

REAL



## Strandboulevarden 71, 1. th, 2100 København Ø

Ejd. type	<b>Ejerlejlighed</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>61</b>
Kontant	<b>5.295.000</b>	Værelser	<b>2</b>
Ejerudgift	<b>3.843</b>		
Byggeår	<b>1906</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **159-8431**

**RealMæglerne** Østerbro ApS Ejendomsmægler

Nordre Frihavsgade 77 / 2100 København Ø / Tlf. +45 43582100 / [www.realmaeglerne.dk/2100](http://www.realmaeglerne.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, 1. th, 2100 København Ø  
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 159-8431  
Ejerudgift/md.: kr. 3.843

Dato: 03.06.2026



Velkommen i denne lyse og indbydende lejlighed med klassisk charme og moderne detaljer. Lejligheden byder på en veldisponeret planløsning med en rummelig stue, separat værelse, funktionelt køkken samt badeværelse i god stand.

Det stilrene Kvik-køkken fremstår moderne og velholdt med kvalitets hårde hvidevarer fra Siemens, hvilket giver både et elegant udtryk og høj funktionalitet i hverdagen. Badeværelset er ligeledes i god stand med et tidløst udtryk.

Stuen emmer af atmosfære og personlighed med smuk klassisk stuk, der elegant kombineres med en blottet murstensvæg. Samspillet mellem de klassiske detaljer og den rustikke murstensvæg skaber et unikt og varmt udtryk med masser af karakter. De store vinduespartier giver et dejligt lysindfald, som understreger lejlighedens lyse og indbydende stemning.

Her får du en bolig med en attraktiv kombination af moderne komfort, klassisk elegance og rå detaljer – perfekt til dig, der ønsker en lejlighed med sjæl og stil.

Lejligheden er beliggende i en klassisk Østerbro-ejendom fra 1906. Lejligheden er en del af et tagprojekt der blev udviklet i 2023/2024. 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 gåafstand. Med Nordhavn lige om hjørnet kan du desuden nyde områdets mange tilbud – fra hyggelige caféer og spisesteder til havnebad, promenader og rekreative områder ved vandet. Med Nordre Frihavsgade lige rundt om hjørnet er du altså tæt på diverse shopping muligheder

### 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.

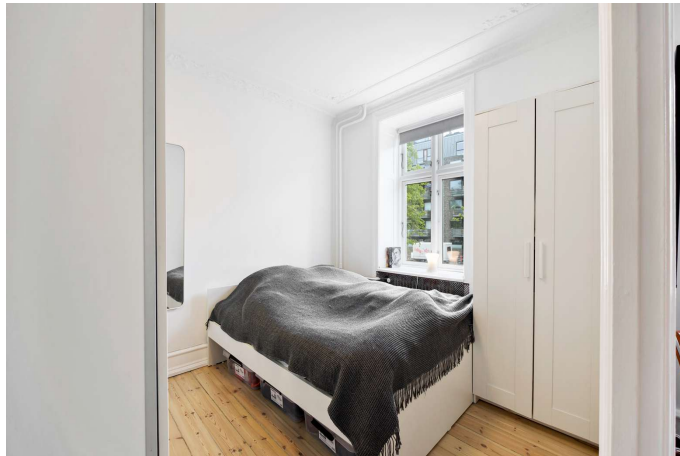
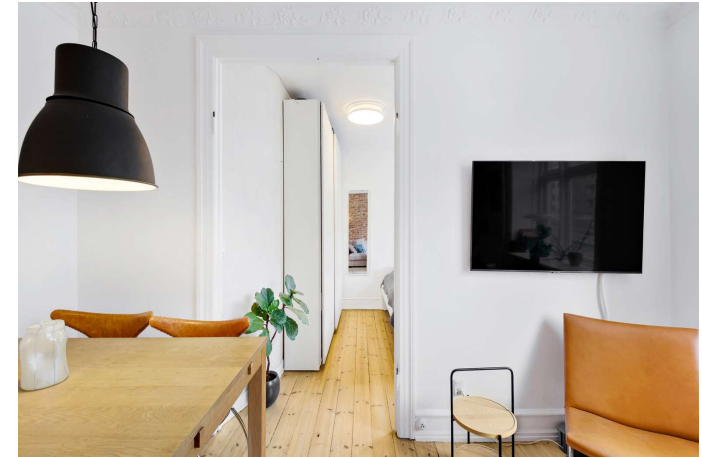
Ansvarlig ejendomsmægler: Lasse Lemche



Adresse: Strandboulevarden 71, 1. th, 2100 København Ø  
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 159-8431  
Ejerudgift/md.: kr. 3.843

Dato: 03.06.2026



Adresse: Strandboulevarden 71, 1. th, 2100 København Ø  
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 159-8431  
Ejerudgift/md.: kr. 3.843

Dato: 03.06.2026

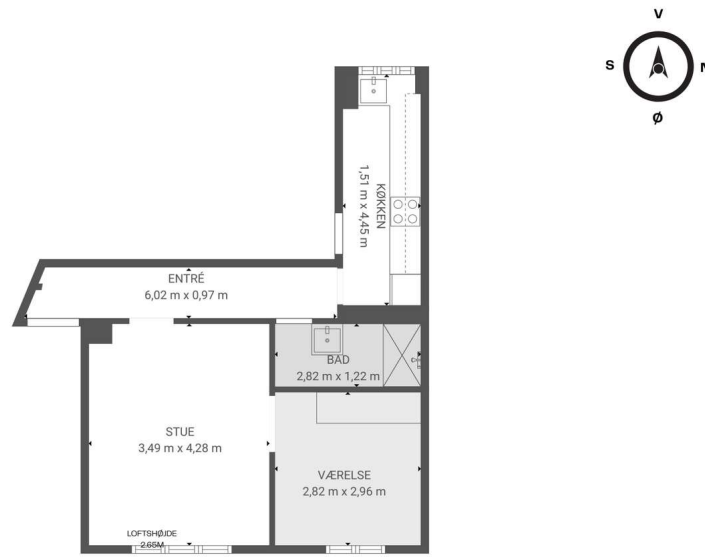




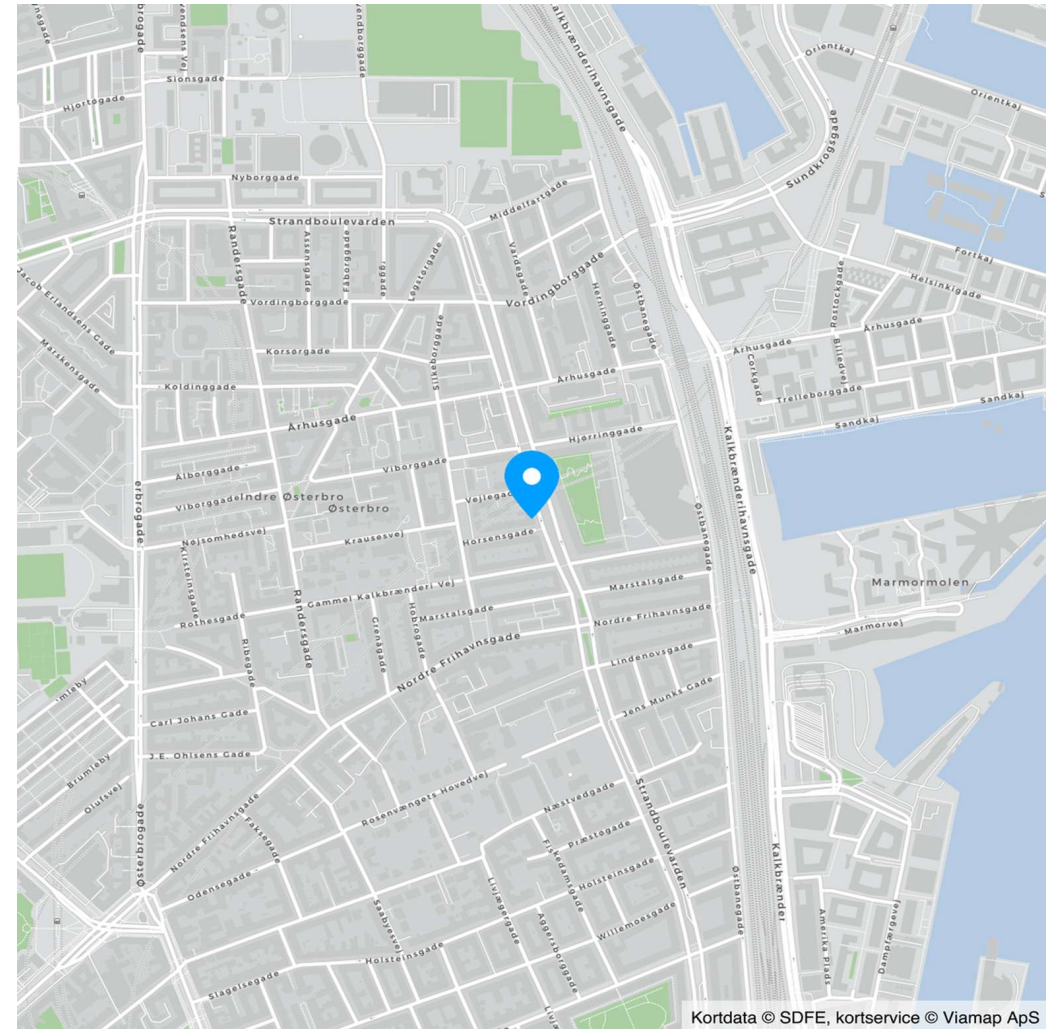
Adresse: Strandboulevarden 71, 1. th, 2100 København Ø  
 Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 159-8431  
 Ejerudgift/md.: kr. 3.843

Dato: 03.06.2026



Vejledende plantegning er uden anovær



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS



Adresse: Strandboulevarden 71, 1. th, 2100 København Ø  
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 159-8431  
Ejerudgift/md.: kr. 3.843

Dato: 03.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	3322 Udenbys Klædebo Kvarter, København
BFE-nr.:	144714
Ejerl. Nr.:	27
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1906

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.308.000
Grundværdi:	2.088.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.646.400
Grundlag for grundskyld:	1.670.400

**Arealer\*\***

Tinglyst areal:	53 m <sup>2</sup>
Heraf tinglyst boligareal:	53 m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	61 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, Kogeplade, Emhætte, Køle/fryseskab, Opvaskemaskine, Vaskemaskine (Integreret vaske-tørremaskine)

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, 1. th, 2100 København Ø  
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 159-8431  
Ejerudgift/md.: kr. 3.843

Dato: 03.06.2026

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:

**Byzone - områdeklassificeret**

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

**Bevaringsværdige bygninger**

Ejendommen er bevaringsværdig på niveau 4 jf. oplysninger fra 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-/årsopgørelsen. 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.

**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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 4.264 Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme  
Ejendommens primære 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 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 71, 1. th, 2100 København Ø  
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 159-8431  
Ejerudgift/md.: kr. 3.843

Dato: 03.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	13.497	Kontantpris	kr.	5.295.000
Grundskyld	kr.	8.519	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	33.650
Rottebekæmpelsesgebyr	kr.	99	Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed	kr.	1.825
Ejerforening/fællesudgifter, ANSLÅET	kr.	24.000	Ejerskiftegebyr, anslået	kr.	3.000
			I alt	kr.	5.333.475
<p>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.</p>					
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	46.115			

#### 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: 265.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 28.744 md. / 344.929 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 23.511 md. / 282.135 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 **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, 1. th, 2100 København Ø  
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 159-8431  
Ejerudgift/md.: kr. 3.843

Dato: 03.06.2026

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. 11: hovedstol kr. 25.000  
Nr. 14: hovedstol kr. 2.150.000

**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**

Brugsret til 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/anlæg mv, (F 13-I) 1\_F-I\_13
- Nr. 12: 04.01.2017 - Servitut for fælles gårdhave
- Nr. 13: 28.09.2021 - Deklaration om drænledning

**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<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