



REAL

Strandboulevarden 99, 3. tv, 2100 København Ø

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	101
Kontant	9.899.000	Værelser	4
Ejerudgift	6.174	Altan	Ja
Byggeår	1911	Energimærke	C

Sagsnr. **159-8483**

RealMæglerne Østerbro

Århusgade 36 / 2100 København Ø / Tlf. +45 43582100 / www.realmaeglerne.dk/2100

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 99, 3. tv, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 9.899.000

Sagsnr.: 159-8483
Ejerudgift/md.: kr. 6.174

Dato: 27.10.2026



Skøn

Velkommen til en helt særlig lejlighed på Indre Østerbro, hvor klassisk charme, smukke detaljer og moderne kvalitet smelter sammen i en utrolig elegant bolig. Her får I en lejlighed med en fantastisk atmosfære, flotte proportioner og en indretning, der både er funktionel og æstetisk gennemført.

Boligens store stue imponerer med sit smukke karnapsparti, der giver rummet et fantastisk lysindfald og tilfører masser af karakter. Her er god plads til både sofaarrangement og spiseplads, mens de klassiske detaljer skaber en eksklusiv og tidløs ramme. Den klassiske stuk giver lejligheden herskabelig charme samt karakter.

Det rummelige køkken-almrum er indrettet med god plads til både madlavning og hyggelige samtaler omkring spisebordet. Herfra er der direkte udgang til den store, solrige altan, som bliver et skønt ekstra opholdsrum i årets varme måneder. Altanen indbyder til morgenkaffe i solen, hyggelige middage og afslappende stunder under åben himmel.

Lejligheden byder desuden på to gode værelser samt et stort og flot badeværelse, der både er praktisk og stilfuldt udført. Den gode planløsning sikrer samtidig en naturlig opdeling mellem boligens opholdsrum og de mere private afdelinger.

Beliggenheden er særdeles attraktiv. Her bor du midt i et af Østerbros mest eftertragtede kvarterer, hvor byliv, grønne områder og vandet går hånd i hånd. Hvad enten du foretrækker en gåtur i Fælledparken, en tur til Nordhavns hyggelige caféer og havnebad eller en shoppingtur blandt områdets specialbutikker, ligger det hele inden for kort afstand.

Dagligvareindkøb findes blot få minutters gang fra hoveddøren, og Nordhavn Station kan nås på omkring 10 minutter til fods, hvilket giver nem adgang til resten af København.

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: Oliver Raahauge Geertsen

Adresse: Strandboulevarden 99, 3. tv, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 9.899.000

Sagsnr.: 159-8483
Ejerudgift/md.: kr. 6.174

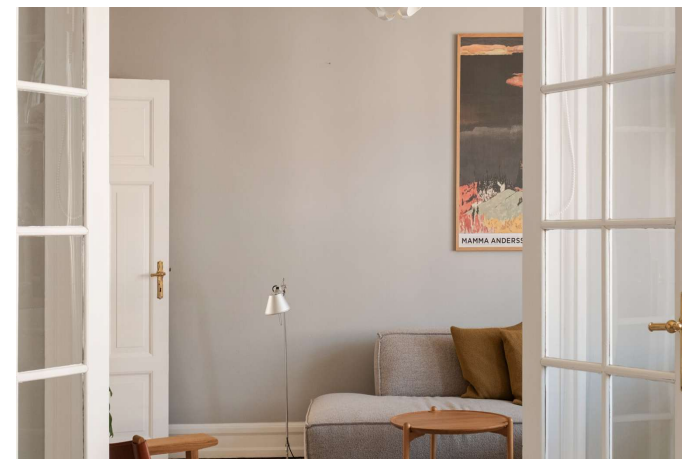
Dato: 27.10.2026



Adresse: Strandboulevarden 99, 3. tv, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 9.899.000

Sagsnr.: 159-8483
Ejerudgift/md.: kr. 6.174

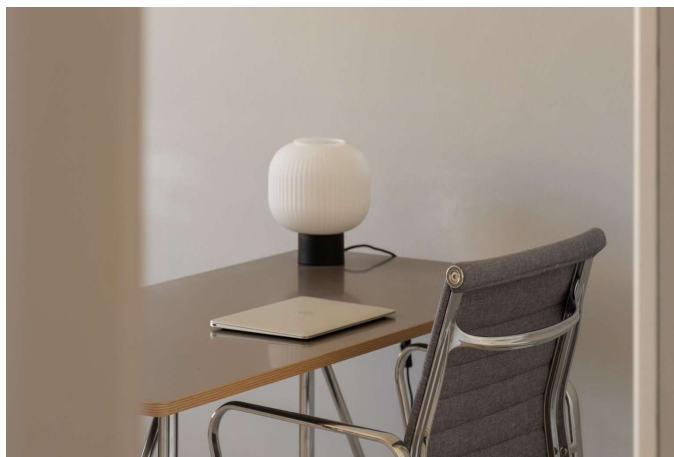
Dato: 27.10.2026



Adresse: Strandboulevarden 99, 3. tv, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 9.899.000

Sagsnr.: 159-8483
Ejerudgift/md.: kr. 6.174

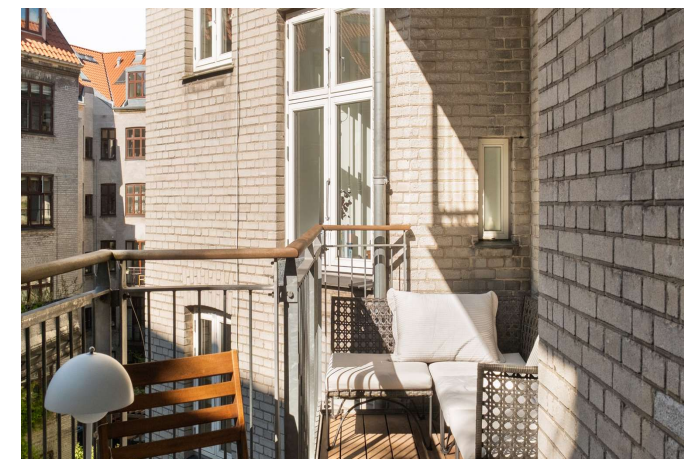
Dato: 27.10.2026



Adresse: Strandboulevarden 99, 3. tv, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 9.899.000

Sagsnr.: 159-8483
Ejerudgift/md.: kr. 6.174

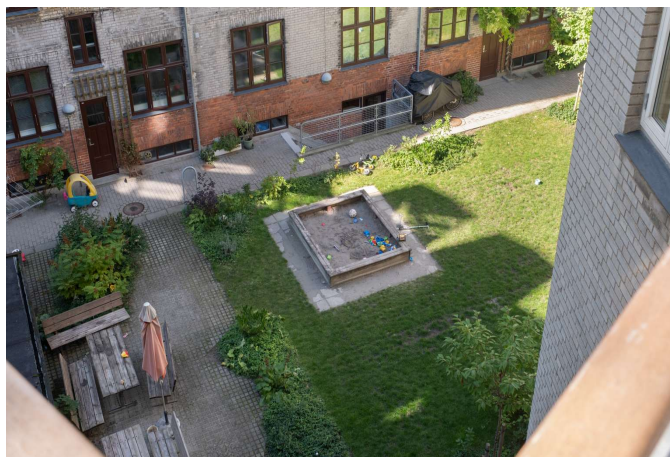
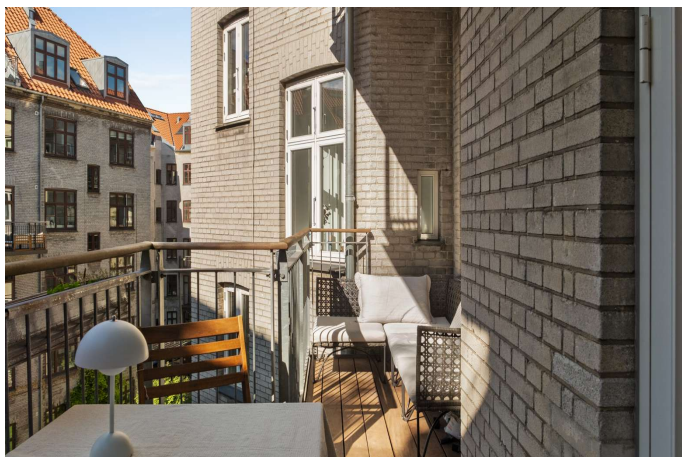
Dato: 27.10.2026



Adresse: Strandboulevarden 99, 3. tv, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 9.899.000

Sagsnr.: 159-8483
Ejerudgift/md.: kr. 6.174

Dato: 27.10.2026



Adresse: Strandboulevarden 99, 3. tv, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 9.899.000

Sagsnr.: 159-8483
Ejerudgift/md.: kr. 6.174

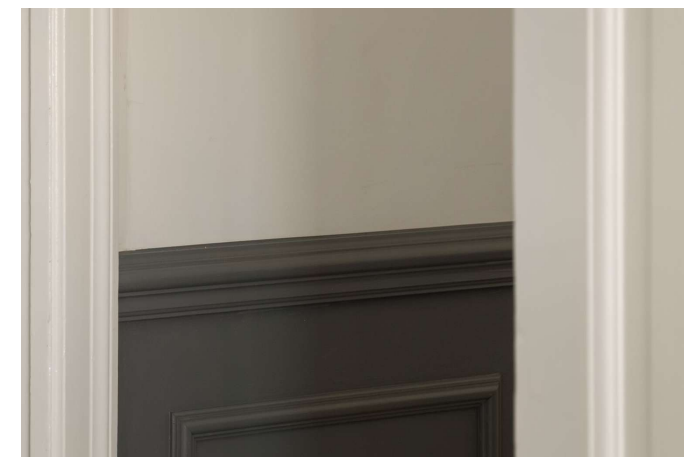
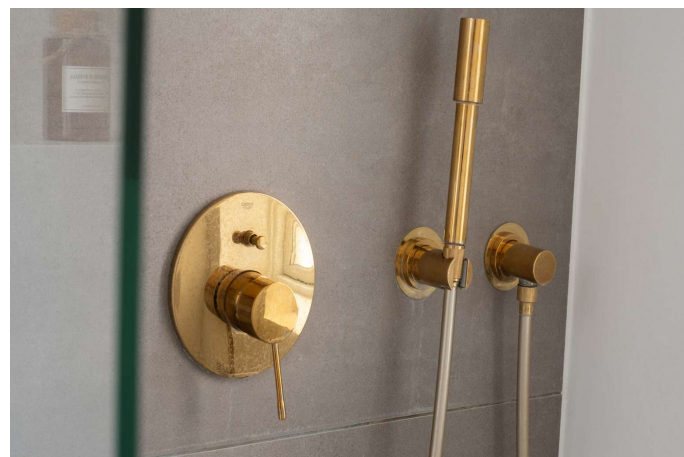
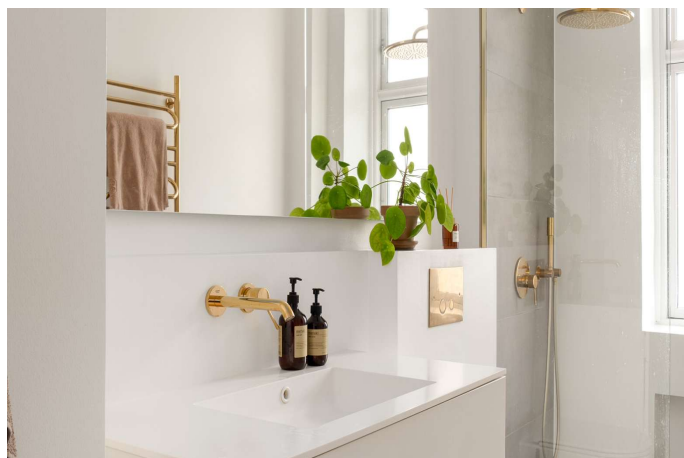
Dato: 27.10.2026



Adresse: Strandboulevarden 99, 3. tv, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 9.899.000

Sagsnr.: 159-8483
Ejerudgift/md.: kr. 6.174

Dato: 27.10.2026



Adresse: Strandboulevarden 99, 3. tv, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 9.899.000

Sagsnr.: 159-8483
Ejerudgift/md.: kr. 6.174

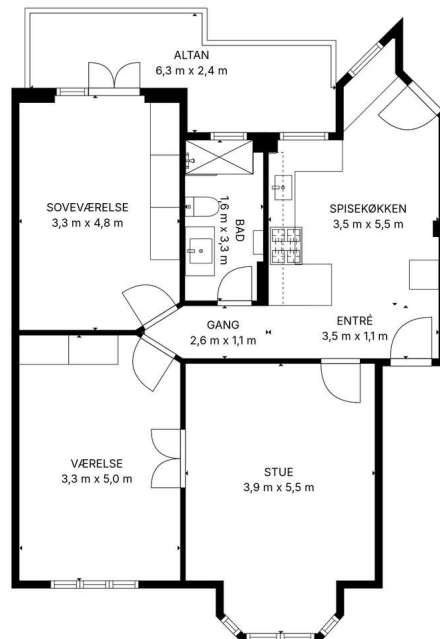
Dato: 27.10.2026



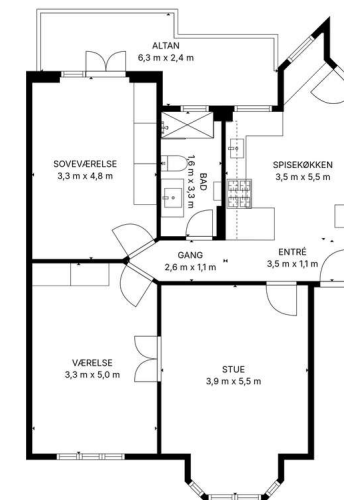
Adresse: Strandboulevarden 99, 3. tv, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 9.899.000

Sagsnr.: 159-8483
Ejerudgift/md.: kr. 6.174

Dato: 27.10.2026



BEMÆRK VENLIGST AT DETTE ER EN VEJLEDENDE PLANTEGNING OG ER DERFOR IKKE MÅLFAST.



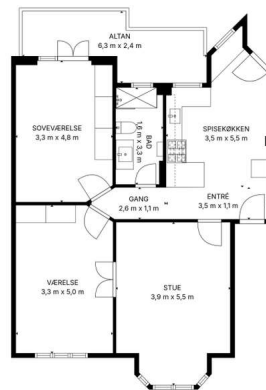
BEMÆRK VENLIGST AT DETTE ER EN VEJLEDENDE PLANTEGNING OG ER DERFOR IKKE MÅLFAST.



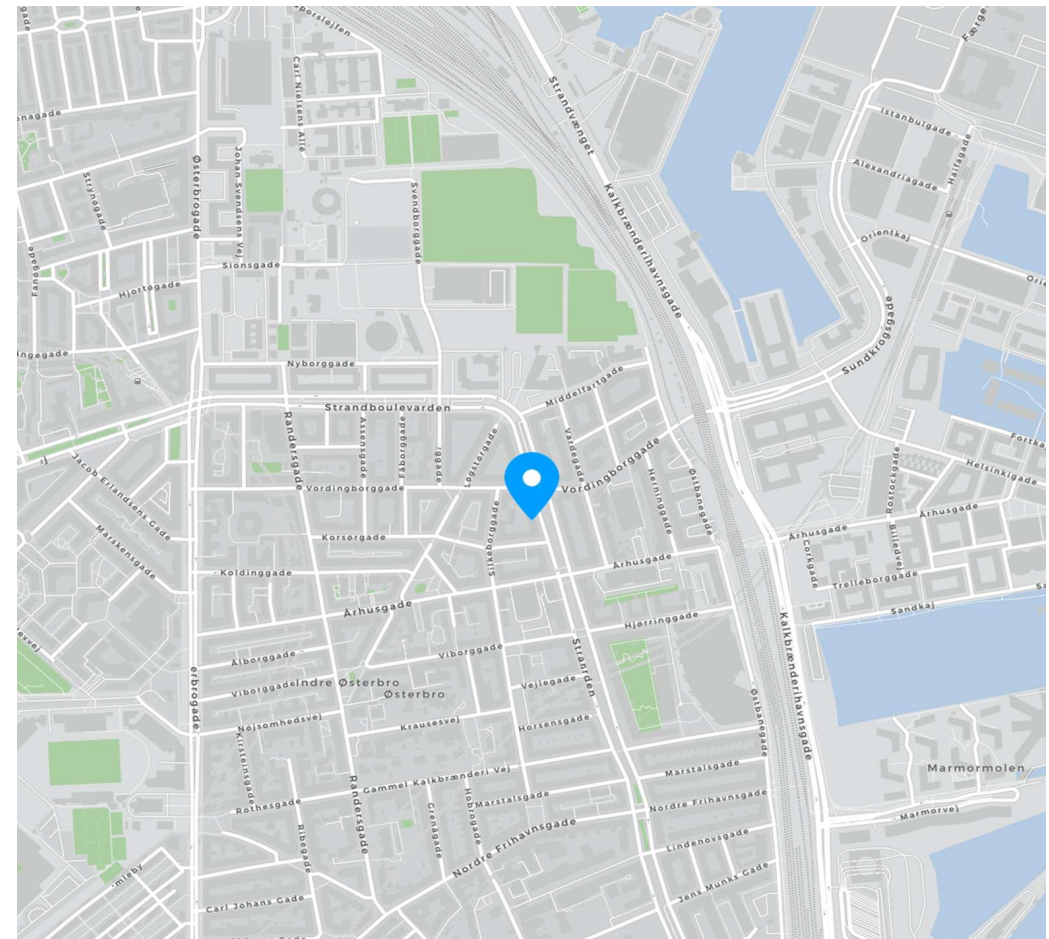
Adresse: Strandboulevarden 99, 3. tv, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 9.899.000

Sagsnr.: 159-8483
Ejerudgift/md.: kr. 6.174

Dato: 27.10.2026



BEMÆK VENLIGST AT DETTE ER EN VEJLEDENDE PLANTEGNING OG ER DERFOR IKKE MÅLFAST



Adresse: Strandboulevarden 99, 3. tv, 2100 København Ø
 Kontantpris: kr. 9.899.000

Sagsnr.: 159-8483
 Ejerudgift/md.: kr. 6.174

Dato: 27.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	4372 Udenbys Klædebo Kvarter, København
BFE-nr.:	150422
Ejerl. Nr.:	7
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1911

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	6.563.000
Grundværdi:	4.610.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	5.250.400
Grundlag for grundskyld:	3.688.000

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	93 m ²
- Heraf tinglyst boligareal	93 m ²
BBR-boligareal:	101 m ²

** 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:

Der henvises til side 5

Tilbehør:

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

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 99, 3. tv, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 9.899.000

Sagsnr.: 159-8483
Ejerudgift/md.: kr. 6.174

Dato: 27.10.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 4.973 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation og primær 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 salgsoptstillingens 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 99, 3. tv, 2100 København Ø
 Kontantpris: kr. 9.899.000

Sagsnr.: 159-8483
 Ejerudgift/md.: kr. 6.174

Dato: 27.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	26.777	Kontantpris	kr.	9.899.000
Grundskyld	kr.	18.809	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	61.250
Rottebekæmpelsesgebyr, anslået	kr.	150	Ejerskiftegebyr, anslået	kr.	3.000
Ejerforening/fællesudgifter	kr.	28.356	I alt	kr.	9.963.250
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.	74.092			

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: 495.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 57.962 md. / 695.539 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 46.671 md. / 560.051 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: 01.01.2026 - 30.06.2026 **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 99, 3. tv, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 9.899.000

Sagsnr.: 159-8483
Ejerudgift/md.: kr. 6.174

Dato: 27.10.2026

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 hvilen- de på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra- veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 14: hovedstol kr. 3.042.000
Nr. 15: hovedstol kr. 1.033.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Ejerforening

Navn: E/F 1911

Eksisterende sikkerhed: Kr. 50.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: /

Tinglyst: 134 / 4165

Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Servitutter

- Nr. : 27.10.2026 -
- Nr. : 27.10.2026 -
- Nr. 1: 16.05.1870 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 2: 11.08.1884 - Dok om udgifterne til gaden
- Nr. 3: 04.09.1911 - Dok om fælles bebyggelsesplan, (C/213)
- Nr. 4: 04.09.1911 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
- Nr. 5: 13.11.1911 - Dok om nogle badeværelser
- Nr. 6: 21.04.1913 - Dok om vedligeholdelse og belysning af gader (E/241)
- Nr. 7: 11.08.1913 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
- Nr. 8: 11.08.1913 - Dok om et vaskerum og nogle baderum
- Nr. 9: 29.07.1955 - Dok om vandforsyning mv, Resp lån i off midler 1_H-II_450
- Nr. 10: 19.02.1987 - Påbud i medfør af byggeloven
- Nr. 11: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme mv, (F-13-I)
- Nr. 12: 14.09.2015 - VEDTÆGT for Ejerforeningen 1911

Planer

Kommuneplan

Kommuneplan R24.B.2.13 - R24.B.2.13 - B4

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

Der henvises i øvrigt til ejendomsdatarapporten

Andre forhold af væsentlig betydning

Byzone - områdeklassificeret

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 forurennet.

Bevaringsværdige bygninger

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

Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag

Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for



Adresse: Strandboulevarden 99, 3. tv, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 9.899.000

Sagsnr.: 159-8483
Ejerudgift/md.: kr. 6.174

Dato: 27.10.2026

eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc. Sådanne 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 opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

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.

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