



**REAL**

## Strandvejen 75, st. th., 2100 København Ø

Ejd. type	<b>Ejerlejlighed</b>	Bolig m2	<b>92</b>
Kontantpris	<b>5.750.000</b>	Værelser	<b>3</b>
Ejerudgift	<b>5.381</b>	Altan	<b>Ja</b>
Byggeår	<b>1935</b>	Energimærke	<b>D</b>

Sagsnr. **159-8241**

**RealMæglerne Østerbro ApS**

Ejendomsmægler / Nordre Frihavnsgade 77 / 2100 København Ø / Tlf. 43582100 / [www.realmaeglerne.dk/2100](http://www.realmaeglerne.dk/2100)

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Strandvejen 75, st. th., 2100 København Ø  
Kontantpris: kr. 5.750.000

Sagsnr.: 159-8241  
Ejerudgift/md.: kr. 5.381

Dato: 23.04.2026



## Beskrivelse:

Fra entréen træder vi direkte ind i boligens lyse og indbydende køkken, hvor der er god plads til hverdagens kokkerier samt rigelig skabsplads til opbevaring. Videre ind i lejligheden mødes vi af den rummelige stue, som er indrettet med både sofaafdeling og spiseplads til hyggelige måltider. Fra stuen er der adgang til boligens østvendte altan.

I forlængelse af stuen ligger boligens første soveværelse, som byder på god plads og mange indretningsmuligheder. Rummet kan efter behov anvendes som soveværelse, spisestue, kontor eller præcis det, hjertet begærer. Det andet soveværelse er placeret mod den rolige gård og tilbyder optimale opbevaringsmuligheder med store, flotte skabe, der falder naturligt ind i indretningen. Herfra er der desuden udgang til boligens vestvendte altan.

Badeværelset er rummeligt og funktionelt indrettet og indeholder et badekar, som tilfører rummet både komfort og charme.

## Ejendommen:

Ejendommen er en klassisk murstensejendom fra 1935, som med sine smukke facader og fine detaljer fremstår velholdt, pæn og indbydende.

## Området:

Her får du det bedste fra både Østerbro og Hellerup. Med Waterfront lige om hjørnet er der nem adgang til shopping, caféer og dagligdagens bekvemmeligheder. Svanemøllen Strand ligger blot få minutters gang fra lejligheden og indbyder til alt fra en dukkert i havet til gå-, løbe- og cykelture langs vandet. Området byder på et væld af muligheder, og du har alt, hvad du behøver, inden for kort afstand.

## 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: Strandvejen 75, st. th., 2100 København Ø  
Kontantpris: kr. 5.750.000

Sagsnr.: 159-8241  
Ejerudgift/md.: kr. 5.381

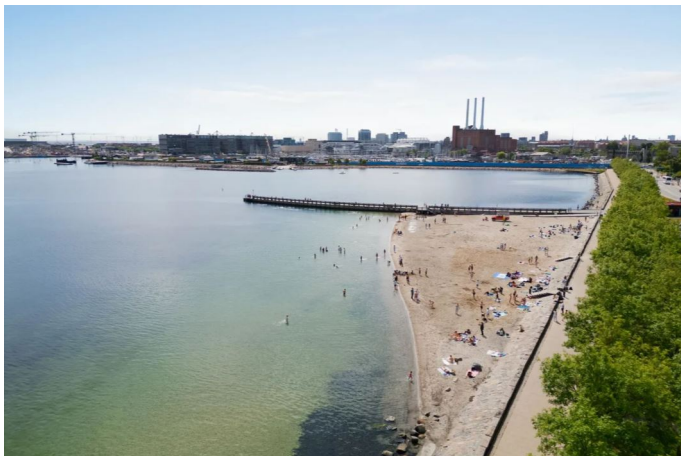
Dato: 23.04.2026



Adresse: Strandvejen 75, st. th., 2100 København Ø  
Kontantpris: kr. 5.750.000

Sagsnr.: 159-8241  
Ejerudgift/md.: kr. 5.381

Dato: 23.04.2026

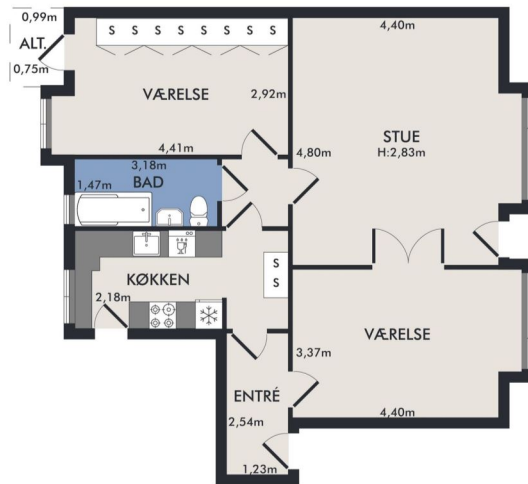




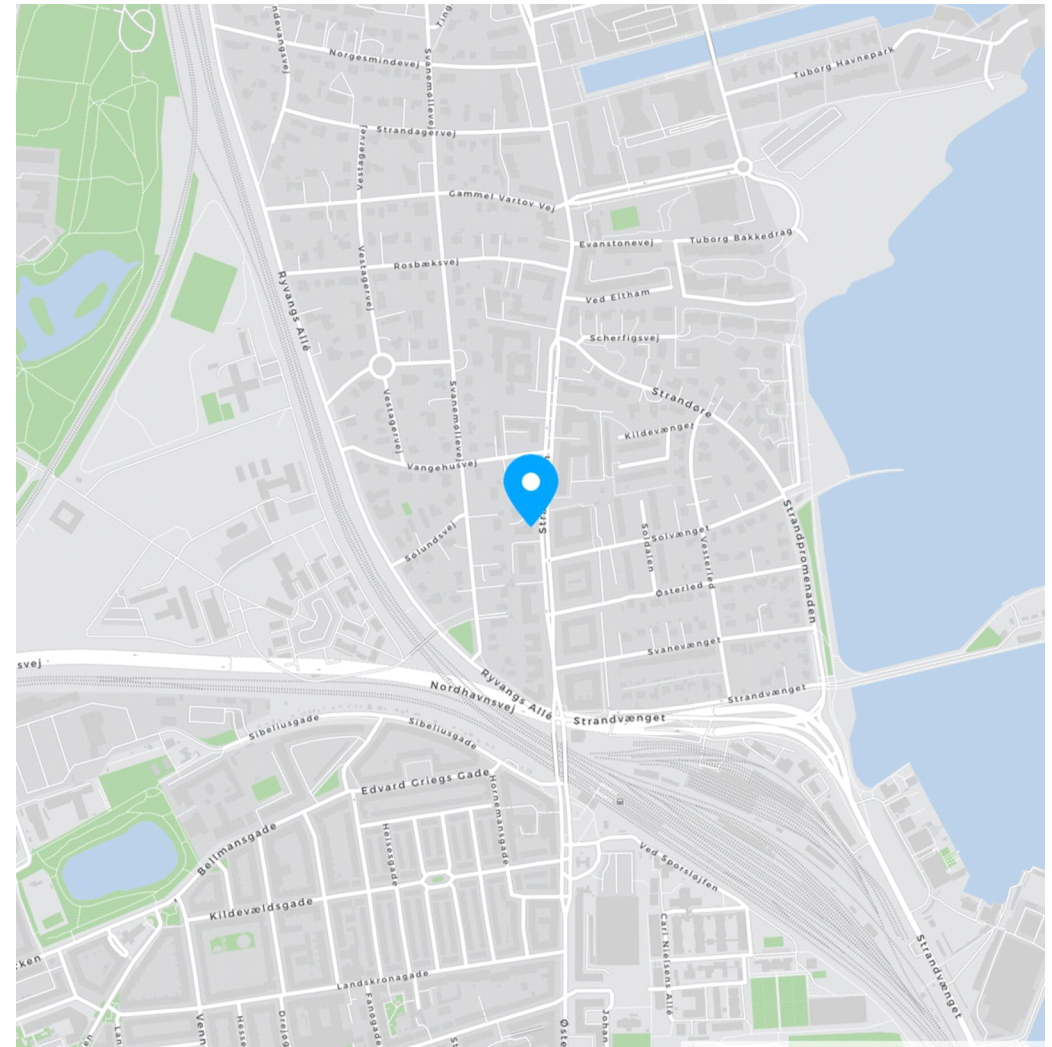
Adresse: Strandvejen 75, st. th., 2100 København Ø  
Kontantpris: kr. 5.750.000

Sagsnr.: 159-8241  
Ejerudgift/md.: kr. 5.381

Dato: 23.04.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Strandvejen 75, st. th., 2100 København Ø  
Kontantpris: kr. 5.750.000

Sagsnr.: 159-8241  
Ejerudgift/md.: kr. 5.381

Dato: 23.04.2026

### Ejendomsdata:

#### Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed  
Må benyttes til: Ejerlejlighed, beboelse  
Kommune: København  
Matr.nr.: 5416 Udenbys Klædebo Kvarter, København  
BFE-nr.: 158371  
Ejl.nr.: 10  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem  
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme  
Opført/ombygget år: 1935

#### Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 4.336.000 kr.  
Grundværdi: 2.904.000 kr.  
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.468.800 kr.  
Grundlag for grundskyld: 2.323.200 kr.

#### Arealer\*

Tinglyst areal i alt: 84 m<sup>2</sup>  
- heraf boligareal: 84 m<sup>2</sup>  
BBR-boligareal: 92 m<sup>2</sup>  
Evt. øvrige arealer:

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk).

#### Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

##### Planer

- Lokalplan: Se ejendomsdatarapporten.  
- 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:

Nr. 1 lyst d. 15.09.1902 lbnr. 983700-01 Dok om skure mv  
Nr. 2 lyst d. 02.10.1934 lbnr. 4282-01 Dok om bebyggelse, benyttelse mv  
Nr. 3 lyst d. 10.01.1935 lbnr. 7137-01 Dok om transformestation/anlæg mv  
Nr. 4 lyst d. 18.05.1935 lbnr. 1008-01 Dok om anlæg mv  
Nr. 5 lyst d. 08.05.1984 lbnr. 11393-01 Lokalplan  
Nr. 6 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 983701-01 Dok om fjernvarme/anlæg mv  
Nr. 7 lyst d. 14.01.2002 lbnr. 5133-01 Vedtægter for ejerforeningen Tillige lyst pantstiftende

#### Tilbehør:

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

Ovn Siemens  
Kogeplade Siemens  
Emhætte Siemens  
Køle/fryseskab  
Opvaskemaskine  
Vaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Strandvejen 75, st. th., 2100 København Ø  
Kontantpris: kr. 5.750.000

Sagsnr.: 159-8241  
Ejerudgift/md.: kr. 5.381

Dato: 23.04.2026

**Forsikringsforhold:**

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos P.t. uoplyst  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Insekt: Rørskade:  
Forbehold: P.t. uoplyst  
Der henvises til foreningens forsikringspolice

**Andre forhold af væsentlig betydning:**

**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 5 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.

**Forbrugsafhængige udgifter:**

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 18.543 Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år: 2023-2024  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme  
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Forbruget er individuelt, og derfor må afvigelser forventes.

**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 D.

Adresse: Strandvejen 75, st. th., 2100 København Ø  
Kontantpris: kr. 5.750.000

Sagsnr.: 159-8241  
Ejerudgift/md.: kr. 5.381

Dato: 23.04.2026

**Ejerudgift 1. år:**

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	17.691	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.750.000
Grundskyld	kr.	11.848	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	36.350
Ejerforening	kr.	34.907	Ejerskiftegebyr, anslået	kr.	3.000
Rottebekæmpelsesgebyr, anslået	kr.	122	I alt	kr.	5.789.350

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

Ejerudgift i alt 1 år

64.568

**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/nettoydelser 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: 290.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 31.103 md./ 373.233 år Netto **ekskl.** ejerudgift 25.494 md./ 305.930 år v/24,00%  
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: 21.04.2026  
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: 1/8 - 1/2 **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: Strandvejen 75, st. th., 2100 København Ø  
Kontantpris: kr. 5.750.000

Sagsnr.: 159-8241  
Ejerudgift/md.: kr. 5.381

Dato: 23.04.2026

**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.

**Gæld udenfor købesummen:**

Afventer besvarelse fra E/F

**Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:**

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering

**Grundejerforening el.lign.:** Vides ikke

**Ejerforeningsforhold:**

Fællesudg. fordeles efter: Fordelingstal

Tinglyst fordelingstal: 650/10000

Adm. fordelingstal: Uoplyst

Sikkerhed til e/f: 30.000 kr.

I form af: Anden hæftelse

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

**Brugsret og fællesfaciliteter:**

Kælderrum iflg. sælgers oplysninger

# 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.

*Annonce*



## Mød holdet bag dit boligsalg