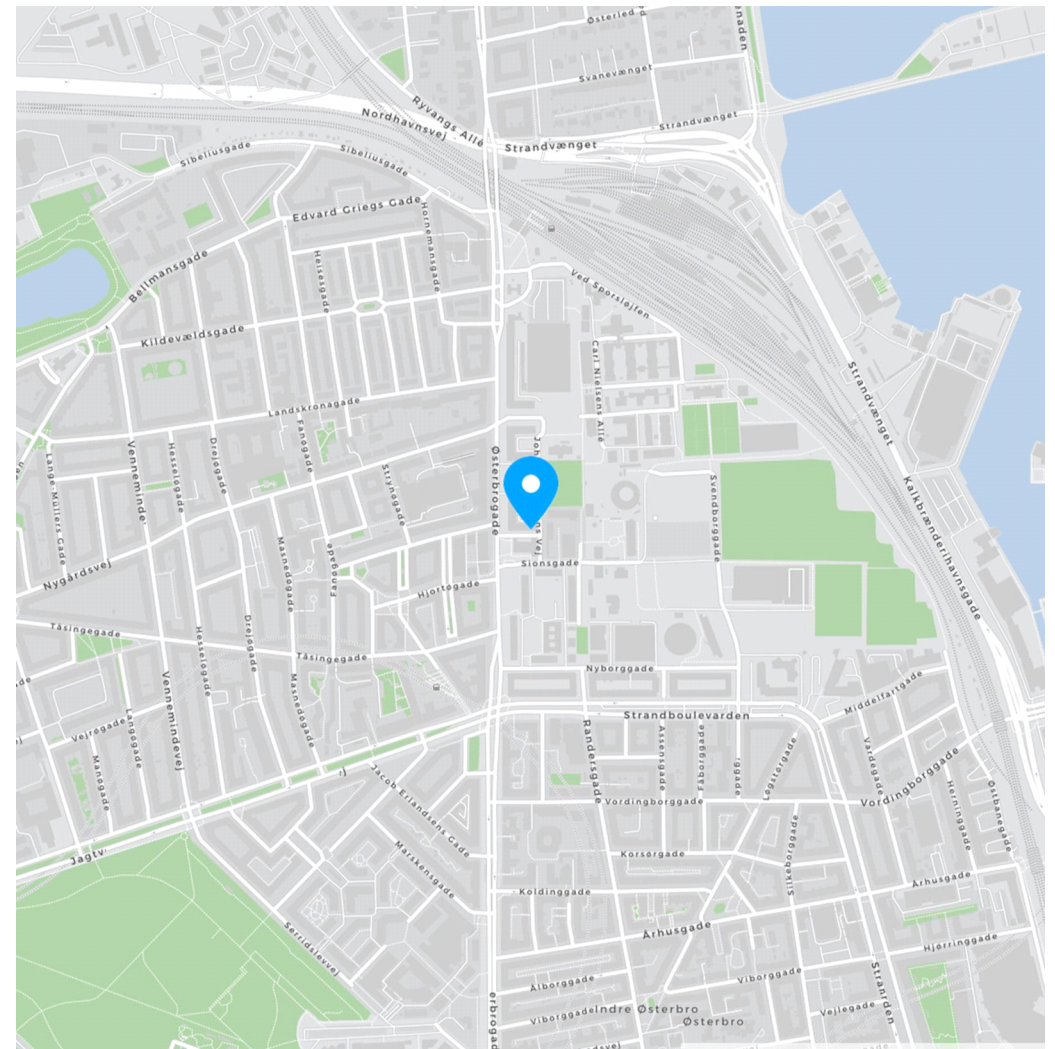
Adresse: Østerbrogade 194, mezz. th., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 159-8212
Ejerudgift/md.: kr. 4.872

Dato: 23.02.2026



Vejledende plantegning uden ansvar





Adresse: Østerbrogade 194, mezz. th., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 159-8212
Ejerudgift/md.: kr. 4.872

Dato: 23.02.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	5628 Udenbys Klædebo Kvarter, København
BFE-nr.:	155311
Ejl.nr.:	191
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeanstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1938

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	4.241.000 kr.
Grundværdi:	2.791.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.392.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.232.800 kr.

Tilbehør:

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

Ovn Gorenje
Kogeplade(gas) Siemens
Emhætte Elica
Mikroovn Wasco
Køle/fryseskab Gorenje
Opvaskemaskine Gorenje
Vaskemaskine Candy Bianca

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	72 m ²
- heraf boligareal:	72 m ²

BBR-boligareal:	78 m ²
-----------------	-------------------

Evt. øvrige arealer:

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

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>

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 09.07.1937 lbnr. 2068-01 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, færdselsret mv, transformerstation/anlæg mv KORREKT AKT: 1_K-II_342 s. 329-332

Nr. 2 lyst d. 27.01.1938 lbnr. 6373-01 Dok om tørrerum KORREKT AKT: 1_K-II_342

Nr. 3 lyst d. 27.01.1938 lbnr. 6375-01 Dok om bebyggelse, benyttelse mv KORREKT AKT: 1_K-II_342

Nr. 4 lyst d. 02.08.1938 lbnr. 2397-01 Dok om anlæg, afvanding, vedligeholdelse og renholdelse af nærmebetegnede arealer KORREKT AKT: 1_K-II_342

Nr. 5 lyst d. 02.08.1938 lbnr. 2398-01 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, indeholder økonomiske forpligtelser, se akt KORREKT AKT: 1_K-II_342

Nr. 6 lyst d. 23.03.1943 lbnr. 9814-01 Dok om ejdms navn KORREKT AKT: 1_K-II_342

Nr. 7 lyst d. 07.11.1990 lbnr. 64818-01 Lokalplan Filnavn: 1_G-II_315

Nr. 8 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 986809-01 Dok om fjernvarme/anlæg mv, akt F 135

AKT 1_F-I_13

Nr. 10 lyst d. 14.06.2023 lbnr. 1014906923 SÆRVEDTÆGT FOR E/F

STRANDVEJSGAARDEN



Adresse: Østerbrogade 194, mezz. th., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 159-8212
Ejerudgift/md.: kr. 4.872

Dato: 23.02.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Alm. Brand forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Der henvises til foreningens forsikringspolice

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering

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

Bevaringsværdige bygninger

Ejendommen er bevaringsværdig på niveau 3 jf. oplysninger fra www.kulturarv.dk.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorrigeret forbrug:

Udgift kr.: 8.640 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 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 salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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 salgsoptstillingens 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: Østerbrogade 194, mezz. th., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 159-8212
Ejerudgift/md.: kr. 4.872

Dato: 23.02.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	17.303	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.795.000
Grundskyld	kr.	11.387	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	36.650
Ejerforening	kr.	29.661	Ejerskiftegebyr, anslået	kr.	3.250
Rottebekæmpelsesgebyr	kr.	112	I alt	kr.	5.834.900
			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		58.463			

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: 290.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 30.493 md./ 365.919 år Netto **ekskl.** ejerudgift 25.230 md./ 302.763 år v/24,00%
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:

22.02.2026
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: 1/8 - 1/2 **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: Østerbrogade 194, mezz. th., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 159-8212
Ejerudgift/md.: kr. 4.872

Dato: 23.02.2026

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:

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: 72/16126
Adm. fordelingstal: Uoplyst
Sikkerhed til e/f: 68.000 kr.
I form af: Anden hæftelse/Ejerpantebrev
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