

REAL



Strandboulevarden 121, 5. th., 2100 København Ø

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	63
Kontantpris	4.998.000	Værelser	2
Ejerudgift	4.443	Altan	Ja
Byggeår	1926	Energimærke	C

Sagsnr. **159P1105**

E/F Hjørnet - loftbolig

RealMæglerne Østerbro ApS / Nordre Frihavnsgade 77 / 2100 København Ø / Tlf. 43582100 / www.realmaeglerne.dk/2100

Salgsopstilling - vedr. ejerboligprojektsalg

Adresse: Strandboulevarden 121, 5. th., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 4.998.000

Sagsnr.: 159P1105
Ejerudgift/md.: kr. 4.443

Dato: 17.09.2025



Beskrivelse:

Nybyggede taglejligheder i 2 plan på det mondæne Østerbro - klar til indflytning 1. Marts 2026

På toppen af en klassisk hjørneejendom i hjertet af Østerbro skyder helt nye lejligheder op – og de står klar til indflytning til foråret.

Det er ikke en ombygning. Det er ikke et kompromis. Det er 100 % nybyggeri, designet fra bunden med øje for lys, luft, komfort og æstetik. Hver lejlighed har sin egen unikke karakter, men fælles for dem alle er en generøs loftshøjde med hems, som giver en fantastisk rumfornemmelse og masser af naturligt lys fra både vinduer og ovenlys. Det lyse interiør skaber en behagelig stemning, som får dig til at føle dig hjemme med det samme. Køkkenerne er moderne og gennemtænkt, både æstetisk og funktionelt. De rummelige soveværelser indbyder til ro og velvære, og badeværelserne er udført i nøje udvalgte kvalitetsmaterialer.

Fra din altan kan du nyde udsigten til den rolige, grønne baggård. Selvom du bor øverst, mærker du stadig en fin forbindelse til omgivelserne. Her får du et fredeligt åndehul – perfekt til kaffe, en god bog eller bare et øjeblik med udsigten.

Beliggenheden på Østerbro giver nem adgang til alle byens faciliteter. Her bor du tæt på det pulserende byliv, samtidig med at du kan trække dig tilbage og nyde roen i dit eget hjem. Der er kort afstand til caféer, Metro, S-tog og Havnebadet i Københavns Nordhavn. Planløsningerne er åbne og rummelige, med en naturlig forlængelse af stuemiljøet, en flydende overgang til køkkenet samt moderne og komfortable værelser og badeværelser i høj kvalitet.

Man vil med garanti elske at kalde dette sted for et hjem.

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.

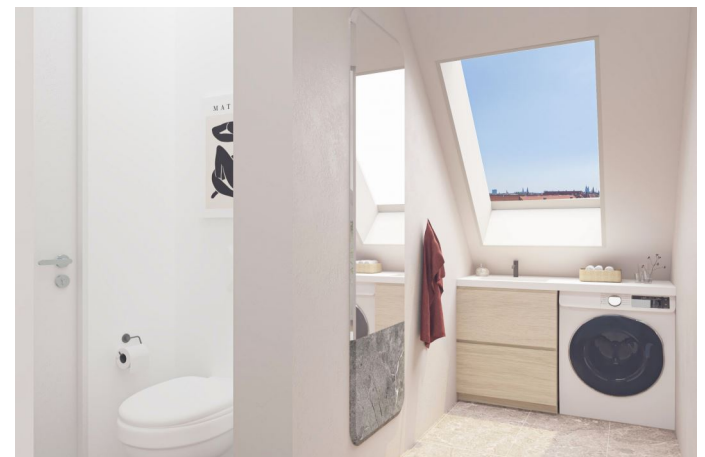
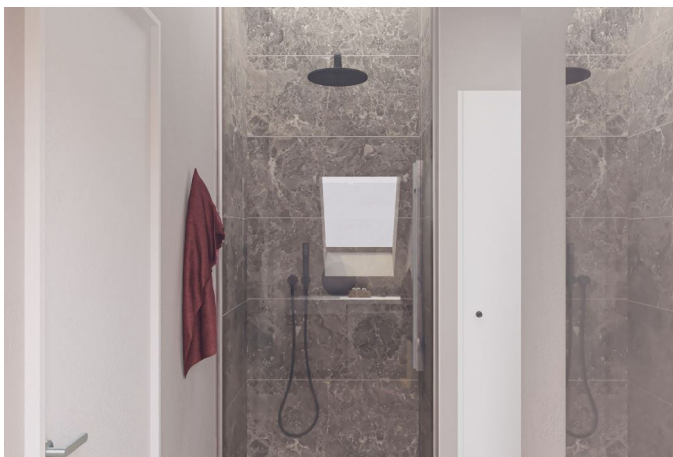
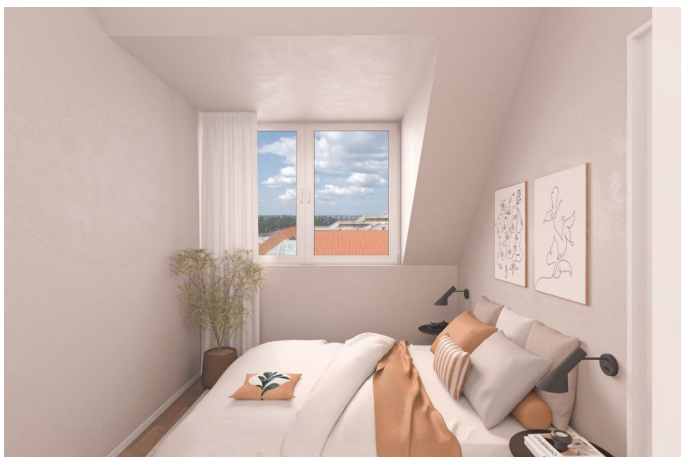
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Lasse Lemche

Adresse: Strandboulevarden 121, 5. th., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 4.998.000

Sagsnr.: 159P1105
Ejerudgift/md.: kr. 4.443

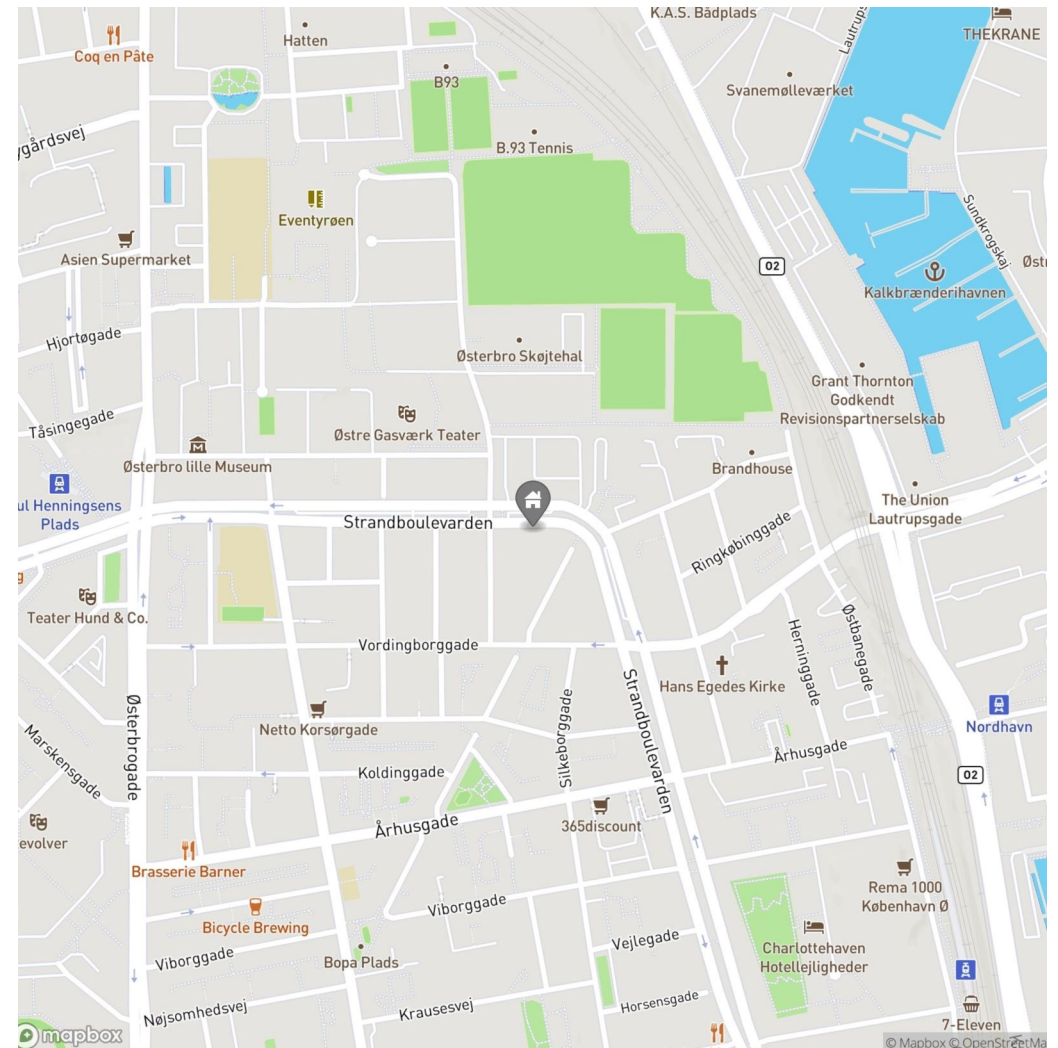
Dato: 17.09.2025



Adresse: Strandboulevarden 121, 5. th., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 4.998.000

Sagsnr.: 159P1105
Ejerudgift/md.: kr. 4.443

Dato: 17.09.2025





Adresse: Strandboulevarden 121, 5. th., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 4.998.000

Sagsnr.: 159P1105
Ejerudgift/md.: kr. 4.443

Dato: 17.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	2014 Udenbys Klædebo Kvarter, København
BFE-nr.:	6019031
Ejl.nr.:	61
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varminstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1926

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	4.998.000 kr.
Grundværdi:	3.148.740 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.998.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.518.992 kr.

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Arealer*

Tinglyst areal:	58 m ²
heraf boligareal:	58 m ²
heraf andre arealer:	
BBR-boligareal:	63 m ²

Arealer oplyses ifølge:
sælgers oplysning

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles	Fordelingstal
Tinglyst fordelingstal:	19/1136
Adm. fordelingstal:	-
Nyoprettelse af sikkerhed til	50.000
I form af:	Ejerpantebrev (anslået)

Bemærk oplysninger i salgsoptillingen er forventet/anslået, da der er tale om projektsalg

Køber gøres særligt opmærksom på, at de i salgsoptillingen givne oplysninger vedrørende arealer, vurderinger, ejendomsværdiskat, forbrugsafhængige forhold, ejerudgift m.v., er anført som forventet/anslået. Det betyder, at disse oplysninger senere kan vise sig at afvige fra det oplyste i både opadgående og nedadgående retning. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, medmindre dette fremgår af købsaftalen. Køber opfordres til at søge rådgivning herom af egen rådgiver.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Planer

- Kommuneplan: Se ejendomsdatarapporten.
- Spildevandsplan: Se ejendomsdatarapporten. 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.
- Anlægsprojekter - <https://www.kk.dk/borger/bolig-og-byggeri/anlaegsprojekter>

Servitutter

Der henvises til tingbogen for hovedejendommen.

Grundejerforening: Vides ikke

Tilbehør:

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

Kombineret vaskemaskine og tørretumbler placeret i badeværelse (Siemens), Induktionskogeplade (Siemens), Ovn med pyrolyse (Siemens), Køle/fryseskab (integreret fra Siemens), Opvaskemaskine (støjsvag og integreret, Siemens), Emhætte med afkast (Silverline).

Aflevering og indflytning:

Forventet færdiggørelse og aflevering af byggeriet: 01.03.2026

Forventet tidspunkt for mulig indflytning: 01.03.2026

Brugsret og fællesfaciliteter

Depotrum i kælderen



Adresse: Strandboulevarden 121, 5. th., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 4.998.000

Sagsnr.: 159P1105
Ejerudgift/md.: kr. 4.443

Dato: 17.09.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos via Ejerforening/Alm. Brand Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til ejerforeningens nuværende forsikring.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 6.300

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Den årlige varmeudgift er anslået, da der er tale om projektsalg.

Forbruget kan være såvel større som mindre end det anslåede.
Ejerforeningen opkræver a conto vand og varme.

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: Handlen er ikke omfattet af reglerne om tilstandsrapport m.v. (Huseftersynsordningen), da ejendommen fortsat er under opførelse/ikke færdigmeldt, jf. forbrugerbeskyttelsesloven.

Energimærkning: Sælger har pligt til at udlevere energimærkning til køber senest samtidigt med ibrugtagning/færdigmelding af ejendommen.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Projektudbyders oplysninger vedrørende evt. fejl og mangler:
Hæftelse: -

Forsikring: Sælger har tegnet 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.

Garantistillelse: -

Der henvises til side 5



Adresse: Strandboulevarden 121, 5. th., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 4.998.000

Sagsnr.: 159P1105
Ejerudgift/md.: kr. 4.443

Dato: 17.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	20.392	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.998.000
Grundskyld	kr.	12.847	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	31.850
Rottebækæmpelsesgebyr, anslået	kr.	150	Ejerskiftegebyr	kr.	2.750
Ejerforening	kr.	19.925	I alt	kr.	5.032.600
			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			53.314		

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: 250.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 26.939 md./ 323.271 år Netto **ekskl.** ejerudgift 22.000 md./ 264.003 år v/24,30%
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 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 17.09.2025
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: 1/2 - 1/8 **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 121, 5. th., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 4.998.000

Sagsnr.: 159P1105
Ejerudgift/md.: kr. 4.443

Dato: 17.09.2025

Ejerpantebreve og afgiftspantebreve:

Gæld udenfor købesummen:

Energimærkning:

Ejendommens nuværende energimærke: C - Gyldig fra 30.11.2020. Den nuværende energimærkning tager ikke højde for de nye lejligheder i tagetagen.

Brugsret og fællesfaciliteter:

Depotrum i kælder

Andre forhold af væsentlig betydning:

Visualisering

Der gøres særligt opmærksom på, at der i salgsmaterialet generelt er anvendt computer visualiseringer af ejerlejligheden. Køber kan derfor ikke forvente, at de gælder for den specifikke lejlighed.

Hjemmeside: www.efhjoernetloftbolig.com

Områdeklassificering

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

Bevaringsværdige bygninger

Ejendommen er bevaringsværdig på niveau 4 jf. oplysninger fra www.kulturarv.dk.

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 salgssopstilling.

Ejendomsværdien er anslået til kontantprisen.

Grundværdien er anslået til en andel af den anslåede ejendomsværdi iht. typeeksempler offentliggjort af Skatteministeriet. Respektive beskatningsgrundlag for ejendomsværdiskat og grundskyld er anslået til ejendomsværdi hhv. grundværdi fratrukket 20 % iht. Skatteforvaltningens forsigtighedsprincip.

Beskatningsgrundlagene ligger til grund for de i ejerudgiften anslåede ejendomsværdiskat og grundskyld. Det bemærkes, at ejerudgiften er anslået for indeværende år, og dermed uden hensyntagen til, at den første individuelle skattebetaling evt. sker i et senere år.

Eventuelle afvigelser mellem de i salgssopstillingens anslåede værdier/beløb og Skatteforvaltningens foreløbige og/eller endelige værdier/opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, uanset om afvigelserne må vise sig at være væsentlige. Køber må forvente, at den faktiske ejerudgift vil kunne afvige fra den oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

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