



**REAL**

## Strandboulevarden 71, 6. tv, 2100 København Ø

Ejd. type	<b>Ejerlejlighed</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>95</b>
Kontant	<b>9.495.000</b>	Værelser	<b>3</b>
Ejerudgift	<b>7.196</b>		
Byggeår	<b>1906</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **159-8392**

**RealMæglerne** Østerbro ApS Ejendomsmægler

Nordre Frihavsgade 77 / 2100 København Ø / Tlf. +45 43582100 / [www.realmæglerne.dk/2100](http://www.realmæglerne.dk/2100)

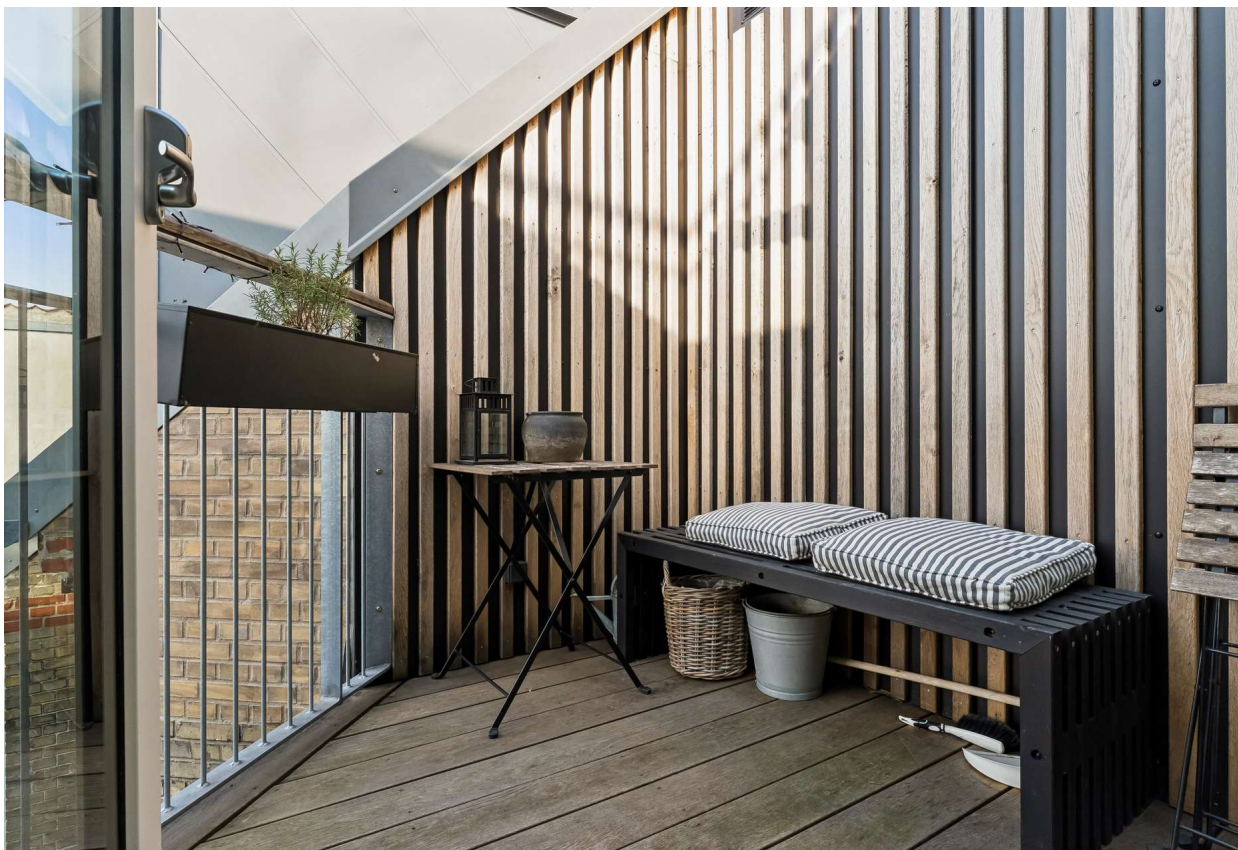
## Salgsopstilling

Formulærens 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 71, 6. tv, 2100 København Ø  
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 159-8392  
Ejerudgift/md.: kr. 7.196

Dato: 11.05.2026



### **Fantastisk taglejlighed med privat tagterrasse og udsigt over Øresund og byens tage!**

Velkommen til denne indbydende og gennemførte taglejlighed på Strandboulevarden.

Fra lejlighedens entre, mødes du af et åbent stue-alrum. Lejlighedens køkken er moderne og stilrent med rene linjer og kvalitetsmaterialer, der skaber et roligt og indbydende udtryk. Køkkenet ligger i åben forbindelse med en rummelig spise-stue med god plads til samvær og videre til en stue med plads til sofaarrangement, hvilket skaber et sammenhængende alrum, mens ovenlys i køkkenet og store vinduespartier sikrer et skønt lysindfald og en fin udsigt over byens tage. Fra køkkenet er der udgang til en nordvendt altan mod gården.

Lejligheden byder på to rummelige soveværelser, med god skabsplads og et skønt lysindfald. Lejlighedens badeværelse er moderne og stilfuldt indrettet med lyse materialer, rummelig bruseniche og vaskesøjle.

Fra stuen er der adgang til en privat eksklusiv tagterrasse med udsigt ud over Øresund og København. Tagterrassen med rigelig plads indbyder til både afslapning og hyggelige sommeraftener. Her kan man nyde solen fra morgen til aften i helt ugenerede omgivelser.

Lejligheden byder på endvidere på gulvvarme og udsugning i hele lejligheden.

Lejligheden er beliggende i en klassisk Østerbro-ejendom fra 1906. Ejendommen fremstår velholdt og med adgang til et hyggeligt og grønt gårdmiljø.

Her bør du med alle Østerbros muligheder lige uden for døren og samtidig tæt på byens puls. Fra Nordhavn Station eller metroen er der hurtig adgang til resten af København, mens nærområdet byder på gode indkøbsmuligheder i åafstand. Med Nordhavn linje om hjørnet kan du desuden nyde områ-

### 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: Strandboulevarden 71, 6. tv, 2100 København Ø  
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 159-8392  
Ejerudgift/md.: kr. 7.196

Dato: 11.05.2026

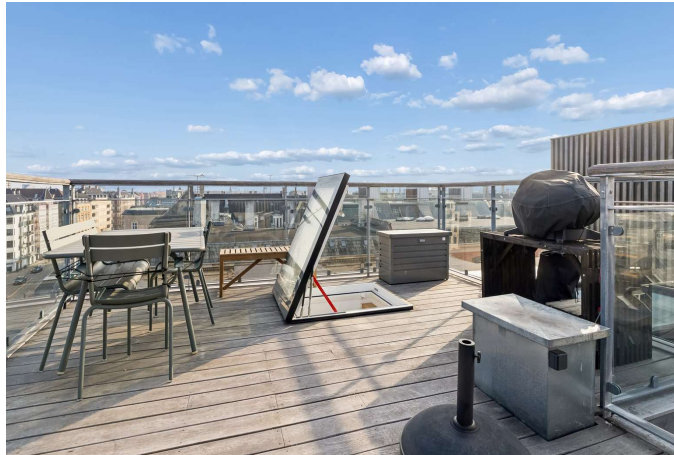




Adresse: Strandboulevarden 71, 6. tv, 2100 København Ø  
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 159-8392  
Ejerudgift/md.: kr. 7.196

Dato: 11.05.2026

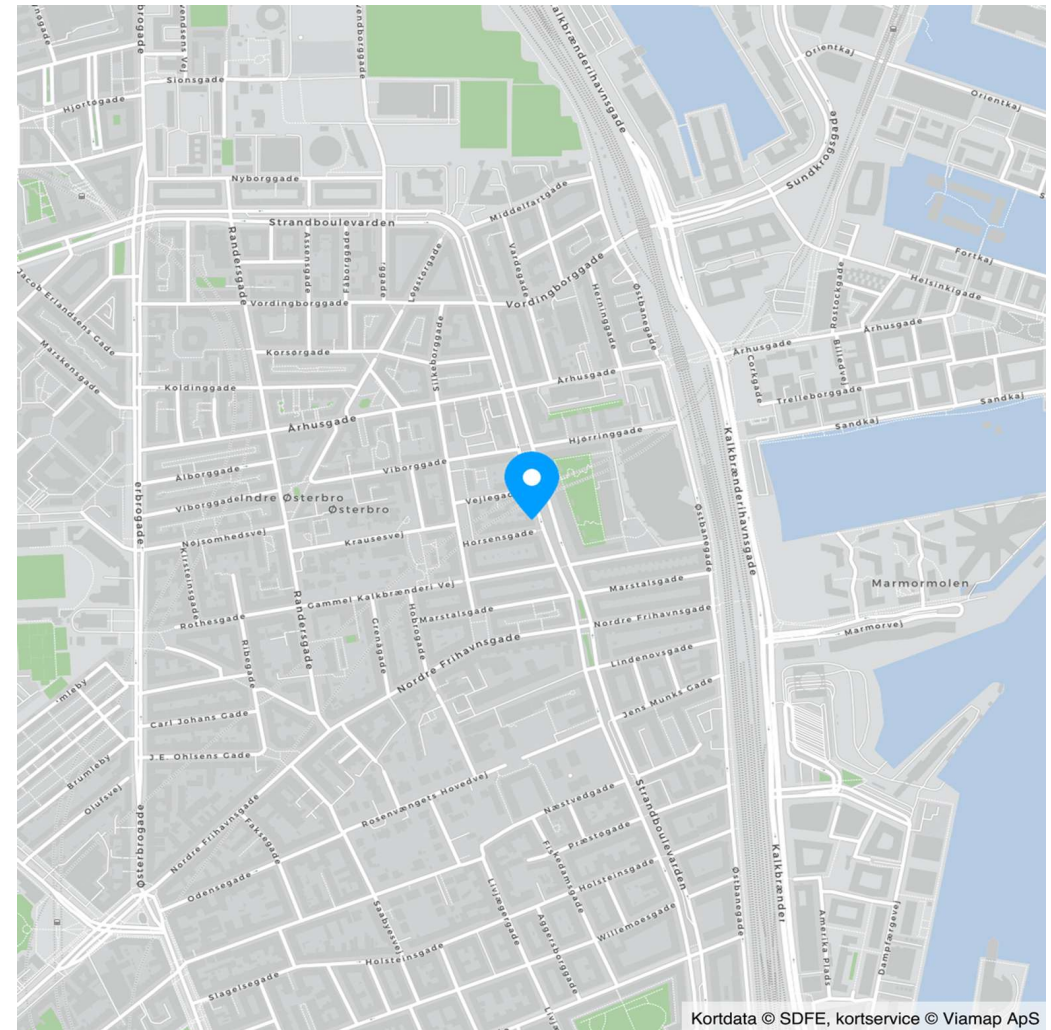




Adresse: Strandboulevarden 71, 6. tv, 2100 København Ø  
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 159-8392  
Ejerudgift/md.: kr. 7.196

Dato: 11.05.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS

Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Strandboulevarden 71, 6. tv, 2100 København Ø  
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 159-8392  
Ejerudgift/md.: kr. 7.196

Dato: 11.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Ejerlejlighed  
Må benyttes til: Helårsbeboelse  
Kommune: København  
Matr.nr.: 3322 Udenbys Klædebo Kvarter, København  
BFE-nr.: 100760783  
Ejerl. Nr.: 36  
Zonestatus: Byzone  
Vej:  
Opført/ombygget år: 1906

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 9.995.000  
Grundværdi: 5.997.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 7.996.000  
Grundlag for grundskyld: 4.797.600

**Arealer\*\***

Tinglyst areal: 87 m<sup>2</sup>  
Heraf tinglyst boligareal: 87 m<sup>2</sup>  
BBR-boligareal: 95 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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

Tilbehør:

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

Ovn (Siemens), Kogeplade (Siemens), Emhætte, Køle/fryseskab (Siemens), Opvaskemaskine (Siemens), Vaskemaskine (Siemens), Tørretumbler (Siemens)

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 71, 6. tv, 2100 København Ø  
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 159-8392  
Ejerudgift/md.: kr. 7.196

Dato: 11.05.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 8.400 Forbrug: A conto

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.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Strandboulevarden 71, 6. tv, 2100 København Ø  
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 159-8392  
Ejerudgift/md.: kr. 7.196

Dato: 11.05.2026

**Ejerudgift 1. år:**

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	40.780	Kontantpris	kr.	9.495.000
Grundskyld	kr.	24.468	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	58.850
Rottebekæmpelsesgebyr	kr.	124	Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed, anslået	kr.	4.925
Ejerforening/fællesudgifter	kr.	20.976	Ejerskiftegebyr, anslået	kr.	3.250
			I alt	kr.	9.562.025

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. 86.347

**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: 475.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 51.999 md. / 623.988 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 42.538 md. / 510.454 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: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

**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.





Adresse: Strandboulevarden 71, 6. tv, 2100 København Ø  
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 159-8392  
Ejerudgift/md.: kr. 7.196

Dato: 11.05.2026

#### 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. 13: hovedstol kr. 25.000  
Nr. 14: hovedstol kr. 4.166.000

#### Gæld udenfor købesummen

Ingen

#### Ejerforening

Navn: E/F Pegasus

Eksisterende sikkerhed: Kr. 25.000 i form af Ejerpantebrev - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

#### Fordelingstal, ejerforening

Admin: /

Tinglyst: 1 / 39

Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

#### Brugsret

Kælderrum iflg. sælger

#### Servitutter

- Nr. 1: 02.03.2020 - Fællesgård BK0550

- Nr. 2: 05.05.2021 - Servitut om Metro

- Nr. 3: 16.11.1896 - Dok om fælles tværmål, (K/188) .

- Nr. 4: 02.06.1902 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, (R/139) .

- Nr. 5: 29.06.1903 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, (T/194) 1\_A-II\_114

- Nr. 6: 20.11.1905 - Dok om skure mv, (X/302) 1\_A-II\_114

- Nr. 7: 17.07.1952 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1\_A-II\_114

- Nr. 8: 28.01.1970 - Vedtægter for ejerforening 1\_A-II\_114

- Nr. 9: 11.10.1994 - anm hæftelser Vedtægter for ejerforening, tillæg 1\_A-II\_114

- Nr. 10: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme mv, (F-13-I) 1\_F-I\_13

- Nr. 11: 04.01.2017 - Servitut for fælles gårdhave

- Nr. 12: 28.09.2021 - Deklaration om drænledning

#### Planer

Der henvises til ejendomsdatarapporten

- 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

##### 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 4 jf. oplysninger fra [www.kulturarv.dk](http://www.kulturarv.dk).

#### 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.

#### Om anslået offentlig vurdering og beskatning

Idet ejendommen endnu ikke er selvstændigt vurderet eller beskattet, har ejendomsmægleren anslået værdierne for den offentlige vurdering, herunder beskatningsgrundlag i nærværende salgsoptilling. Ejendomsværdien er anslået til kontantprisen. Grundværdien er anslået som en del af ejendomsværdien ud fra tilsvarende værdiforhold iht. typeeksempler offentliggjort af



---

Adresse: Strandboulevarden 71, 6. tv, 2100 København Ø  
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 159-8392  
Ejerudgift/md.: kr. 7.196

Dato: 11.05.2026

---

Skatteministeriet i 2023

Respektive beskatningsgrundlag for ejendomsværdiskat og grundskyld er anslået til ejendoms-  
værdi hhv. grundværdi fratrukket 20 % iht. Skatteforvaltningens forsigtighedsprincip. Beskat-  
ningsgrundlagene ligger til grund for de i ejerudgiften anslåede ejendomsværdiskat og grund-  
skyld. Det bemærkes, at ejerudgiften er anslået for indeværende år, og dermed uden hensyn-  
tagen til, at den første individuelle skattebetaling evt. sker i et senere år.

Eventuelle afvigelser mellem de i salgsoptillingens anslåede værdier/beløb og Skatteforvaltnin-  
gens foreløbige og/eller endelige værdier/opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendoms-  
mægler uvedkommende, uanset om afvigelserne må vise sig at være væsentlige. Køber må for-  
vente, at den faktiske ejerudgift vil kunne afvige fra den oplyste, og opfordres til at søge egen  
og specifik rådgivning herom.

# 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