

REAL



Strandboulevarden 121, st. tv, 2100 København Ø

| | | | |
|------------|----------------------|----------------------|-----------|
| Ejd. type | Ejerlejlighed | Bolig m ² | 68 |
| Kontant | 5.195.000 | Værelser | 3 |
| Ejerudgift | 4.432 | | |
| Byggeår | 1926 | Energimærke | C |

Sagsnr. **159-8434**

RealMæglerne Østerbro ApS Ejendomsmægler

Nordre Frihavsgade 77 / 2100 København Ø / Tlf. +45 43582100 / 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: Strandboulevarden 121, st. tv, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 159-8434
Ejerudgift/md.: kr. 4.432

Dato: 15.06.2026



Her får du en bolig med et solidt udgangspunkt og masser af potentiale for at sætte dit helt eget præg. Planløsningen byder på en rummelig stue med god plads til både sofaarrangement og hyggelige stunder, et regulært soveværelse samt en separat spise-stue, der kan indrettes efter behov – eksempelvis som hjemmekontor, ekstra værelse eller kreativt rum.

Køkkenet ligger praktisk placeret med mulighed for at indrette efter behov og evt. åbning op mod boligens opholdsrum, hvis drømmen er et mere moderne og sammenhængende udtryk. Entréen fordeler boligen godt, og badeværelset fremstår funktionelt med separat bruseniche og toilet.

Boligen henvender sig perfekt til dig, der ønsker at skabe et hjem med personlighed og egne løsninger fremfor en standardløsning. Her er rammerne til at tænke kreativt og forme boligen præcis efter dine ønsker og behov.

En spændende mulighed for både førstegangskøbere, kreative sjæle eller investoren, der kan se værdien i at forvandle potentiale til drømmehjem.

Ejendommen er en ældre klassisk ejendom som falder godt ind i det charmerende Østerbro. Tagetagen blev for få år siden ombygget fra loft til lejlighed.

Beliggenheden er særdeles attraktiv – her bor du midt i et af Østerbros mest eftertragtede kvarterer, hvor alt findes lige inden for rækkevidde. Uanset om du er til en rolig gåtur i de grønne omgivelser, et besøg i Nordhavn eller bylivets mange caféer og specialbutikker, er mulighederne uendelige. Indkøb ligger kun få minutters gang væk, og Nordhavn Station nås på omkring 10 minutter til fods, hvilket gør hverdagen nem og fleksibel.

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: Oliver Raahauge Geertsen



Adresse: Strandboulevarden 121, st. tv, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 159-8434
Ejerudgift/md.: kr. 4.432

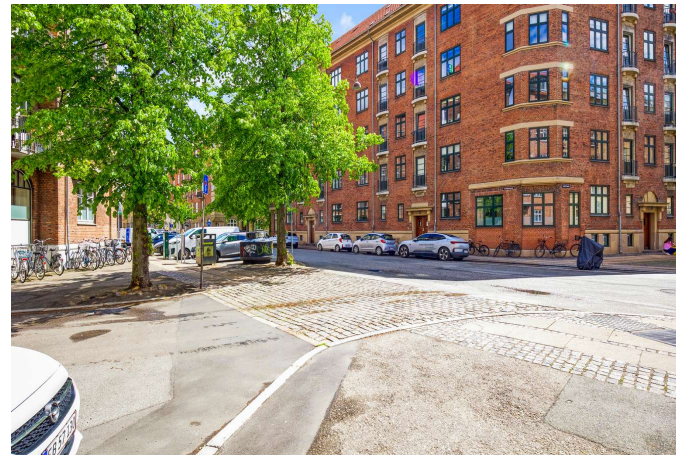
Dato: 15.06.2026



Adresse: Strandboulevarden 121, st. tv, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 159-8434
Ejerudgift/md.: kr. 4.432

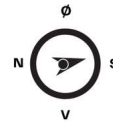
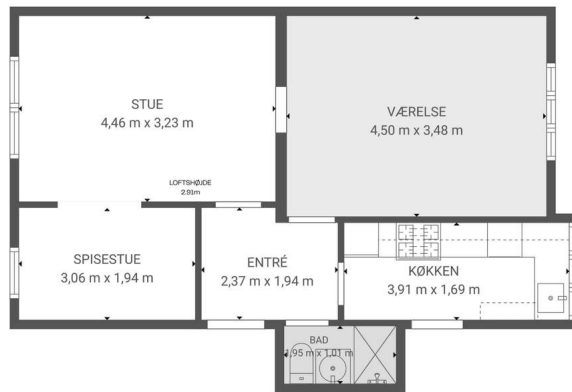
Dato: 15.06.2026



Adresse: Strandboulevarden 121, st. tv, 2100 København Ø
 Kontantpris: kr. 5.195.000

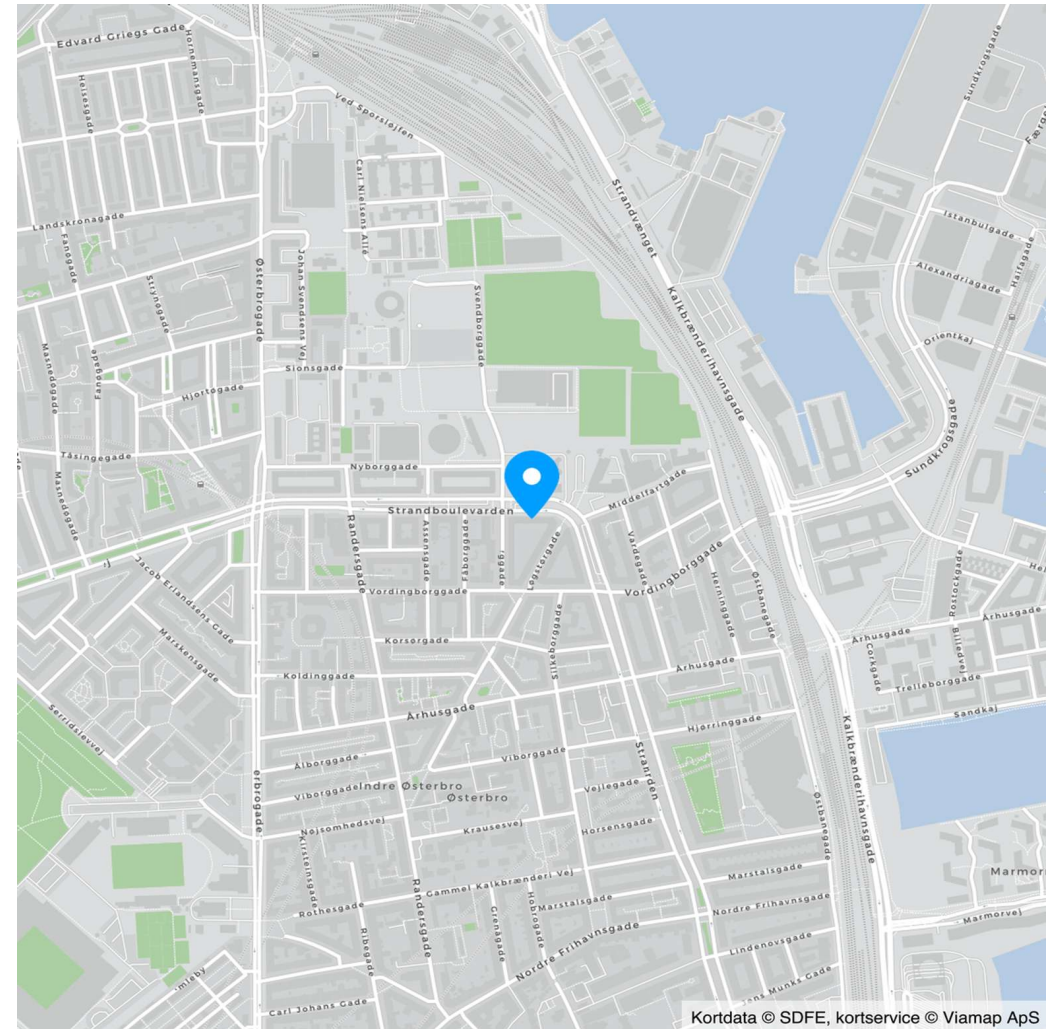
Sagsnr.: 159-8434
 Ejerudgift/md.: kr. 4.432

Dato: 15.06.2026



Vejledende planlægning og uden ansvar

REAL



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS

Adresse: Strandboulevarden 121, st. tv, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 159-8434
Ejerudgift/md.: kr. 4.432

Dato: 15.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

| | |
|---------------------|---|
| Ejendomstype: | Ejerlejlighed |
| Må benyttes til: | Helårsbeboelse |
| Kommune: | København |
| Matr.nr.: | 2014 Udenbys Klædebo Kvarter, København |
| BFE-nr.: | 143238 |
| Ejerl. Nr.: | 42 |
| Zonestatus: | Byzone |
| Vej: | Offentlig vej |
| Opført/ombygget år: | 1926 |

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

| | |
|------------------------------|-----------|
| Offentlig vurdering pr. | 2024 |
| Ejendomsværdi: | 4.168.000 |
| Grundværdi: | 2.949.000 |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 3.334.400 |
| Grundlag for grundskyld: | 2.359.200 |

Arealer**

| | |
|----------------------------|-------------------|
| Tinglyst areal: | 61 m ² |
| Heraf tinglyst boligareal: | 61 m ² |
| BBR-boligareal: | 68 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:

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: Strandboulevarden 121, st. tv, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 159-8434
Ejerudgift/md.: kr. 4.432

Dato: 15.06.2026

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 varmeforbrug:

Udgift kr.: 6.000 Forbrug: Anslået
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 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: Strandboulevarden 121, st. tv, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 159-8434
Ejerudgift/md.: kr. 4.432

Dato: 15.06.2026

Ejerudgift 1. år:

| | | Pr. år | Kontantbehov ved køb | | |
|--------------------------------------|-----|--------|---|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 17.005 | Kontantpris | kr. | 5.195.000 |
| Grundskyld | kr. | 12.032 | Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 33.050 |
| Rottebekæmpelsesgebyr, anslået | kr. | 150 | Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed | kr. | 1.825 |
| Ejerforening/fællesudgifter, ANSLÅET | kr. | 24.000 | Ejerskiftegebyr, anslået | kr. | 3.000 |
| | | | I alt | kr. | 5.232.875 |

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. 53.187

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: 260.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 28.203 md. / 338.435 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 23.069 md. / 276.823 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: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026 **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: Strandboulevarden 121, st. tv, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 159-8434
Ejerudgift/md.: kr. 4.432

Dato: 15.06.2026

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. 10: hovedstol kr. 12.000
Nr. 11: hovedstol kr. 13.000
Nr. 13: hovedstol kr. 500.000
Nr. 14: hovedstol kr. 215.000

Gæld udenfor købesummen

| Beskrivelse | Beløb | Pr. dato |
|--|-------|------------|
| Afventer besvarelse fra ejerforening/administrator | | 15.06.2026 |

Ejerforening

Navn: E/F Hjørnet
Eksisterende sikkerhed: Kr. 12.000 i form af Ejerpantebrev - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: /
Tinglyst: 19 / 1136
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Servitutter

- Nr. 1: 10.05.2017 - Spørgsmålstegnet.xml
- Nr. 2: 14.07.1890 - Dok om vej mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, (T/321)
- Nr. 3: 11.05.1925 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, (K/227)
- Nr. 4: 13.09.1971 - Vedtægter for ejerforening 1_G-II_313
- Nr. 5: 19.09.1974 - Dok om fælles gård, opholdsareal mv
- Nr. 6: 11.10.1976 - Dok om fællesbrug af de ubebyggede arealer mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt
- Nr. 7: 27.05.1992 - Vedtægter for ejerforening, tilæg 1_G-II_313
- Nr. 8: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, akt F 13 I
- Nr. 9: 22.11.2007 - Dok om fælles gårdanlæg mv.
- Nr. 12: 11.10.2013 - TILLÆG TIL VEDTÆGTER FOR E/F HJØRNET

Planer

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

- 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.

Andre forhold af væsentlig betydning

Byzone - områdeklassificeret

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.

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 4 jf. oplysninger fra www.kulturarv.dk.



Adresse: Strandboulevarden 121, st. tv, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 159-8434
Ejerudgift/md.: kr. 4.432

Dato: 15.06.2026

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.

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.

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.

Announce



Mød holdet bag dit boligsalg