



REAL

## Østerbrogade 208, 3. tv, 2100 København Ø

Ejd. type	<b>Ejerlejlighed</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>78</b>
Kontant	<b>3.595.000</b>	Værelser	<b>3</b>
Ejerudgift	<b>4.666</b>		
Byggeår	<b>1938</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **159-8383**

**RealMæglerne** Østerbro ApS Ejendomsmægler

Nordre Frihavsgade 77 / 2100 København Ø / Tlf. +45 43582100 / [www.realmæglerne.dk/2100](http://www.realmæglerne.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 208, 3. tv, 2100 København Ø  
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 159-8383  
Ejerudgift/md.: kr. 4.666

Dato: 18.04.2026



### **LEJLIGHED MED HJEMFALDSPLIGT - Indbydende, lys og veludnyttet lejlighed på Østerbrogade 208**

Boligen er underlagt hjemfaldspligt, hvilket betyder, at Københavns Kommune har mulighed for at tilbagekøbe ejendommen i år 2058. Dette kan dog udskydes yderligere eller helt bortfalde ved at betale for frikøbsklausulen.

Beløb for frikøb og udskydelse oplyst af kommunen:

Frikøb - kr. 3.671.757,-

Udskydelse til år 2096 - kr. 1.247.409,-

Udskydelse til år 2061 - kr. 467.006,-

Velkommen til denne indbydende lejlighed, på en attraktiv adresse i hjertet af Østerbro. Lejligheden fremstår lys og indbydende med en funktionel planløsning, der udnytter kvadratmeterne optimalt. Her får du et rummeligt opholdsrum med flot lysindfald, et velholdt køkken med god skabsplads samt et funktionelt badeværelse.

Stuen fremstår rummelig med et flot lysindfald fra de store vinduer, der giver en behagelig og åben atmosfære. Her er god plads til både sofaarrangement og spisebord. Køkkenet er velholdt og funktionelt indrettet med god skabs- og bordplads, hvilket gør det både praktisk i hverdagen og hyggeligt at opholde sig i. Badeværelset er pænt og veludnyttet med en enkel og tidløs indretning.

Ejendommen fremstår velholdt, og der er et grønt fællesområde tilhørende ejendommen.

### 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 208, 3. tv, 2100 København Ø  
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 159-8383  
Ejerudgift/md.: kr. 4.666

Dato: 18.04.2026





Adresse: Østerbrogade 208, 3. tv, 2100 København Ø  
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 159-8383  
Ejerudgift/md.: kr. 4.666

Dato: 18.04.2026

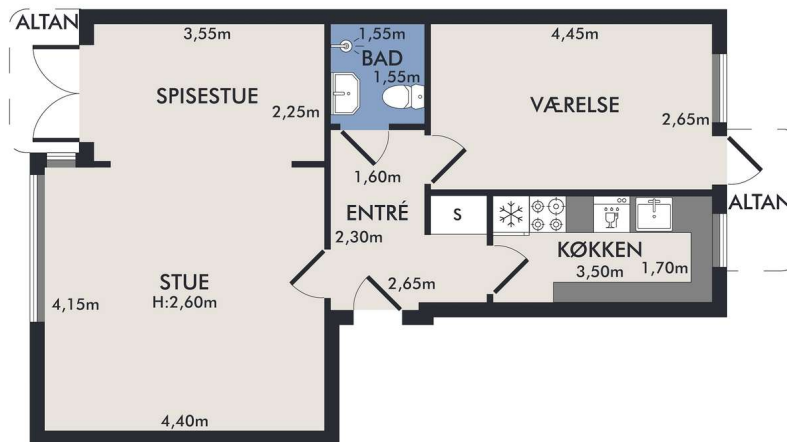




Adresse: Østerbrogade 208, 3. tv, 2100 København Ø  
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 159-8383  
Ejerudgift/md.: kr. 4.666

Dato: 18.04.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Østerbrogade 208, 3. tv, 2100 København Ø  
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 159-8383  
Ejerudgift/md.: kr. 4.666

Dato: 18.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	5628 Udenbys Klædebo Kvarter, København
BFE-nr.:	155242
Ejerl. Nr.:	129
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1938

**Arealer\*\***

Tinglyst areal:	66 m <sup>2</sup>
Heraf tinglyst boligareal:	66 m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	78 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.

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	4.240.000
Grundværdi:	2.790.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.392.000
Grundlag for grundskyld:	2.232.000

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 (Voss/Electrolux, Gaskomfur), Emhætte (Electrolux), Køle/fryseskab (Ecotronic KF260NF), Opvaskemaskine (Epoq)

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 208, 3. tv, 2100 København Ø  
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 159-8383  
Ejerudgift/md.: kr. 4.666

Dato: 18.04.2026

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 forsikringspolice

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 3.547 Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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 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: Østerbrogade 208, 3. tv, 2100 København Ø  
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 159-8383  
Ejerudgift/md.: kr. 4.666

Dato: 18.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	17.299	Kontantpris	kr.	3.595.000
Grundskyld	kr.	11.383	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	23.450
Rottebekæmpelsesgebyr	kr.	112	Ejerskiftegebyr, anslået	kr.	3.250
Ejerforening/fællesudgifter	kr.	27.192	Ejerpantebrevet afgiftparkeres ved ejerskifte	kr.	3.100
			I alt	kr.	3.624.800
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.	55.986			

**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: 180.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 19.563 md. / 234.754 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 16.001 md. / 192.011 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 **For-**

**behold:** 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 208, 3. tv, 2100 København Ø  
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 159-8383  
Ejerudgift/md.: kr. 4.666

Dato: 18.04.2026

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

**Fordelingstal, ejerforening**

Admin: /  
Tinglyst: 66 / 16126  
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

**Brugsret**

Kælderrum iflg. sælger

**Fællesfaciliteter**

Fælles vaskeri iflg. sælger

**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. 2: 09.07.1937 - Tilbagekøbsret - udskydes fra år 2033 til år 2044
- 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 nærmestegnede 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. 14: 14.06.2023 - SÆRVEDTÆGT FOR E/F STRANDVEJSGAARDEN

**Planer**

Der henvises til ejendomsdatarapporten  
Lokalplan 161

- 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**

**Områdeklassificeret som lettere forurenet**

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.

**Bevaringsværdige bygninger**

Ejendommen er bevaringsværdig på niveau 3 jf. oplysninger fra [www.kulturarv.dk](http://www.kulturarv.dk).

**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-/årsopgø-



---

Adresse: Østerbrogade 208, 3. tv, 2100 København Ø  
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 159-8383  
Ejerudgift/md.: kr. 4.666

Dato: 18.04.2026

---

relsen. 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.

### Hjemfaldspligt

Der hviler en hjemfaldspligt på ejendommen, hvorefter Københavns Kommune (tidligst i år 2044) 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.

### Altaner

Køber gøres opmærksom på, at der på den ordinære generalforsamling den 28. april 2025 blev besluttet at påbegynde opsparing til en altanpulje fra juni 2025. Beslutningen blev truffet på baggrund af resultaterne fra de gennemførte altanundersøgelser, som viste, at flere af altanerne er i så dårlig stand, at reovering bør iværksættes snarest. På den ekstraordinære generalforsamling den 12. januar 2026 blev der præsenteret et forslag om at udskifte ejendommens altaner, men dette forslag blev forkastet. Bestyrelsen vil fremsætte et revideret forslag på en kommende generalforsamling. Forholdet er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

# 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