



REAL

## Vordingborggade 90, 3. tv, 2100 København Ø

Ejd. type	<b>Ejerlejlighed</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>50</b>
Kontant	<b>3.995.000</b>	Værelser	<b>2</b>
Ejerudgift	<b>4.069</b>		
Byggeår	<b>1935</b>	Energimærke	<b>D</b>

Sagsnr. **159-8386**

**RealMæglerne** Østerbro ApS Ejendomsmægler

Nordre Frihavsgade 77 / 2100 København Ø / Tlf. +45 43582100 / [www.realmaeglerne.dk/2100](http://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: Vordingborggade 90, 3. tv, 2100 København Ø  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 159-8386  
Ejerudgift/md.: kr. 4.069

Dato: 01.05.2026



### Centralt placeret og indbydende 2 vær. - skøn altan med aftenso!!

Velkommen til Vordingborggade 90, 3. tv. – en lys og indbydende lejlighed med en attraktiv beliggenhed på Østerbro.

Her får du en velindrettet bolig, hvor funktionalitet, gode detaljer og charme går hånd i hånd. Lejligheden byder på en god planløsning med et skønt lysindfald grundet placeringen højt i ejendommen, hvilket skaber en behagelig og åben atmosfære i rummene. Boligen fremstår indbydende med pæne overflader og en klassisk københavnerstil, der gør den nem at indrette både hyggeligt, stilfuldt og personligt.

Stuen er rummelig og oplagt som samlingspunkt i hjemmet, hvor der er plads til både sofaarrangement og spiseområde. Køkkenet er indrettet med gode arbejdsflader og opbevaringsmuligheder, så hverdagen fungerer let. Soveværelset vender ind mod gården og giver gode muligheder for både seng og opbevaring.

Badeværelset er funktionelt, velholdt, lyst og optimalt udnyttet.

E/F Struergården er en velfungerende og stabil ejerforening beliggende centralt på Østerbro. Ejendommen er velholdt og opført i 1935 og har et solrigt gårdmiljø. Der er desuden fjernvarme i ejendommen samt kabel-tv og fællesvaskeri.

Her bor du i et roligt og attraktivt kvarter tæt på både grønne områder, hvor man kan gå ture, løbe eller blot nyde en pause fra byens puls – samt vandet, hyggelige caféer, specialbutikker, bagerier og gode indkøbsmuligheder inden for kort afstand. Med Nordhavn lige om hjørnet er der nem adgang til offentlig transport, så du hurtigt kan komme rundt i resten af København.

Kort sagt en skøn lejlighed til dig, der ønsker en attraktiv adresse, et godt lysindfald og en bolig med masser af muligheder midt på Østerbro.

### 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: Nicklas Kastbjerg



Adresse: Vordingborggade 90, 3. tv, 2100 København Ø  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 159-8386  
Ejerudgift/md.: kr. 4.069

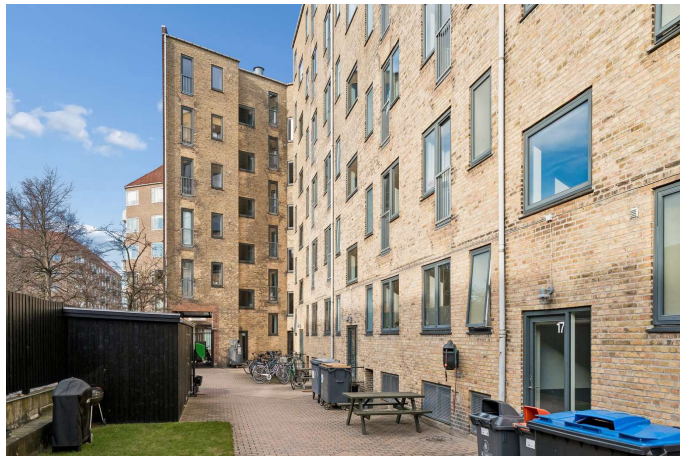
Dato: 01.05.2026



Adresse: Vordingborggade 90, 3. tv, 2100 København Ø  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 159-8386  
Ejerudgift/md.: kr. 4.069

Dato: 01.05.2026

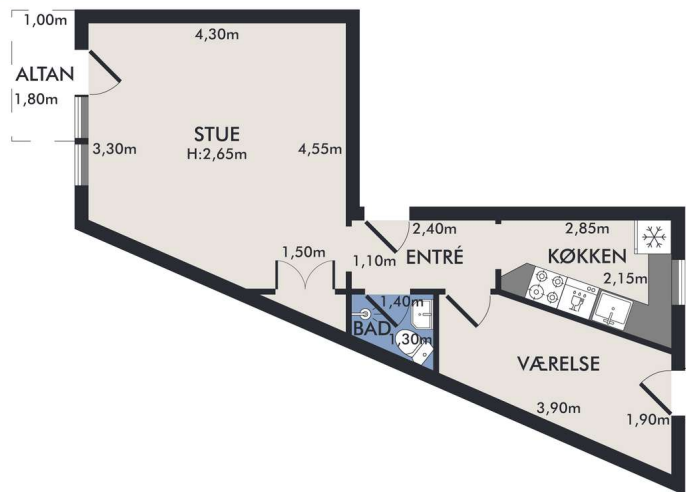




Adresse: Vordingborggade 90, 3. tv, 2100 København Ø  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 159-8386  
Ejerudgift/md.: kr. 4.069

Dato: 01.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Vordingborggade 90, 3. tv, 2100 København Ø  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 159-8386  
Ejerudgift/md.: kr. 4.069

Dato: 01.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	5045 Udenbys Klædebo Kvarter, København
BFE-nr.:	155655
Ejerl. Nr.:	53
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1935

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.562.000
Grundværdi:	1.770.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.049.600
Grundlag for grundskyld:	1.416.000

**Arealer\*\***

Tinglyst areal:	44 m <sup>2</sup>
Heraf tinglyst boligareal:	44 m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	50 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.

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 (Electrolux), Kogeplade (GAS), Emhætte, Køle/fryseskab (Blomberg), Opvaskemaskine (Electrolux)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

Adresse: Vordingborggade 90, 3. tv, 2100 København Ø  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 159-8386  
Ejerudgift/md.: kr. 4.069

Dato: 01.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Protector Forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Røorskade: Ja

Forbehold: Der henvises til ejerforeningens forsikringspolice

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 8.520 Forbrug: A conto

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 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 D

Adresse: Vordingborggade 90, 3. tv, 2100 København Ø  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 159-8386  
Ejerudgift/md.: kr. 4.069

Dato: 01.05.2026

#### Ejerudgift 1. år:

	Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr. 10.453	Kontantpris	kr.	3.995.000
Grundskyld	kr. 7.222	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	25.850
Rottebekæmpelsesgebyr	kr. 91	Ejerskiftegebyr	kr.	2.100
Ejerforening/fællesudgifter,	kr. 18.948	I alt	kr.	4.022.950
Antennebudget, aconto	kr. 4.248			
Fælleslån	kr. 4.392	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.		
Fælleslån vinduesprojekt	kr. 3.024			
Gebyr fælleslån administration	kr. 456			
Ejerudgift i alt 1. år	kr. 48.834			

#### 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: 200.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 21.731 md. / 260.769 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 17.774 md. / 213.292 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: 08.04.2026

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:** 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: Vordingborggade 90, 3. tv, 2100 København Ø  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 159-8386  
Ejerudgift/md.: kr. 4.069

Dato: 01.05.2026

#### 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.

#### Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 14: hovedstol kr. 2.254.000  
Nr. 15: hovedstol kr. 136.000

#### Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Fælleslån 1 - Gårdfacade	13.766	31.12.2025
Fælleslån 2 - Vinduesudskiftning	29.293	31.12.2025

#### Ejerforening

Navn: E/F Struergården  
Eksisterende sikkerhed: Kr. 23.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.  
Eksisterende sikkerhed: Kr. 22.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.  
Ny sikkerhed udstedes: Nej

#### Fordelingstal, ejerforening

Admin: 44 / 9678  
Tinglyst: 44 / 3363  
Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

#### Brugsret

Kælderrum iflg. sælger

#### Fællesfaciliteter

Fælles vaskeri, cykelkælder og tørrerum iflg. sælger

#### Servitutter

- Nr. 1: 24.04.1934 - Dok om vedligeholdelse af gadestrækning mv
- Nr. 2: 16.01.1935 - Dok om spildevands afløb 1\_I-II\_325
- Nr. 3: 07.02.1935 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
- Nr. 4: 07.02.1935 - Dok om færdselsret mv
- Nr. 5: 20.05.1935 - Dok om vandforsyning mv, Om resp se akt
- Nr. 6: 21.06.1935 - Dok om tørrerum
- Nr. 7: 09.07.1935 - Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv
- Nr. 8: 04.11.1935 - Dok om skure mv

- Nr. 9: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme mv, akt (F 13 I) 1\_F-I\_13
- Nr. 13: 11.07.2024 - INDHOLDSFORTEGNELSE

#### Planer

Ingen

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.

#### Andre forhold af væsentlig betydning

##### Oplysning om 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 salgsoptillingens ejerudgifter. Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptillingen 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 salgsoptillingen 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.



---

Adresse: Vordingborggade 90, 3. tv, 2100 København Ø  
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 159-8386  
Ejerudgift/md.: kr. 4.069

Dato: 01.05.2026

---

**Byzone - områdeklassificeret**

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

**Bevaringsværdige bygninger**

Ejendommen er bevaringsværdig på niveau 4 jf. oplysninger fra [www.kulturarv.dk](http://www.kulturarv.dk).

# 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.

*Announce*



## Mød holdet bag dit boligsalg