

Strandboulevarden 38, 3. tv, 2100 København Ø

Ejd. type	**Ejerlejlighed**	Bolig m^2	**104**
Kontant	**8.995.000**	Værelser	**4**
Ejerudgift	**7.097**	Altan	**Ja**
Byggeår	**1931**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **121660129**

RealMæglerne Hellerup, Charlottenlund & Klampenborg
Strandvejen 108 / 2900 Hellerup / Tlf. +45 36222900 / www.realmaeglerne.dk/hellerup

RealMæglerne Hellerup, Charlottenlund & Klampenborg
CVR-nr. 46406443
Strandvejen 108 / 2900 Hellerup
Tlf. +4536222900 / 2900@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hellerup

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 38, 3. tv, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 8.995.000
Sagsnr.: 121660129
Ejerudgift/md.: kr. 7.097
Dato: 03.11.2026



Lys og velindrettet lejlighed med to altaner og elevator

På Strandboulevarden på Østerbro finder du denne lyse og velindrettede lejlighed med en elevator, funktionel planløsning, to altaner, klassiske detaljer og udsigt over grønne omgivelser.

Tredje sals Lejligheden byder på et rummeligt køkken i åben forbindelse med spisestuen. De store skydedørsparti sikrer et godt naturligt lysindfald, og herfra er der direkte udgang, i fuld bredde, til lejlighedens altan.

Den separate stue har god plads til sofaarrangement og opholdsområde. Her fremhæves boligens klassiske detaljer med lyse plankegulve, paneler og store vinduespartier med nydeligt kig til Strandboulevarden.

Lejligheden indeholder desuden to værelser med fleksible indretningsmuligheder. Soveværelset har direkte adgang til altan nummer to, mens det andet værelse eksempelvis kan anvendes som børneværelse, kontor eller gæsteværelse. Hertil kommer et lyst badeværelse samt en entré, der fordeler adgangen til boligens øvrige rum.

Ejendommen har et grønt fælles gårdmiljø, og beliggenheden på Strandboulevarden giver nem adgang til Østerbros mange caféer, indkøbsmuligheder, specialbutikker og grønne områder. Derudover er der gode muligheder for offentlig transport.

Samlet set en lys og veldisponeret lejlighed med to værelser, separat stue, køkken-alrum og altan – centralt beliggende på Østerbro.

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: Nicolai Cederholm

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hellerup, Charlottenlund & Klampenborg
CVR-nr. 46406443
Strandvejen 108 / 2900 Hellerup
Tlf. +4536222900 / 2900@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hellerup

Adresse: Strandboulevarden 38, 3. tv, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 121660129
Ejerudgift/md.: kr. 7.097

Dato: 03.11.2026









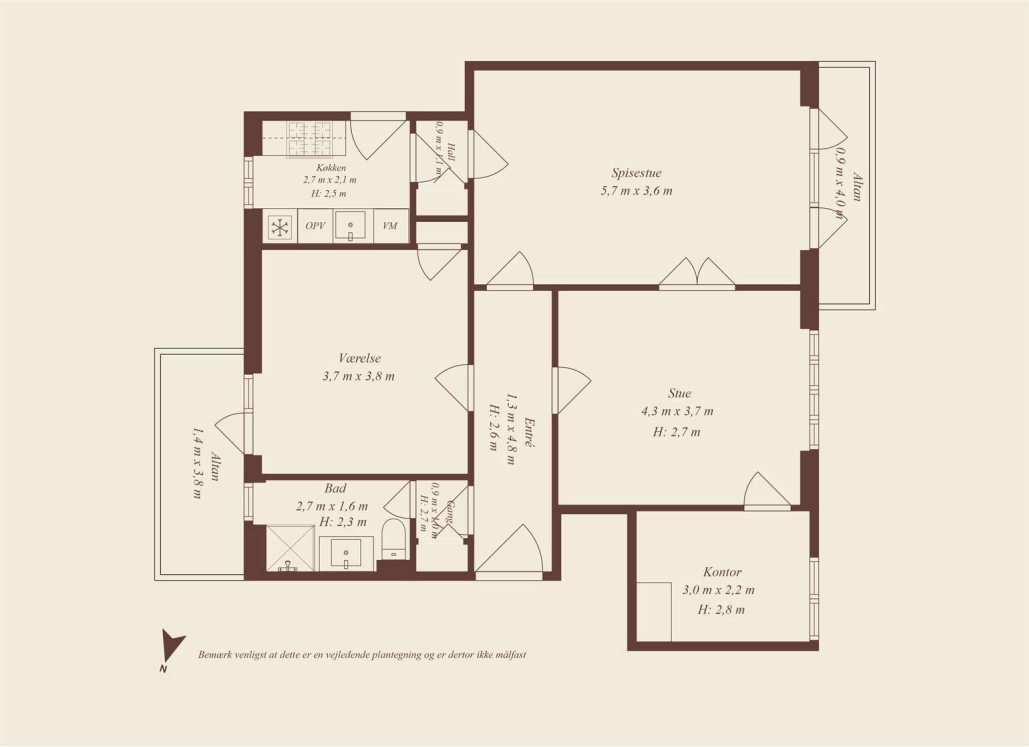
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

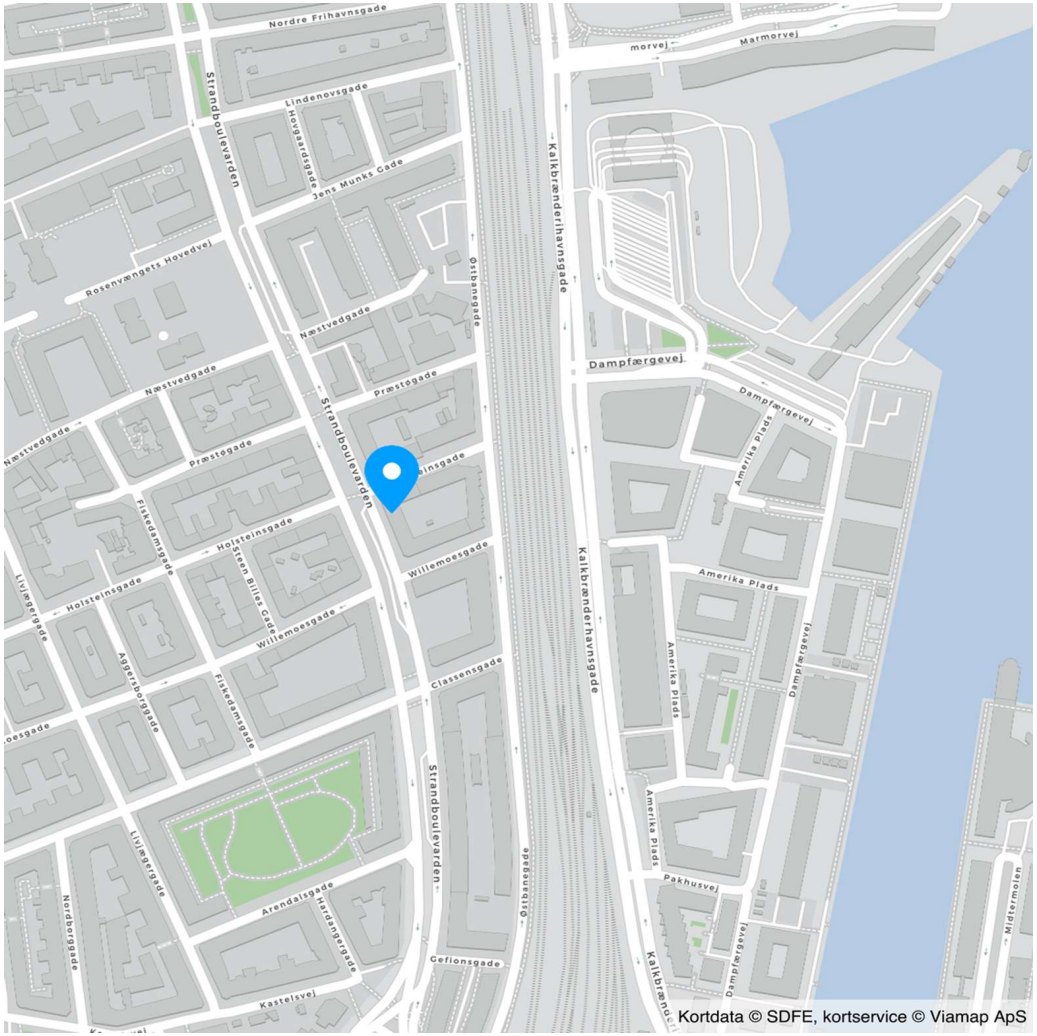
RealMæglerne Hellerup, Charlottenlund & Klampenborg
CVR-nr. 46406443
Strandvejen 108 / 2900 Hellerup
Tlf. +4536222900 / 2900@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hellerup

Adresse: Strandboulevarden 38, 3. tv, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 121660129
Ejerudgift/md.: kr. 7.097

Dato: 03.11.2026





COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hellerup, Charlottenlund & Klampenborg
CVR-nr. 46406443
Strandvejen 108 / 2900 Hellerup
Tlf. +4536222900 / 2900@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hellerup

Adresse: Strandboulevarden 38, 3. tv, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 121660129
Ejerudgift/md.: kr. 7.097

Dato: 03.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	5393 Udenbys Klædebo Kvarter, København
BFE-nr.:	157972
Ejerl. Nr.:	19
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1931

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	6.198.000
Grundværdi:	3.979.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.958.400
Grundlag for grundskyld:	3.183.200

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	94 m²
- Heraf tinglyst boligareal	94 m²
BBR-boligareal:	104 m²

** 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:

Servitutter
- Nr. 1: 17.06.1930 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv.
- Nr. 2: 20.12.1930 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv.
- Nr. 3: 16.02.1931 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv.
- Nr. 4: 11.02.1974 - Vedtægter for ejerforening.
- Nr. 5: 27.12.1984 - Dok om disp. iht kommuneplanloven.
- Nr. 6: 16.06.1994 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv.
- Nr. 7: 29.08.1994 - Påbud i medfør af byggeloven.
- Nr. 8: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv.
- Nr. 9: 01.08.2007 - Dok i h.t. lov om offentlig veje § 23 stk. 1, 2.pkt.
- Nr. 10: 19.11.2013 - Tillæg til vedtægter for E/F Willemoesgade 91, Strandboulevarden 36-38 og Holsteinsgade 64.

Planer
Ingen lokalplaner på adressen
Kommuneplan R24.B.2.9 - R24.B.2.9 - B4

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

Ovn, Kogeplade (Det ene gasblus virker ikke.), Emhætte, Køle/fryseskab, Opvaskemaskine, Vaskemaskine, Klædeskab - IKEA

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 Hellerup, Charlottenlund & Klampenborg
CVR-nr. 46406443
Strandvejen 108 / 2900 Hellerup
Tlf. +4536222900 / 2900@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hellerup

Adresse: Strandboulevarden 38, 3. tv, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 121660129
Ejerudgift/md.: kr. 7.097

Dato: 03.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 8.340 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme - Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået

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:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.

Jordforurening
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.

Kommende fælleslån
Det er af ejerforeningen besluttet, at der skal foretå udskiftning af foreningens tag. Udgiften hertil er for nærværende ejerlejlighed anslået til kr. 266.000,00 med en månedlig ydelse på kr. 1.558,00. Da projektet ikke er afsluttet kan beløbet idet det er anslået og budgetteret vise sig at være højere eller lavere. Forholdet er uvedkommende for sælger og sælgers ejendomsmægler og køber indtræder i sælgers forpligtelser herfor.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hellerup, Charlottenlund & Klampenborg
CVR-nr. 46406443
Strandvejen 108 / 2900 Hellerup
Tlf. +4536222900 / 2900@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hellerup

Adresse: Strandboulevarden 38, 3. tv, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 121660129
Ejerudgift/md.: kr. 7.097

Dato: 03.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ydelse på gæld uden for købesum	kr.	18.696
Ejendomsværdiskat	kr.	25.288
Grundskyld	kr.	16.234
Fællesudgifter	kr.	24.700
Rottebekæmpelse	kr.	131
Vedligeholdelse, altan	kr.	120
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	85.169

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	8.995.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	55.850
Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed	kr.	1.825
Anslået udgift til rådgiver, anslået	kr.	10.000
Ejerskiftegebyr anslået	kr.	3.000
I alt	kr.	9.065.675

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: 450.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 52.676 md. / 632.106 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 42.414 md. / 508.972 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

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

Adresse: Strandboulevarden 38, 3. tv, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 121660129
Ejerudgift/md.: kr. 7.097

Dato: 03.11.2026

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

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 11: hovedstol kr. 39.168
Nr. 12: hovedstol kr. 1.967.000
Nr. 13: hovedstol kr. 1.451.700
Nr. 14: hovedstol kr. 69.300

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Kommende udskiftning af taglån anslået jf. opgørelse fra E/F	266.000	03.11.2026

Ejerforening
Navn: E/F Willemoesgade 91, Strandboulevarden 36-38 og Holsteinsgade 64
Eksisterende sikkerhed: Kr. 39.168 i form af Ejerpantebrev - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening
Admin: /
Tinglyst: 19 / 972
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret
Loftsrum

Fællesfaciliteter
Vaskekælder, Gårdmiljø, Ejendomsservice

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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