



REAL

Korsørgade 8, 4. 2, 2100 København Ø

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	44
Kontant	4.300.000	Værelser	2
Ejerudgift	3.534		
Byggeår	1963	Energimærke	C

Sagsnr. **159-8450**

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: Korsørgade 8, 4. 2, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 4.300.000

Sagsnr.: 159-8450
Ejerudgift/md.: kr. 3.534

Dato: 02.09.2026



Lys 2-værelses med altan på indre Østerbro

Velkommen til denne lyse og indbydende lejlighed, hvor en veldisponeret planløsning, et skønt lysindfald og en dejlig altan går hånd i hånd. Her får du en bolig med en behagelig atmosfære og en planløsning, der udnytter kvadratmeterne på bedste vis.

Lejlighedens naturlige samlingspunkt er det rummelige køkken-alrum, hvor køkken og stue smelter naturligt sammen. Det lyse køkken byder på god skabs- og bordplads og ligger i åben forbindelse med opholdsrummet, hvilket skaber en god ramme om både hverdagsliv og hyggelige sammenkomster. De store vinduespartier sikrer et fantastisk lysindfald og skaber en skøn og luftig stemning i hele rummet. Den åbne indretning giver samtidig en god forbindelse mellem køkkenet og stuen, så man kan være sammen, selv når der laves mad eller dækkes op til gæster.

Fra køkken-alrummet er der direkte udgang til den dejlige altan, som bliver en naturlig forlængelse af boligens opholdsrum. Her er plads til cafébord og loungestole, så du kan nyde morgenkaffen i solen, tage en stille stund i eftermiddagstimerne eller forlænge de hyggelige sommeraftener under åben himmel.

Værelset er hyggeligt og veludnyttet med fine muligheder for at indrette sig med både seng, garderobe og øvrig opbevaring. Badeværelset fremstår pænt og funktionelt med separat bruseniche, mens entréen byder på god opbevaringsplads og praktiske løsninger, der gør hverdagen nem. Planløsningen er samtidig enkel og funktionel, så boligen føles både rummelig og overskuelig trods det kompakte format.

Her får du en skøn og indbydende bolig med et dejligt køkken-alrum, privat altan og en attraktiv beliggenhed i hjertet af Østerbro. Samtidig får du adgang til et grønt og hyggeligt gårdmiljø, mens områdets mange caféer, specialbutikker, indkøbsmuligheder og gode forbindelser gør det nemt at få både byliv og hverdag til at gå op i en højere enhed.

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: Korsørgade 8, 4. 2, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 4.300.000

Sagsnr.: 159-8450
Ejerudgift/md.: kr. 3.534

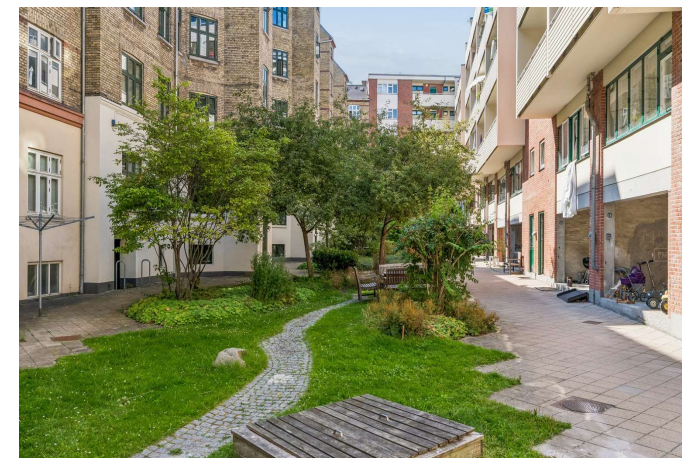
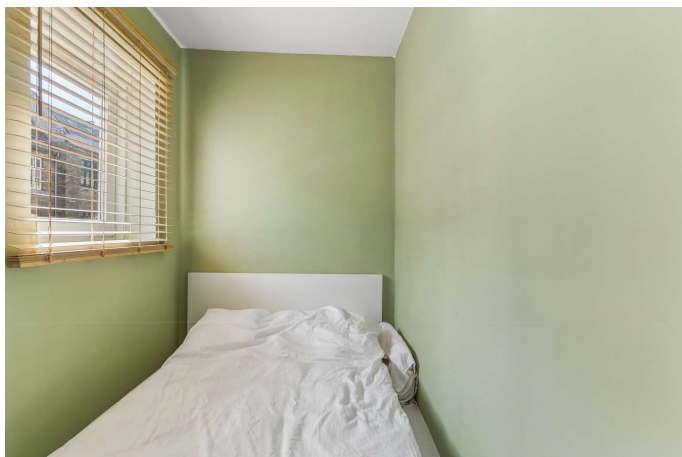
Dato: 02.09.2026



Adresse: Korsørgade 8, 4. 2, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 4.300.000

Sagsnr.: 159-8450
Ejerudgift/md.: kr. 3.534

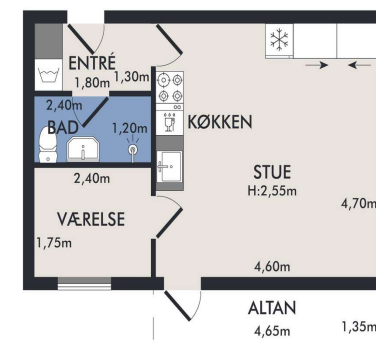
Dato: 02.09.2026



Adresse: Korsørgade 8, 4. 2, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 4.300.000

Sagsnr.: 159-8450
Ejerudgift/md.: kr. 3.534

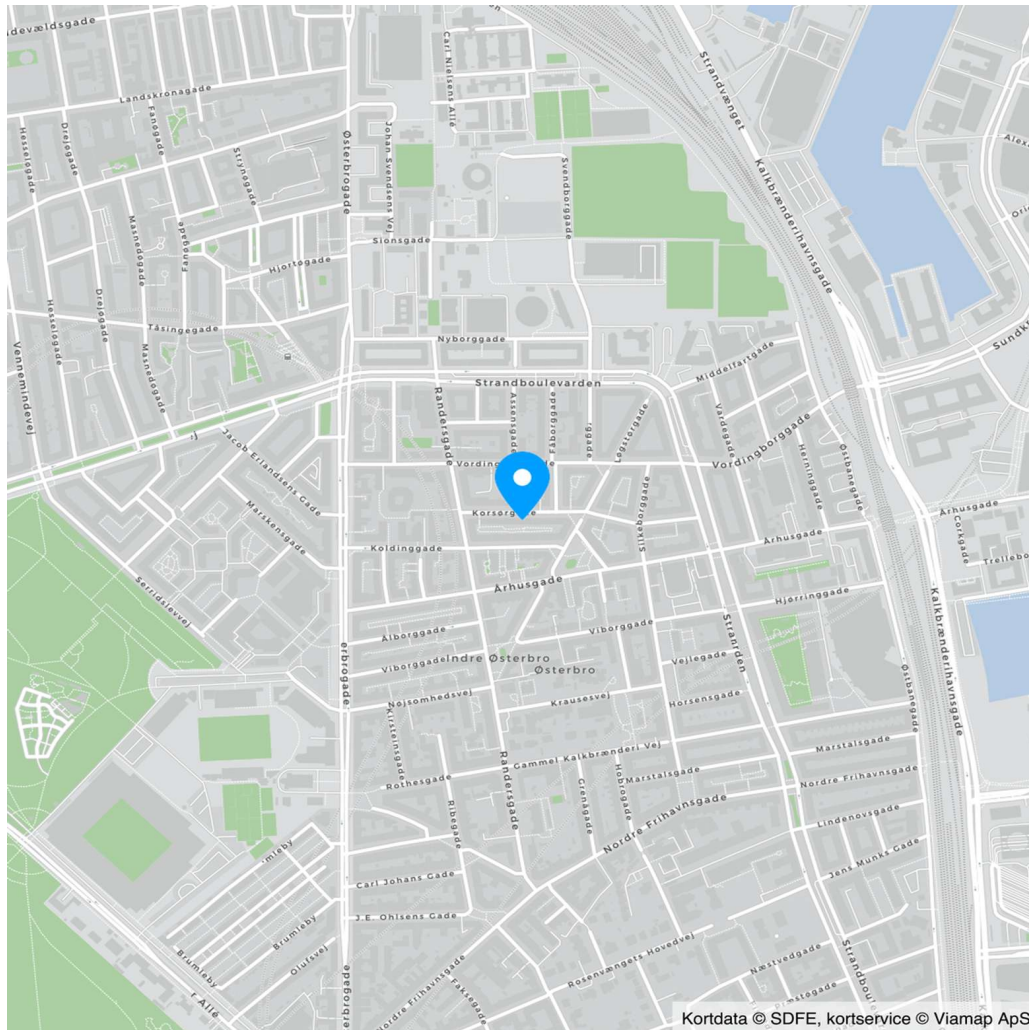
Dato: 02.09.2026



Adresse: Korsørgade 8, 4. 2, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 4.300.000

Sagsnr.: 159-8450
Ejerudgift/md.: kr. 3.534

Dato: 02.09.2026





Adresse: Korsørgade 8, 4. 2, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 4.300.000

Sagsnr.: 159-8450
Ejerudgift/md.: kr. 3.534

Dato: 02.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til:
Kommune: København
Matr.nr.: 3989 Udenbys Klædebo Kvarter, København
BFE-nr.: 146722
Ejerl. Nr.: 14
Zonestatus: Byzone
Vej:
Opført/ombygget år: 1963

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.602.000
Grundværdi: 1.873.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.081.600
Grundlag for grundskyld: 1.498.400

Arealer**

Tinglyst areal i alt: 39 m²
- Heraf tinglyst boligareal m²
- Heraf andre tinglyste arealer 39 m²

BBR-boligareal: 44 m²

** 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: Korsørgade 8, 4. 2, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 4.300.000

Sagsnr.: 159-8450
Ejerudgift/md.: kr. 3.534

Dato: 02.09.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

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

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

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 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: Korsørgade 8, 4. 2, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 4.300.000

Sagsnr.: 159-8450
Ejerudgift/md.: kr. 3.534

Dato: 02.09.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Rottebekæmpelsesgebyr, anslået
Ejerforening/fællesudgifter, ANSLÅET

	Pr. år
kr.	10.616
kr.	7.642
kr.	150
kr.	24.000

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
Tinglysningsafgift af skødet
Ejerskiftegebyr, anslået
I alt

kr.	4.300.000
kr.	27.650
kr.	3.000
kr.	4.330.650

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.	42.408
------------------------	-----	--------

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: 215.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 23.682 md. / 284.188 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 19.373 md. / 232.470 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

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: Korsørgade 8, 4. 2, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 4.300.000

Sagsnr.: 159-8450
Ejerudgift/md.: kr. 3.534

Dato: 02.09.2026

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 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. 23: hovedstol kr. 2.838.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Fordelingstal, ejerforening

Admin: /

Tinglyst: 39 / 5280

Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Servitutter

- Nr. 1: 21.04.1856 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 17.11.1902 - Dok om vej mv, (S/209)
- Nr. 3: 25.05.1914 - Dok om færdselsret mv, (F/381)
- Nr. 4: 08.04.1918 - Dok om vej mv, (L/203), Om resp se akt, Tillige lyst pantstiftende.
- Nr. 5: 31.01.1927 - Dok om vej mv, (Æ/59)
- Nr. 6: 07.03.1927 - Dok om vej mv, (Q/109)
- Nr. 7: 01.06.1927 - Fjernelsesdeklaration
- Nr. 8: 13.01.1931 - Dok om uindhegnet areal 1_B-II_3
- Nr. 9: 15.08.1936 - Dok om elledninger mv 1_B-II_3
- Nr. 10: 28.02.1962 - Dok om fælles bebyggelsesplan
- Nr. 11: 30.03.1962 - Dok om transformerstation/anlæg mv 1_B-II_3
- Nr. 12: 21.07.1964 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
- Nr. 13: 14.09.1984 - Vedtægter for ejerforening, Ikke til hinder for prioritering 1_B-II_3
- Nr. 14: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme mv, (F13I) 1_F-I_13
- Nr. 15: 03.06.1996 - Tillæg til vedtægter for Ejerforeningen, tillige lyst pantstiftende 1_B-II_3
- Nr. 16: 08.12.1997 - Dok om fælles gårdanlæg m.v. Akt B 3 II
- Nr. 17: 22.08.2000 - Tillæg til vedtægter. Tillige lyst pantstiftende 1_B-II_3
- Nr. 18: 06.02.2002 - Tillæg til vedtægter 1_B-II_3
- Nr. 19: 22.11.2002 - Dok om gårdlav. Akt.nr. B 3 II

Planer

Kommuneplan R24.B.2.13 - R24.B.2.13 - B4

Andre forhold af væsentlig betydning

Byzone - områdeklassificeret

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

Jordforurening

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

Jordforurening

Ejendommen er ifølge kommunens / regionens oplysninger registreret som forurennet på vidensniveau 1 / 2.

En forurening på vidensniveau 1 betyder, at man fra miljømyndighedernes side har mistanke om, at der kan forefindes forurening på ejendommen. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.

eller

En forurening på vidensniveau 2 betyder, at miljømyndighederne har undersøgt ejendommen via jordprøver etc., og på baggrund heraf konstateret, at ejendommen er forurennet i større eller mindre omfang. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.

Bevaringsværdige bygninger

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

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Adresse: Korsørgade 8, 4. 2, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 4.300.000

Sagsnr.: 159-8450
Ejerudgift/md.: kr. 3.534

Dato: 02.09.2026

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.

[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønsmæssigt i samme forbindelse.]

[Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønsmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

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 salgsoptstillingens ejerudgifter.

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

Anslået offentlig vurdering og beskatning

Idet ejendommen endnu ikke er selvstændigt vurderet eller beskattet, har ejendomsmægleren anslået værdierne for den offentlige vurdering, herunder beskatningsgrundlag i nærværende salgsoptstilling. Ejendomsværdien er anslået til kontantprisen. Grundværdien er anslået [som en del af ejendomsværdien ud fra referenceejendommens foreløbige/endelige ejendomsvurderingers tilsvarende grundandele]/[ud fra reference-grundsalgs handelspriser].

Respektive beskatningsgrundlag for ejendomsværdiskat og grundskyld er anslået til ejendomsværdi hhv. grundværdi fratrasket 20 % iht. Skatteforvaltningens forsigtighedsprincip.

Beskatningsgrundlagene ligger til grund for de i ejerudgiften anslåede ejendomsværdiskat og grundskyld. Det bemærkes, at ejerudgiften er anslået for indeværende år, og dermed uden hensyntagen til, at den første individuelle skattebetaling evt. sker i et senere år.

Eventuelle afvigelser mellem de i salgsoptstillingens anslåede værdier/beløb og Skatteforvaltningens foreløbige og/eller endelige værdier/opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, uanset om afvigelserne må vise sig at være væsentlige. Køber må forvente, at den faktiske ejerudgift vil kunne afvige fra den oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Tillægskøbesum for metroen i Nordhavn

I henhold til den tinglyste servitut skal der hvert år betales en metroskat (tillægskøbesum) til By & Havn. Opkrævningen sker årligt i 60 år. Det er ejerforeningen, der beslutter, hvordan foreningens samlede opkrævning skal fordeles i ejendommen, og det er også ejerforeningen, der står for at opkræve betaling blandt ejendommens boliger. Tillægskøbesummen pristalsreguleres årligt. Den årlige opkrævning dækker perioden 1. april til 31. marts og er bagudbetalt. Der henvises til den tinglyste servitut.

Byggeskadeforsikring

På ejendommens BBR-meddelelse er der registreret en byggeskadeforsikring. En byggeskadeforsikrings dækningsområde er byggeskader, som har årsag i forhold ved opførelsen af bebyggelsen. Forsikringen løber som udgangspunkt i 10 år fra ikrafttrædelsestidspunktet og følger bygningen, uanset at denne skifter ejer i forsikringens løbetid.

Planer - Københavns Kommune

- 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