



REAL

Østerbrogade 212, 3. tv, 2100 København Ø

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	86
Kontant	4.795.000	Værelser	3
Ejerudgift	7.809	Altan	Ja
Byggeår	1938	Energimærke	C

Sagsnr. **159-8234**

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: Østerbrogade 212, 3. tv, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 159-8234
Ejerudgift/md.: kr. 7.809

Dato: 22.03.2026



Sælger vil i forbindelse med et salg betale for udskydelsen til år 2057 for kr. 291.246,-.

Boligen er underlagt hjemfaldspligt, hvilket betyder, at Københavns Kommune har mulighed for at tilbagekøbe ejendommen. Dette kan dog udskydes eller helt bortfalde ved at udløse frikøbsklausulen.

Kontakt os for flere priser.

Fra entréen åbner boligen sig op i en veludnyttet planløsning. Det naturlige samlingspunkt er den lyse og indbydende stue, hvor der både er plads til afslapning i sofaen og hyggelige middage ved spisebordet. De store vinduespartier lukker generøst dagslyset ind og skaber en behagelig atmosfære.

Fra stuen er der adgang til det ene af boligens to soveværelser – et roligt og velproportioneret rum med gode opbevaringsmuligheder. Køkkenet fremstår i pæn stand og gør tilberedningen af hverdagens måltider både nem og overskuelig. Badeværelset er ligeledes holdt i flot stand og prydes af originale fliser og detaljer, som giver rummet et tidløst og charmerende udtryk.

Det sidste værelse kan bruges som soveværelse, kontor eller det walk-in-closet, mange drømmer om – alt efter behov.

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 tegltag (fra 2015) og rummer 19 opgange med i alt 215 lejligheder og erhvervsenheder. I kælderen findes et fællesvaskeri med vaskemaskiner og tørretumblere til beboernes brug.

Området:

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 212, 3. tv, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 159-8234
Ejerudgift/md.: kr. 7.809

Dato: 22.03.2026



Køkken



Stue



Stue



Stue



Stue



Værelse

Adresse: Østerbrogade 212, 3. tv, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 159-8234
Ejerudgift/md.: kr. 7.809

Dato: 22.03.2026



Værelse



Værelse



Køkken



Værelse



Gang



Altan

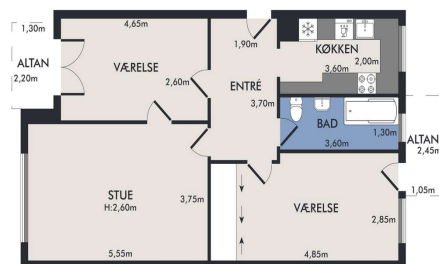


Adresse: Østerbrogade 212, 3. tv, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 159-8234
Ejerudgift/md.: kr. 7.809

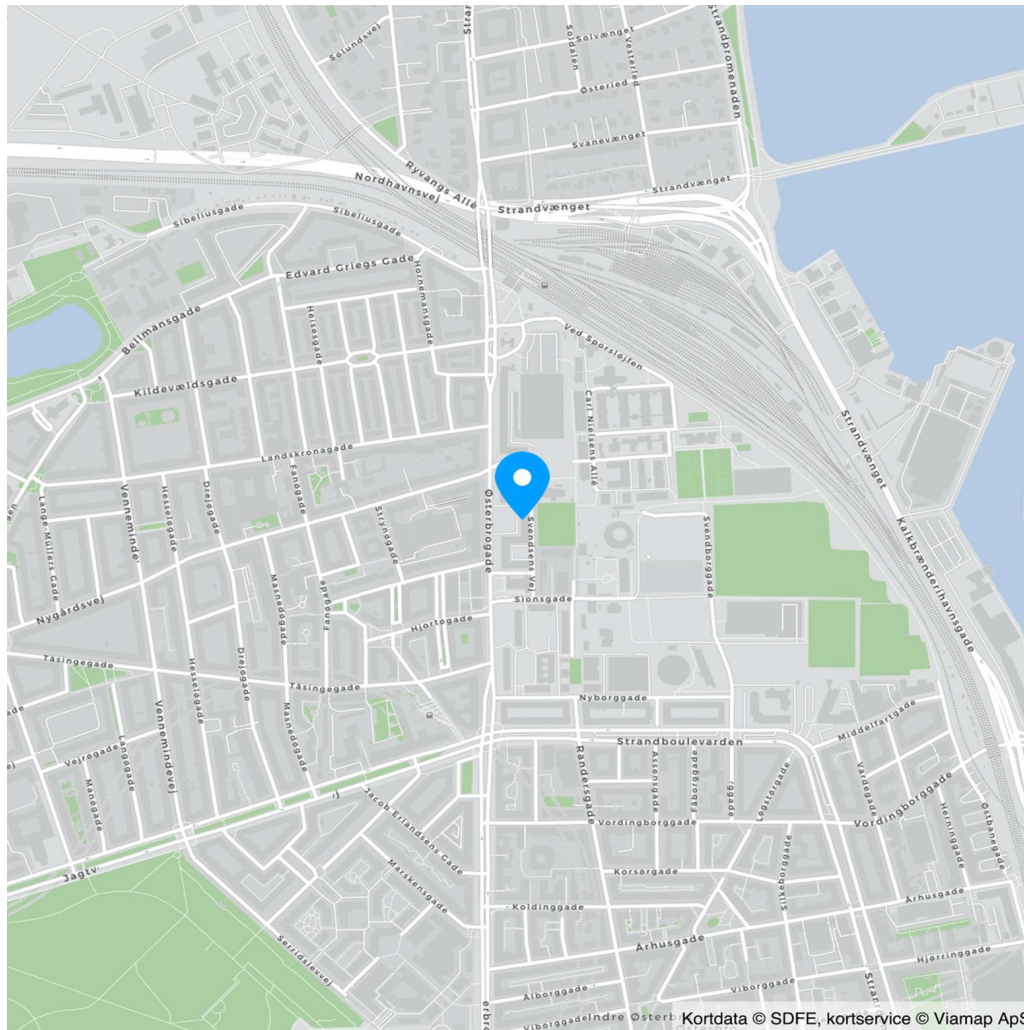
Dato: 22.03.2026

REAL



Plantegning

Dato: 22.03.2026





Adresse: Østerbrogade 212, 3. tv, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 159-8234
Ejerudgift/md.: kr. 7.809

Dato: 22.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	5628 Udenbys Klædebo Kvarter, København
BFE-nr.:	154869
Ejerl. Nr.:	104
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1938

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	4.560.000
Grundværdi:	3.425.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.648.000
Grundlag for grundskyld:	2.740.000

Arealer**

Tinglyst areal:	79 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	79 m ²
BBR-boligareal:	86 m ²

** 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:

Servitutter

- Nr. 1: 09.07.1937 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, færdselsret mv, transformerstation/anlæg mv 1_K-II_342 s. 329-332
- Nr. 2: 09.07.1937 - Tilbagekøbsret udskudt for enkelte ejerlejligheder - se tinglyste påtegninger s. 324 Dok om tilbagekøbsret for Kbhvn*ns kommune år 2020 eller senere Indeholder bestemmelse om hjemfaldspligt.
- Nr. 3: 27.01.1938 - Dok om tørrerum 1_K-II_342
- Nr. 4: 27.01.1938 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv 1_K-II_342
- Nr. 5: 02.08.1938 - Dok om anlæg, afvanding, vedligeholdelse og renholdelse af nærmebetegnede arealer 1_K-II_342
- Nr. 6: 02.08.1938 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt 1_K-II_342
- Nr. 7: 23.03.1943 - Dok om ejdms navn 1_K-II_342
- Nr. 8: 07.11.1990 - Lokalplan
- Nr. 9: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, akt F 135 1_F-I_13
- Nr. 12: 14.06.2023 - SÆRVEDTÆGT FOR E/F STRANDVEJSGAARDEN

Planer

Kommuneplan R24.B.2.19 - R24.B.2.19 - B4
Lokalplan 161

Tilbehør:

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

Ovn, Kogeplade, Emhætte, Køle/fryseskab, Opvaskemaskine

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 212, 3. tv, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 159-8234
Ejerudgift/md.: kr. 7.809

Dato: 22.03.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Alm Brand Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til foreningens forsikringspolice

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 7.200 Forbrug: 0 A conto
Udgiften er beregnet i år: 0

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Forbruget er individuelt, og derfor må afvigelser forventes.

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 212, 3. tv, 2100 København Ø
 Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 159-8234
 Ejerudgift/md.: kr. 7.809

Dato: 22.03.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	18.605	Kontantpris	kr. 4.795.000
Grundskyld	kr.	13.974	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 30.650
Rottebekæmpelsesgebyr, anslået	kr.	120	Ejerskiftegebyr	kr. 3.250
Ejerforening	kr.	32.544	Aflysning af gammel sikkerhed	kr. 3.100
Antenne	kr.	3.972	I alt	kr. 4.832.000
Altanbidrag	kr.	24.492	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. 93.707		

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: 240.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 25.261 md. / 303.137 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 20.857 md. / 250.288 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: 02.03.2026

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:** 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 212, 3. tv, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 159-8234
Ejerudgift/md.: kr. 7.809

Dato: 22.03.2026

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

Ejerforening

Navn: E/F Strandvejsgaarden
Eksisterende sikkerhed: Kr. 50.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal:

Admin: 79 / 16126
Tinglyst: 79 / 16126
Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Brugsret

Kælderrum iflg. sælgers oplysninger

Andre forhold af væsentlig betydning

Jordforurening

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

Bevaringsværdige bygninger

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

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 salgsopstillingens ejerudgifter.

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

Planer - Københavns Kommune

- 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.

Hjemfaldspligt

Der hviler en hjemfaldspligt på ejendommen, hvorefter Københavns Kommune (tidligst i år 2047) er berettiget til at købe ejendommen. Der henvises til den tinglyste deklaration samt tilbud om frikøb og udskydelse fra Københavns kommune. Køber henvises desuden til egen rådgiver.

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