

Strandboulevarden 119, 2. th, 2100 København Ø

Ejd. type	**Ejerlejlighed**	Bolig m^2	**68**
Kontant	**6.295.000**	Værelser	**3**
Ejerudgift	**4.767**	Altan	**Ja**
Byggeår	**1926**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **159-8459**

RealMæglerne Østerbro
Århusgade 36 / 2100 København Ø / Tlf. +45 43582100 / www.realmaeglerne.dk/2100

RealMæglerne Østerbro
CVR-nr. 33946198
Århusgade 36 / 2100 København Ø
Tlf. +4543582100 / oesterbro@mailreal.dk
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: Strandboulevarden 119, 2. th, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 159-8459
Ejerudgift/md.: kr. 4.767

Dato: 03.11.2026



Velkommen indenfor i denne skønne 3-værelses lejlighed med en stor, sydvendt altan på Indre Østerbro.

Fra den rummelige entré, der naturligt forbinder boligens rum, træder du ind i den lyse stue og spisestue. Her er der god plads til både en hyggelig sofaafdeling og en indbydende spiseplads, hvor familie og venner kan samles. Fra stuen er der direkte udgang til den fantastiske sydvendte altan. Med sin generøse størrelse fungerer den som et skønt, privat uderum, hvor solen kan nydes det meste af dagen. Soveværelset er rummeligt og giver god plads til både dobbeltseng og opbevaring. Rummet kan desuden indrettes fleksibelt efter behov – eksempelvis som en kombination af soveværelse og opholdsrum. Boligens tredje værelse ligger i naturlig forlængelse af soveværelset og kan indrettes som hjemmekontor, walk-in-closet, børneværelse eller ekstra soveværelse – alt efter dine ønsker. Køkkenet fremstår pænt og velholdt med gode arbejdsflader, der gør madlavningen både nem og praktisk i hverdagen. Badeværelset er ligeledes velholdt og af nyere dato. Med sin gode størrelse og funktionelle indretning skaber det optimale rammer for en nem hverdag.

Ejendommen er en klassisk Østerbro-ejendom med masser af charme og karakter. I forbindelse med etableringen af nye tagboliger pågår der i øjeblikket opførelse af loftlejligheder mod Løgstørgade. Projektet forventes afsluttet i efteråret 2026.

Beliggenheden er særdeles attraktiv. Her bor du midt i et af Østerbros mest eftertragtede kvarterer, hvor byliv, grønne områder og vandet går hånd i hånd. Hvad enten du foretrækker en gåtur i Fælledparken, en tur til Nordhavns hyggelige caféer og havnebad eller en shoppingtur blandt områdets specialbutikker, ligger det hele inden for kort afstand.

Dagligvareindkøb findes blot få minutters gang fra hoveddøren, og Nordhavn Station kan nås på omkring 10 minutter til fods, hvilket giver nem adgang til resten af København.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

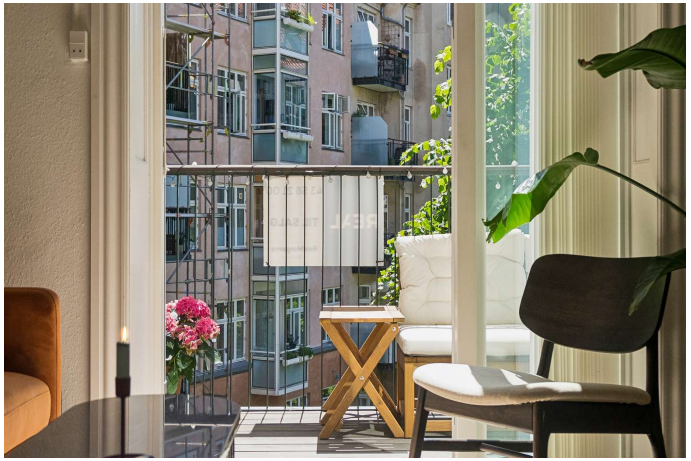
RealMæglerne Østerbro
CVR-nr. 33946198
Århusgade 36 / 2100 København Ø
Tlf. +4543582100 / oesterbro@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/2100

Adresse: Strandboulevarden 119, 2. th, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 159-8459
Ejerudgift/md.: kr. 4.767

Dato: 03.11.2026





COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Østerbro
CVR-nr. 33946198
Århusgade 36 / 2100 København Ø
Tlf. +4543582100 / oesterbro@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/2100

Adresse: Strandboulevarden 119, 2. th, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 159-8459
Ejerudgift/md.: kr. 4.767

Dato: 03.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Østerbro
CVR-nr. 33946198
Århusgade 36 / 2100 København Ø
Tlf. +4543582100 / oesterbro@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/2100

Adresse: Strandboulevarden 119, 2. th, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 159-8459
Ejerudgift/md.: kr. 4.767

Dato: 03.11.2026



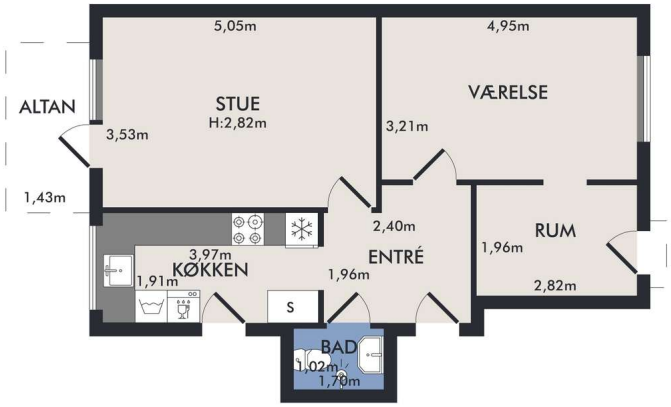
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Østerbro
CVR-nr. 33946198
Århusgade 36 / 2100 København Ø
Tlf. +4543582100 / oesterbro@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/2100

Adresse: Strandboulevarden 119, 2. th, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 159-8459
Ejerudgift/md.: kr. 4.767

Dato: 03.11.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Østerbro
CVR-nr. 33946198
Århusgade 36 / 2100 København Ø
Tlf. +4543582100 / oesterbro@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/2100

Adresse: Strandboulevarden 119, 2. th, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 159-8459
Ejerudgift/md.: kr. 4.767

Dato: 03.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	2014 Udenbys Klædebo Kvarter, København
BFE-nr.:	143232
Ejerl. Nr.:	37
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1926

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	4.167.000
Grundværdi:	2.933.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.333.600
Grundlag for grundskyld:	2.346.400

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Østerbro
CVR-nr. 33946198
Århusgade 36 / 2100 København Ø
Tlf. +4543582100 / oesterbro@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/2100

Adresse: Strandboulevarden 119, 2. th, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 159-8459
Ejerudgift/md.: kr. 4.767

Dato: 03.11.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 5.402 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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 salgsopstillingens 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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Byzone - områdeklassificeret
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 4 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.

RealMæglerne Østerbro
CVR-nr. 33946198
Århusgade 36 / 2100 København Ø
Tlf. +4543582100 / oesterbro@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/2100

Adresse: Strandboulevarden 119, 2. th, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 159-8459
Ejerudgift/md.: kr. 4.767

Dato: 03.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	17.001
Grundskyld	kr.	11.967
Rottebekæmpelsesgebyr	kr.	104
Ejerforening/fællesudgifter	kr.	19.925
Dørtelefon/trappelys	kr.	123
Fælleslån, ydelse rørprojekt	kr.	7.632
Gebyr, fælleslån rørprojekt	kr.	450
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	57.202

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	6.295.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	39.650
Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed	kr.	1.825
Ejerskiftegebyr, anslået	kr.	3.000
I alt	kr.	6.339.475

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorskifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

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: 315.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 36.890 md. / 442.682 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 29.704 md. / 356.444 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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026 **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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Østerbro
CVR-nr. 33946198
Århusgade 36 / 2100 København Ø
Tlf. +4543582100 / oesterbro@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/2100

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 12: hovedstol kr. 12.500
Nr. 13: hovedstol kr. 2.520.000
Nr. 14: hovedstol kr. 824.000
Nr. 15: hovedstol kr. 288.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Fælleslån, rørprojekt	100.954	31.10.2025

Ejerforening
Navn: E/F Hjørnet
Eksisterende sikkerhed: Kr. 12.500 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, tilææg 1_G-II_313
- Nr. 8: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme mv, (F 13 I)
- Nr. 9: 22.11.2007 - Dok om fælles gårdanlæg mv.
- Nr. 11: 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.

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