



REAL

Østerbrogade 132, 5. tv., 2100 København Ø

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	88
Kontant	6.650.000	Værelser	3
Ejerudgift	4.026		
Byggeår	1889	Energimærke	C +

Sagsnr. **109CI-AM320**

RealMæglerne City & Christianshavn ApS

Store Kongensgade 53 / 1264 København K / Tlf. +45 32830600 / 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: Østerbrogade 132, 5. tv, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 6.650.000

Sagsnr.: 109CI-AM320
Ejerudgift/md.: kr. 4.026

Dato: 23.02.2026



Flot, lys ejerlejlighed med elevator og foreningsgodkendelse til opsætning af kvistaltan.

Midt på Østerbro, få skridt fra Fælledparken, metrostationer, butikker og spisesteder, finder du denne indbydende lejlighed, som er lige til at flytte ind i. Der er tale om en lys, rummelig og moderne bolig, som breder sig på øverste etage i en klassisk ejendom med elevator og herskabelige detaljer. Froeningen har givet tilladelse til at opsætte en kvistaltan.

Planløsningen er åben og veludnyttet. Entréen er nemlig i åben forbindelse med opholdsrummet, hvor også stuen og køkkenet er forenet. Fra dette store, lyse opholdsrum er der adgang til værelserne, som der er to af, samt badeværelset, som er med stor bruseniche. Der er flere elektriske ovenlysvinduer i lejligheden, hvilket tilfører masser af naturligt lys til hjemmet. Selve køkkenet er et stilrent og funktionelt eksempel fra 2025, og badeværelset er netop blevet renoveret i samme år, ligesom gulvene er nye.

Som en ekstra fordel har lejligheden adgang til et stort loftsrumsrum, som er placeret lige overfor lejligheden. Ejerforeningen har godkendt muligheden for at etablere en kvistaltan mod gården, hvilket giver kommende ejer en attraktiv udvidelsesmulighed. Ydermere har lejligheden lave ejerudgifter, hvilket gør den økonomisk overskuelig i drift.

Med bopæl midt på Østerbro har du alle byens tilbud til rådighed. Der er få hundrede meter til metroen ved Poul Henningsens Plads, og du når også hurtigt Trianglen til fods. Nærområdet byder desuden på et rigt udvalg af indkøbsmuligheder, caféer og grønne områder med rekreative faciliteter såsom Fælledparken.

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.

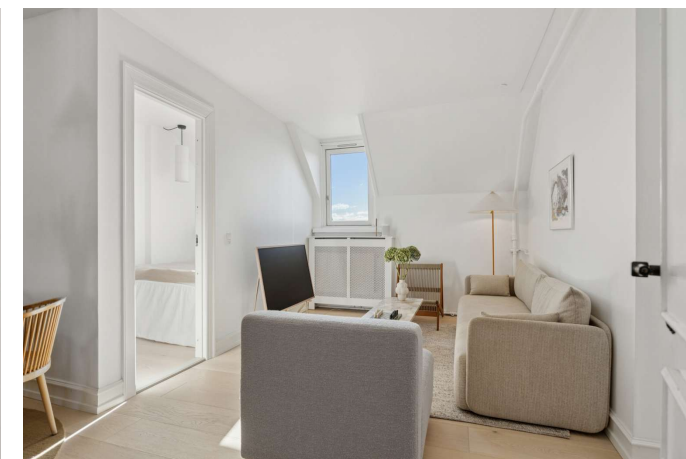
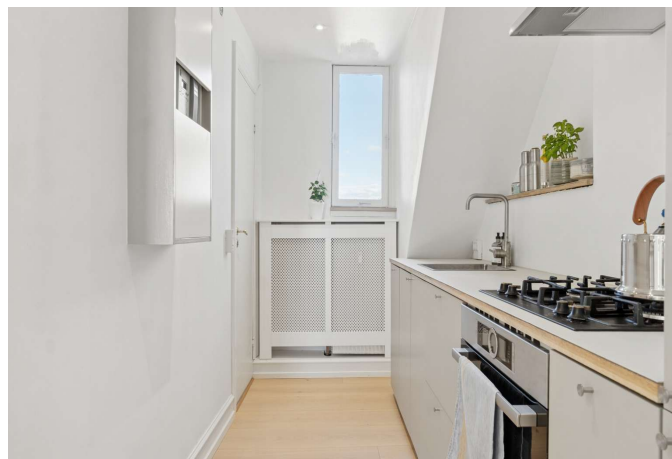
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Alexander Malling Petersen

Adresse: Østerbrogade 132, 5. tv, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 6.650.000

Sagsnr.: 109CI-AM320
Ejerudgift/md.: kr. 4.026

Dato: 23.02.2026

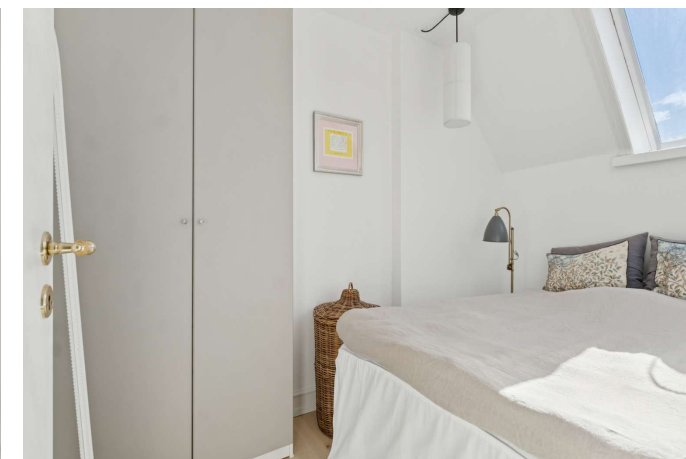
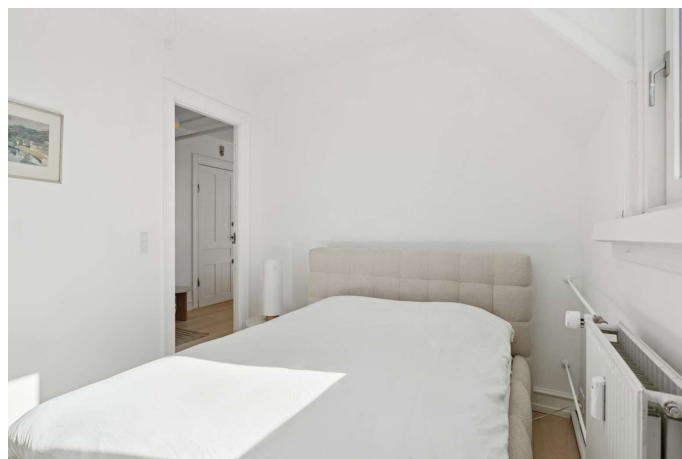




Adresse: Østerbrogade 132, 5. tv, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 6.650.000

Sagsnr.: 109CI-AM320
Ejerudgift/md.: kr. 4.026

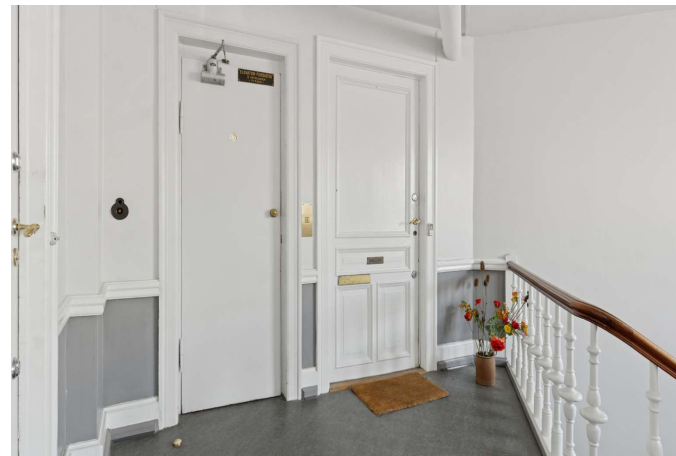
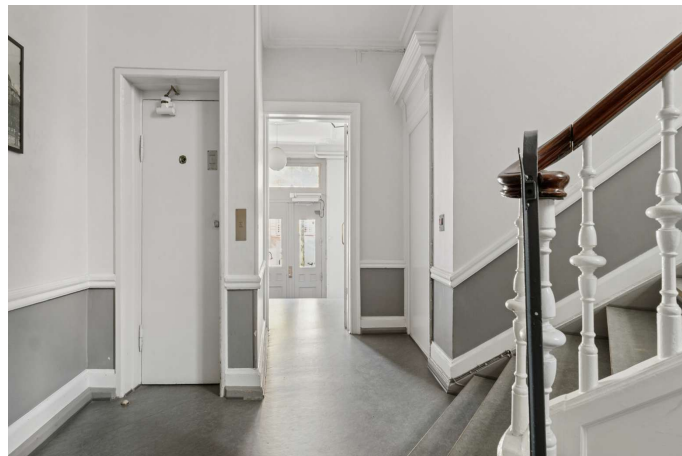
Dato: 23.02.2026



Adresse: Østerbrogade 132, 5. tv, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 6.650.000

Sagsnr.: 109CI-AM320
Ejerudgift/md.: kr. 4.026

Dato: 23.02.2026





Adresse: Østerbrogade 132, 5. tv, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 6.650.000

Sagsnr.: 109CI-AM320
Ejerudgift/md.: kr. 4.026

Dato: 23.02.2026





Adresse: Østerbrogade 132, 5. tv, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 6.650.000

Sagsnr.: 109CI-AM320
Ejerudgift/md.: kr. 4.026

Dato: 23.02.2026



Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar



Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Østerbrogade 132, 5. tv, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 6.650.000

Sagsnr.: 109CI-AM320
Ejerudgift/md.: kr. 4.026

Dato: 23.02.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Ejerlejlighed, beboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 1913 Udenbys Klædebo Kvarter, København
BFE-nr.: 141799
Ejerl. Nr.: 13
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1889

Arealer**

Tinglyst areal: 71 m²
Heraf tinglyst boligareal: 71 m²
BBR-boligareal: 88 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.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 5.343.000
Grundværdi: 3.403.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.274.400
Grundlag for grundskyld: 2.722.400

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

Tilbehør:

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

Komfur Gorenje, Ovn Siemens, Emhætte Ikea, Køle/fryseskab Whirlpool, Opvaskemaskine IKEA, vaskemaskine LG jf. sælgers oplysningsskema

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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



Adresse: Østerbrogade 132, 5. tv, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 6.650.000

Sagsnr.: 109CI-AM320
Ejerudgift/md.: kr. 4.026

Dato: 23.02.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Tryg
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Se gældende forsikringspolice for evt. forbehold

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 10.700 Forbrug: 0 a/c
Udgiften er beregnet i år: 0

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Varme betales a/c med kr. 10.700 p.a.
Vand betales a/c med kr. 4.800 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 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 + C

Adresse: Østerbrogade 132, 5. tv, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 6.650.000

Sagsnr.: 109CI-AM320
Ejerudgift/md.: kr. 4.026

Dato: 23.02.2026

Ejerudgift 1. år:

	kr.	Pr. år	Kontantbehov ved køb	kr.	
Ejendomsværdiskat	kr.	21.799	Kontantpris	kr.	6.650.000
Grundskyld	kr.	13.884	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	41.750
Rottebekæmpelse 2026	kr.	119	Gebyr til administrator, notering af ejerskifte,, anslået	kr.	2.500
Fællesudgifter	kr.	12.514	I alt	kr.	6.694.250

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

Ejerudgift i alt 1. år kr. 48.317

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: 335.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 35.227 md. / 422.719 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 29.089 md. / 349.064 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.01.2026

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: Østerbrogade 132, 5. tv, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 6.650.000

Sagsnr.: 109CI-AM320
Ejerudgift/md.: kr. 4.026

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:

Ejerforening

Navn: Ejerforeningen Østerbrogade 132

Eksisterende sikkerhed: Kr. 17.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Eksisterende sikkerhed: Kr. 15.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal:

Admin: 71 / 2901

Tinglyst: 71 / 2901

Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Brugsret

Loftrum jf. sælgers oplysningsskema

Servitutter

- Nr. 1: 19.09.1887 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv 1_B-II_62

- Nr. 2: 09.05.1933 - Dok om skure mv 1_B-II_62

- Nr. 3: 03.08.1935 - Fjernelsesdeklaration 1_B-II_62

- Nr. 4: 02.09.1936 - Dok om facadefremspring-facadebeklædning mv 1_B-II_62

- Nr. 5: 28.12.1946 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_B-II_62

- Nr. 6: 06.06.1980 - Vedtægter for ejerforening, -tillæg 1_B-II_62

- Nr. 7: 28.10.1985 - Vedtægter for ejerforening, -tillæg, Se akt, Tillige lyst pantstiftende. 1_B-II_62 - dato 18.03.1983

- Nr. 8: 07.11.1990 - Lokalplan

- Nr. 9: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, akt F 13 I 1_F-I_13

- Nr. 10: 02.05.1997 - anm hæftelser Tillæg til vedtægter lyst pantstiftende for kr. 17.000 i hver ejl.forud for al pantegæld 1_B-II_62

- Nr. 11: 24.10.2002 - Dok om fælles gårdanlæg m.v.

- Nr. 12: 10.11.2003 - Vedtægter for gårdlavet Klædebo

- Nr. 15: 02.02.2014 - Vedtægter for Ejerforeningen Østerbrogade 132, 2100 København Ø

Planer

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

Lokalplan 161 - Østerbrogade

Lokalplan 161.pdf

Andre forhold af væsentlig betydning

Jordforening

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.

Bevaringsværdiejendom

Køber er gjort bekendt med, at ejendommen er bevaringsværdig på niveau 4 jf. oplysninger fra 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

jf. husorden § 12 - bestyrelsen kan give tilladelse til hold af sædvanligt mindre husdyr

Udlejning

Udlejning er tilladt uden forudgående tilladelse, blot skal bestyrelsen underrettes om lejeforholdet inden lejerens indflytning - Udlejning til klubværelse er ikke tilladt jf. vedtægternes § 16, stk. 2

Kommende arbejde i foreningen

Der er vedtaget renovationsprojekt - se referat fra ordinær generalforsamling d. 31.10.2023. Der er pt ikke foretaget opkrævning og der er ikke pt. udarbejdet udbud eller indhentet priser, idet foreningen har indgået aftale med ny rådgiver som påbegynder sin vurdering efter, at denne har udarbejdet en tilstandsrapport for hele ejendommen. Denne er pt. ikke udarbejdet jf.



Adresse: Østerbrogade 132, 5. tv, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 6.650.000

Sagsnr.: 109CI-AM320
Ejerudgift/md.: kr. 4.026

Dato: 23.02.2026

administratorsskemaet

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-/årsopgørelsen. 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.

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