



REAL

Strandboulevarden 38, 3. th, 2100 København Ø

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	131
Kontant	12.395.000	Værelser	5
Ejerudgift	7.304	Altan	Ja
Byggeår	1931	Energimærke	C

Sagsnr. **159-8440**

RealMæglerne Østerbro ApS Ejendomsmægler

Nordre Frihavsgade 77 / 2100 København Ø / Tlf. +45 43582100 / www.realmæglerne.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 38, 3. th, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 12.395.000

Sagsnr.: 159-8440
Ejerudgift/md.: kr. 7.304

Dato: 30.06.2026



Velkommen til en lys og indbydende lejlighed, hvor charme, funktionalitet og en gennemtænkt indretning går op i en højere enhed. Her får I en bolig med en attraktiv planløsning, der skaber en naturlig sammenhæng mellem de rummelige opholdsarealer og boligens værelser.

Boligens naturlige samlingspunkt er den store, lyse og sydvendte spisestue, som ligger i åben forbindelse med den hyggelige opholdsstue. De store vinduespartier inviterer dagslyset indenfor og skaber en lys og indbydende atmosfære gennem hele dagen. Fra stuen er der direkte udgang til en skøn sydvendt altan, hvor solen kan nydes fra formiddag til aften.

Køkkenet fremstår lyst og funktionelt med god bord- og skabsplads samt plads til hverdagens aktiviteter. Lejlighedens rum giver gode indretningsmuligheder og giver dig rig mulighed for at sætte sit eget præg på boligen. Gennem hele lejligheden opleves en lys og harmonisk stemning, hvor den flotte indretning understreger boligens charme og indbydende karakter. Her får I masser af plads, gode lysforhold og attraktive udearealer i form af hele to altaner – perfekt til familien, parret eller dem, der ønsker ekstra plads i hverdagen. Badeværelset fremstår pænt og rummeligt med et behageligt lysindfald. Fra det store soveværelse er der direkte udgang til boligens østvendte altan, hvor morgenkaffen kan nydes i solen. Altanen tilføjer boligen et skønt uderum og skaber en naturlig forbindelse mellem inde- og udeliv med masser af lys og luft.

Lejligheden er beliggende i et af Østerbros mest eftertragtede områder, hvor byliv, caféstemning og rekreative muligheder går hånd i hånd. Få minutters gang fra ejendommen finder I den populære Nordre Frihavsgade med sit store udvalg af specialbutikker, hyggelige caféer, restauranter og dagligvarebutikker, som skaber et levende nærmiljø året rundt.

Samtidig er Nordhavn lige i nærheden og byder på moderne byliv ved vandet, spændende spisesteder, havnebad, promenader og grønne opholdsarealer. Området giver fantastiske muligheder for både motion, afslapning og sociale aktiviteter, mens der ligger afstand til metro, S-tog og busforbindelse.

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 38, 3. th, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 12.395.000

Sagsnr.: 159-8440
Ejerudgift/md.: kr. 7.304

Dato: 30.06.2026





Adresse: Strandboulevarden 38, 3. th, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 12.395.000

Sagsnr.: 159-8440
Ejerudgift/md.: kr. 7.304

Dato: 30.06.2026





Adresse: Strandboulevarden 38, 3. th, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 12.395.000

Sagsnr.: 159-8440
Ejerudgift/md.: kr. 7.304

Dato: 30.06.2026

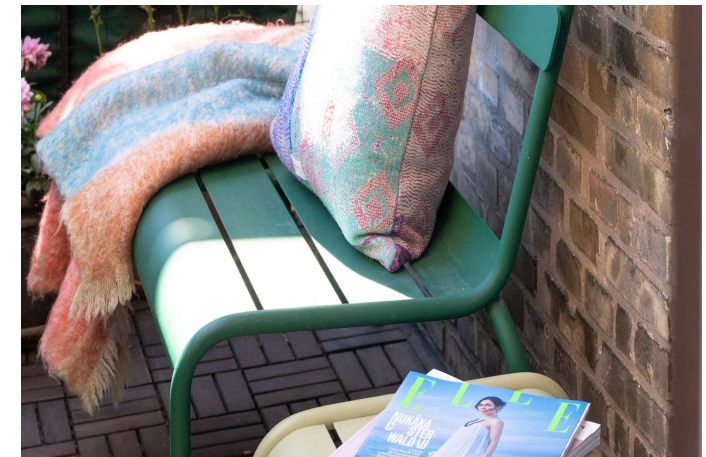
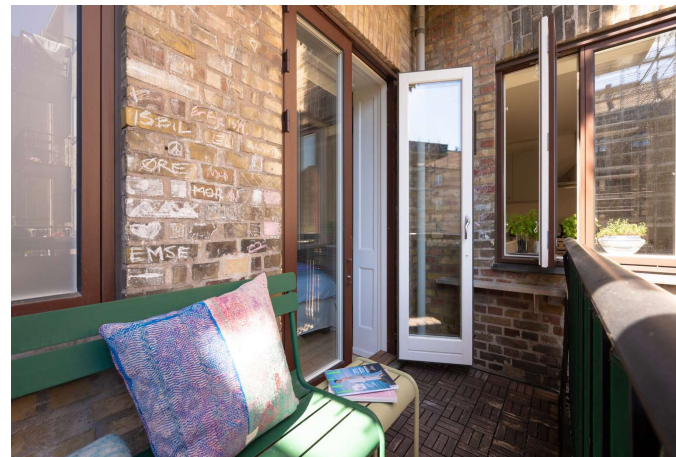




Adresse: Strandboulevarden 38, 3. th, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 12.395.000

Sagsnr.: 159-8440
Ejerudgift/md.: kr. 7.304

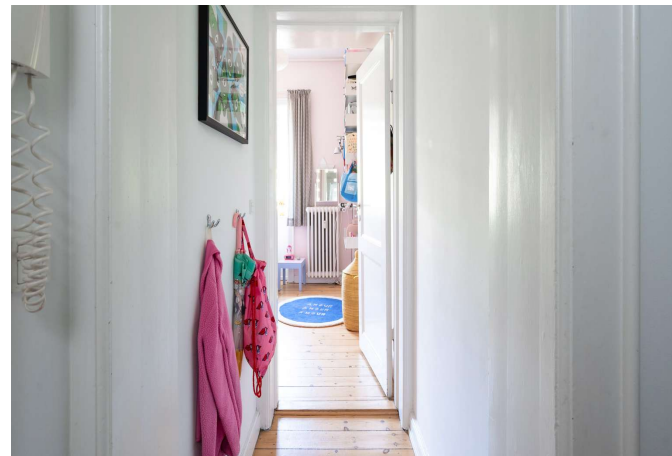
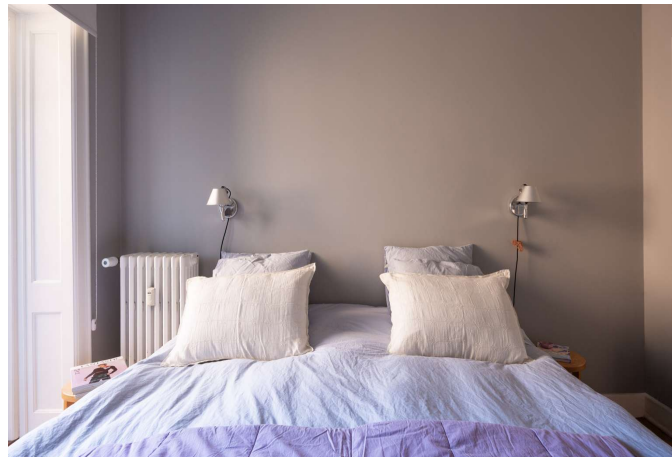
Dato: 30.06.2026



Adresse: Strandboulevarden 38, 3. th, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 12.395.000

Sagsnr.: 159-8440
Ejerudgift/md.: kr. 7.304

Dato: 30.06.2026

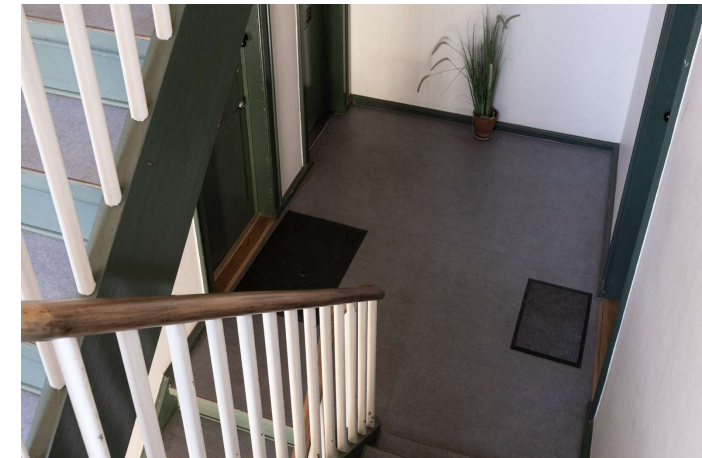
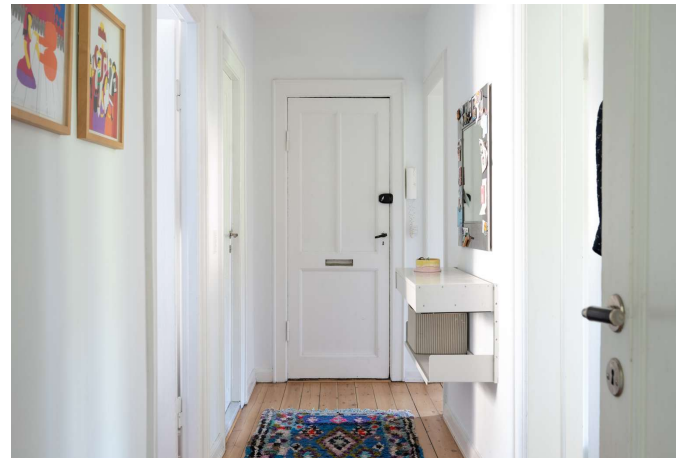
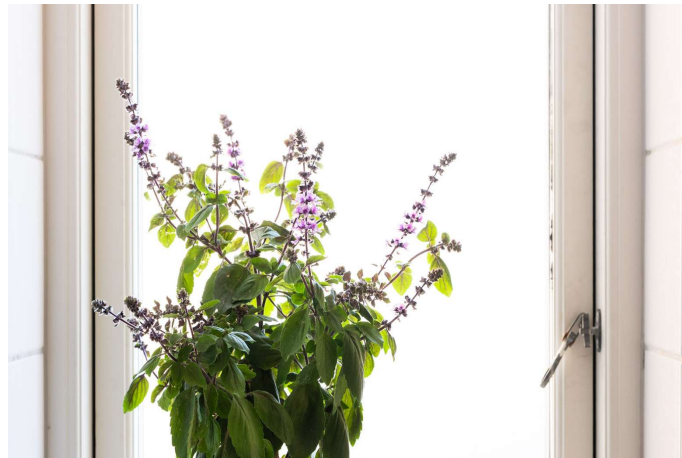




Adresse: Strandboulevarden 38, 3. th, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 12.395.000

Sagsnr.: 159-8440
Ejerudgift/md.: kr. 7.304

Dato: 30.06.2026

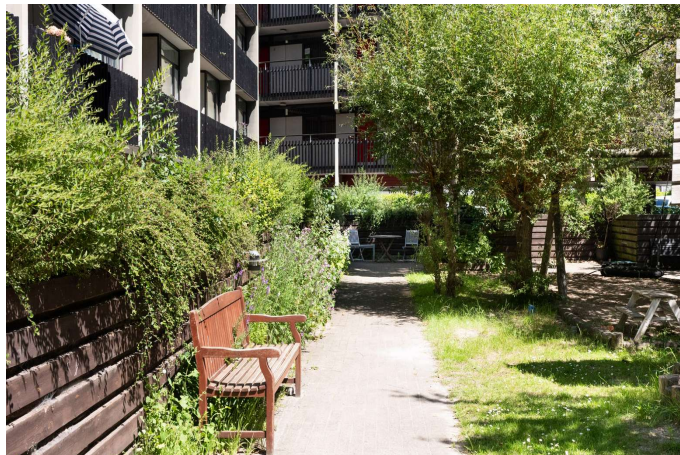




Adresse: Strandboulevarden 38, 3. th, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 12.395.000

Sagsnr.: 159-8440
Ejerudgift/md.: kr. 7.304

Dato: 30.06.2026

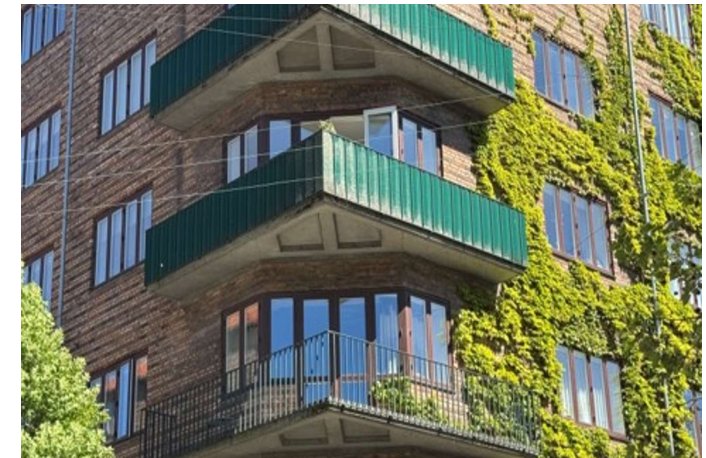
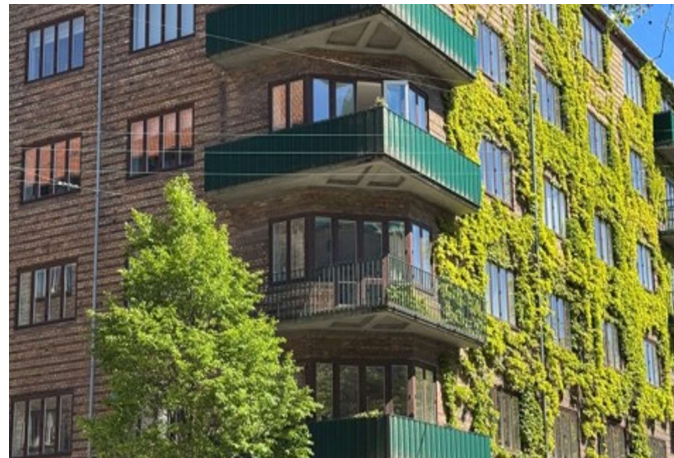
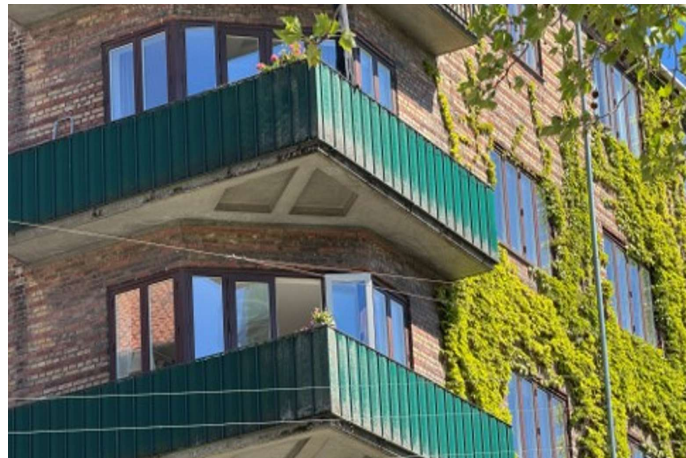
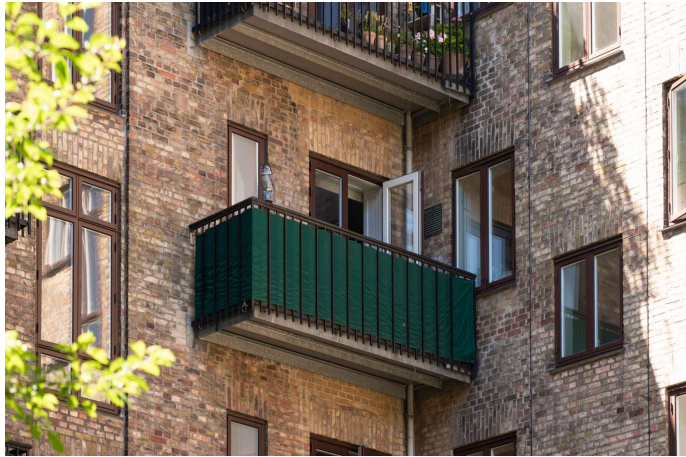




Adresse: Strandboulevarden 38, 3. th, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 12.395.000

Sagsnr.: 159-8440
Ejerudgift/md.: kr. 7.304

Dato: 30.06.2026

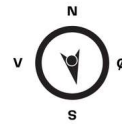




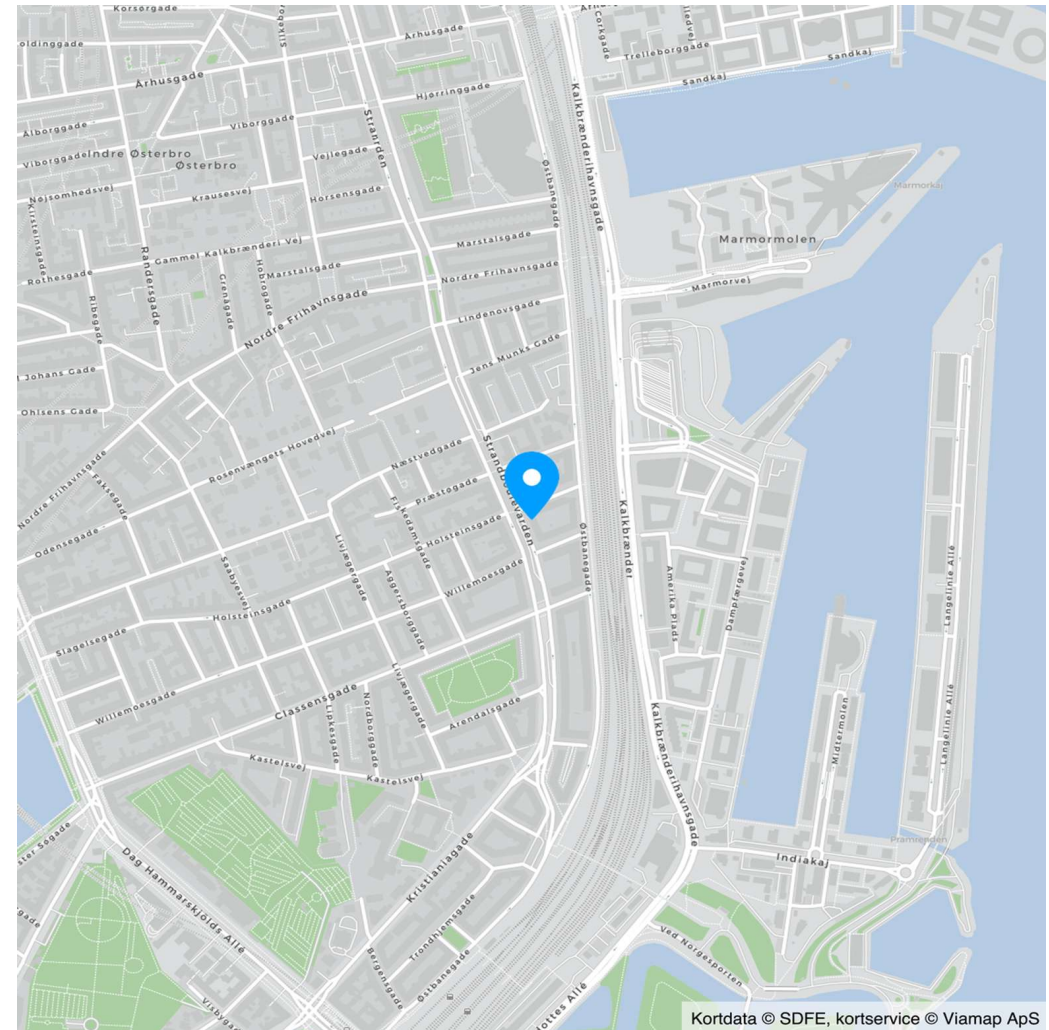
Adresse: Strandboulevarden 38, 3. th, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 12.395.000

Sagsnr.: 159-8440
Ejerudgift/md.: kr. 7.304

Dato: 30.06.2026



Vejledende planskizze og uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Strandboulevarden 38, 3. th, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 12.395.000

Sagsnr.: 159-8440
Ejerudgift/md.: kr. 7.304

Dato: 30.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	5393 Udenbys Klædebo Kvarter, København
BFE-nr.:	157974
Ejerl. Nr.:	20
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1931

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	7.959.000
Grundværdi:	5.864.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	6.367.200
Grundlag for grundskyld:	4.691.200

Arealer**

Tinglyst areal:	121 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	121 m ²
BBR-boligareal:	131 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 38, 3. th, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 12.395.000

Sagsnr.: 159-8440
Ejerudgift/md.: kr. 7.304

Dato: 30.06.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 6.000 Forbrug: Anslået
Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået

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.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Strandboulevarden 38, 3. th, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 12.395.000

Sagsnr.: 159-8440
Ejerudgift/md.: kr. 7.304

Dato: 30.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	32.473	Kontantpris	kr.	12.395.000
Grundskyld	kr.	23.925	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	76.250
Rottebekæmpelsesgebyr, anslået	kr.	150	Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed	kr.	1.825
Ejerforening/fællesudgifter, ANSLÅET	kr.	31.104	Ejerskiftegebyr, anslået	kr.	3.000
			I alt	kr.	12.476.075
			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.	87.652			

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: 620.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 67.170 md. / 806.039 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 54.945 md. / 659.336 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 38, 3. th, 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 12.395.000

Sagsnr.: 159-8440
Ejerudgift/md.: kr. 7.304

Dato: 30.06.2026

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. 40.000
Nr. 12: hovedstol kr. 2.833.000

Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Afventer svar fra administrator		30.06.2026

Ejerforening

Navn: E/F Willemoesgade 91, Strandboulevarden 36-38 og Holsteinsgade 64.
Eksisterende sikkerhed: Kr. 40.000 i form af Ejerpantebrev - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: /
Tinglyst: 24 / 972
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Servitutter

- Nr. 1: 17.06.1930 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv 1_E-II_582
- Nr. 2: 20.12.1930 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv 1_E-II_582
- Nr. 3: 16.02.1931 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv 1_E-II_582
- Nr. 4: 11.02.1974 - Vedtægter for ejerforening, Willemoesgade 91 , Strandboulevarden 36-38 og Holsteinsgade 64 1_E-II_582
- Nr. 5: 27.12.1984 - Dok om disp iht kommuneplanloven 1_E-II_582
- Nr. 6: 16.06.1994 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_E-II_582
- Nr. 7: 29.08.1994 - Påbud i medfør af byggeloven
- Nr. 8: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, akt F 13-I 1_F-I_13
- Nr. 9: 01.08.2007 - Dok i h.t. lov om offentlig veje § 23 stk 1, 2.pkt Tillige anden ejendom
- Nr. 10: 19.11.2013 - Tillæg til vedtægter for E/F Willemoesgade 91, Strandboulevarden 36-38 og Holsteinsgade 64

Planer

Kommuneplan R24.B.2.9 - R24.B.2.9 - 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[®]

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