



**REAL**

## Strandgade 81, 2. 1., 1401 København K

|             |                      |             |              |
|-------------|----------------------|-------------|--------------|
| Ejd. type   | <b>Ejerlejlighed</b> | Bolig m2    | <b>161</b>   |
| Kontantpris | <b>14.500.000</b>    | Værelser    | <b>3</b>     |
| Ejerudgift  | <b>12.756</b>        |             |              |
| Byggeår     | <b>2017</b>          | Energimærke | <b>A2015</b> |

Sagsnr. **109CI-MH600**

**RealMæglerne** City & Christianshavn ApS

Store Kongensgade 53, st. / 1264 København K / Tlf. 32830600 / [www.realmaeglerne.dk/kbh-city](http://www.realmaeglerne.dk/kbh-city)

# Salgsopstilling

RealMæglerne City & Christianshavn ApS

CVR-nr. 34080992

Store Kongensgade 53, st. / 1264 København K

Tlf. 32830600 / city@mailreal.dk

www.realmaeglerne.dk/kbh-city

REAL

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: Strandgade 81, 2. 1., 1401 København K  
Kontantpris: kr. 14.500.000

Sagsnr.: 109CI-MH600  
Ejerudgift/md.: kr. 12.756

Dato: 08.01.2026



## Beskrivelse:

En lækker lejlighed fordelt over to etager venter jer her på Krøyers Plads i hjertet af København, hvor I fra den store altan forkæles med vandig. Lejligheden ligger til den rolige side, væk fra Føtex og gennemgående gæster. Glæd jer til et hjem med højt til loftet, et fantastisk lysindfald og to badeværelser. Som bonus får I en privat P-plads til rådighed.

Praleretten? Nå ja, bygningen er så mesterlig, at den næsten altid bliver brugt på forsiden af forskellige markedsrapporter i ejendomsbranchen. Den er også prisbelønnet, såmænd som Verdens bedste boligbyggeri i 2016 ved MIPIM i Cannes. Krøyers Plads er for jer, der hverken går på kompromis med beliggenhed, kvalitet eller livsnydelse. Alle byens muligheder ligger for døren herfra, hvad end det drejer sig om kultur eller natteliv. Broerne forbinder hele Holmen, Christianshavn og Kongens Nytorv med hinanden, hvilket gør det let at komme rundt. Et væld af lækkerier og kulinariske spisesteder er også inden for kort rækkevidde, og til fods når I også nemt metroen fra Christianshavn. Værd at nævne er det også, at foreningen har et båd- og kajaklaug.

Det eksklusive hjem prydes af Dinesen-gulve, et stilrent interiør og en pragtfuld atmosfære. Nyd tilværelsen i det indbydende opholdsmiljø med stue og køkken-almrum i åben forbindelse, hvor der også er direkte udgang til den sydvestvendte altan. Køkkenets hvide, grebsfrie elementer udstråler en tidløs elegance med integrerede hårde hvidevarer af høj kvalitet. Det fornemme udtryk er videreført i begge badeværelser, hvoraf det i stueplan også har plads til vaskefaciliteterne. Det andet er placeret på øverste etage sammen med de to flotte værelser, hvor ovenlysvinduerne bidrager med et enestående lys. Det ene af værelserne har ydermere et walk-in-closet.

Begge etager har udgang til trappeopgangen med elevator.

Dette var blot et udpluk af herlighederne af denne sublime lejlighed, hvor I kommer til at bo tæt på alt, hjertet kan begære og mere til tæt ved vandet. Vi glæder os til at vise jer resten.

## 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: Mikkel Heinemann

Adresse: Strandgade 81, 2. 1., 1401 København K  
Kontantpris: kr. 14.500.000

Sagsnr.: 109CI-MH600  
Ejerudgift/md.: kr. 12.756

Dato: 08.01.2026



Stue



Stue



Stue



Køkken



Spisestue



Gang

Adresse: Strandgade 81, 2. 1., 1401 København K  
Kontantpris: kr. 14.500.000

Sagsnr.: 109CI-MH600  
Ejerudgift/md.: kr. 12.756

Dato: 08.01.2026



Badeværelse



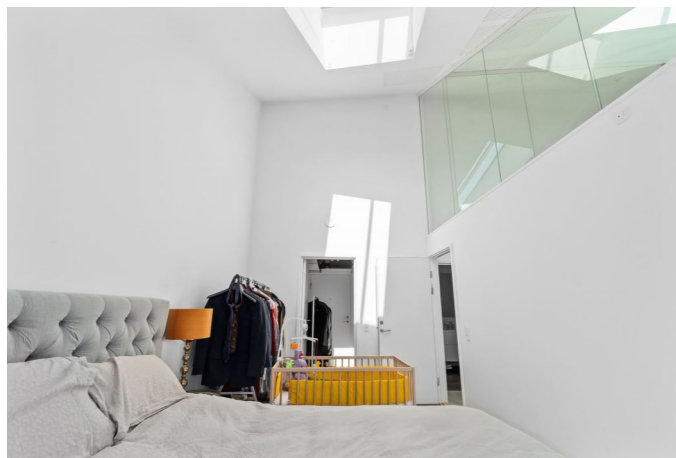
Værelse



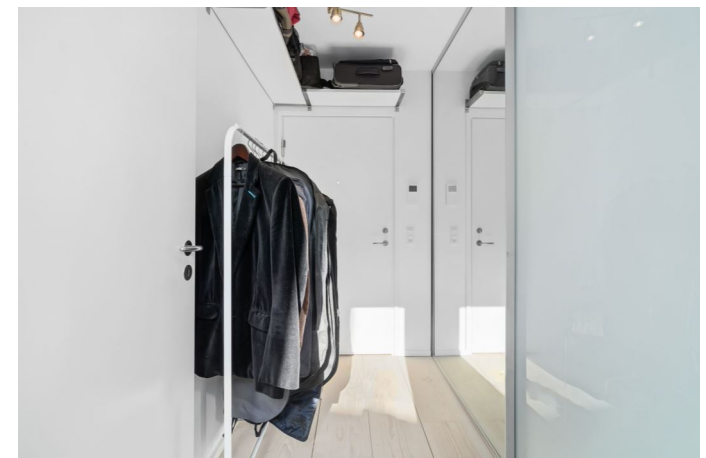
Udendørs



Soveværelse



Soveværelse



Gang

Adresse: Strandgade 81, 2. 1., 1401 København K  
Kontantpris: kr. 14.500.000

Sagsnr.: 109CI-MH600  
Ejerudgift/md.: kr. 12.756

Dato: 08.01.2026



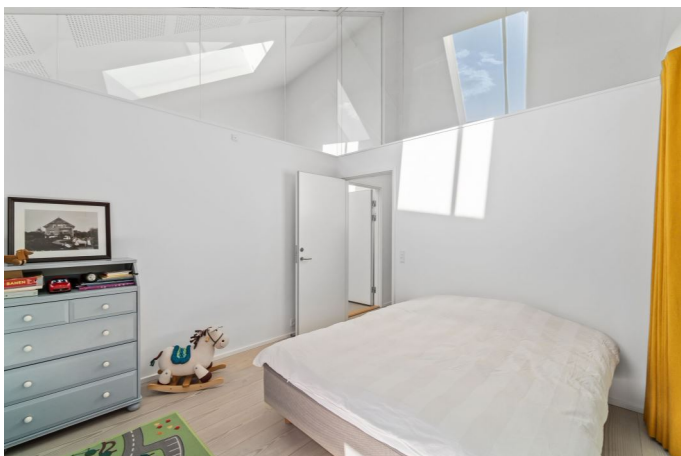
Badeværelse



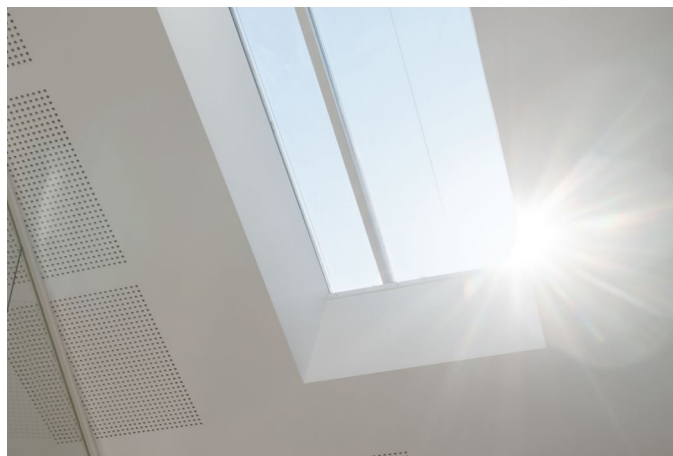
Soveværelse



Soveværelse



Soveværelse



Indendørs



Facade

Adresse: Strandgade 81, 2. 1., 1401 København K  
Kontantpris: kr. 14.500.000

Sagsnr.: 109CI-MH600  
Ejerudgift/md.: kr. 12.756

Dato: 08.01.2026



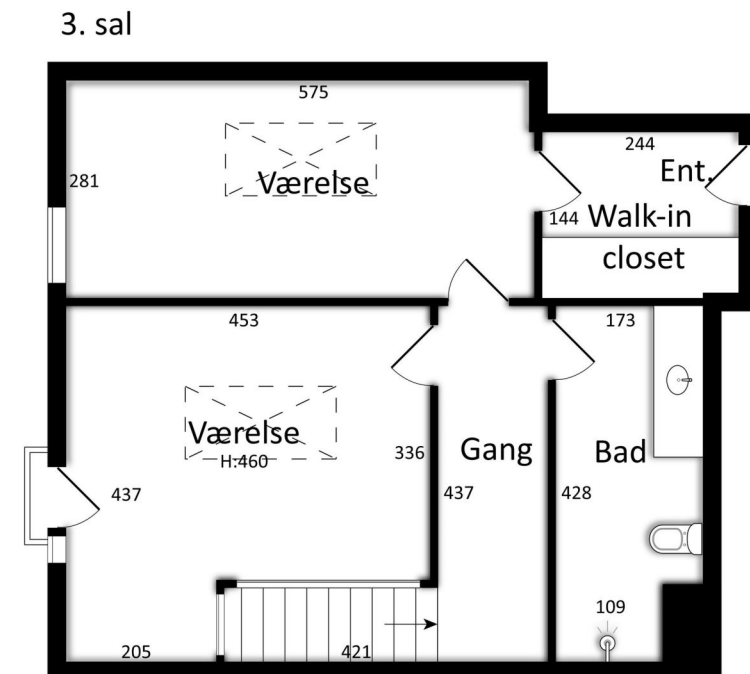
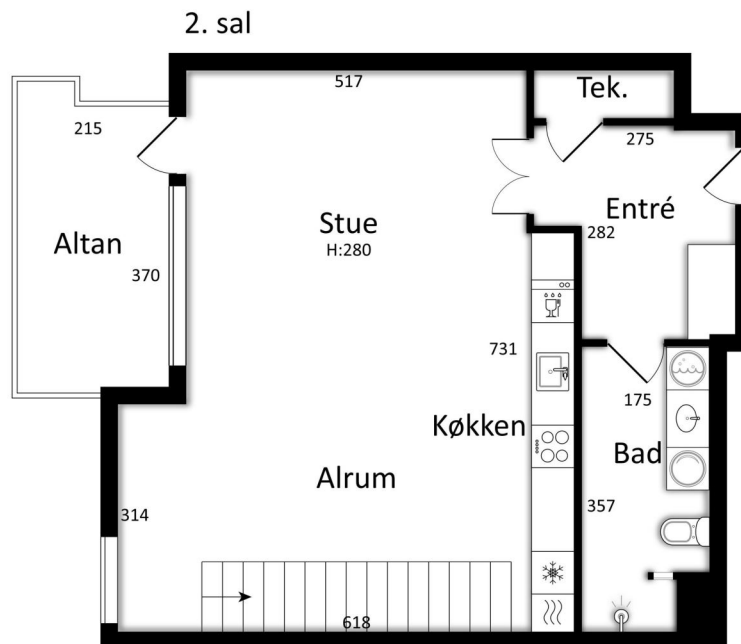
Facade



Adresse: Strandgade 81, 2. 1., 1401 København K  
Kontantpris: kr. 14.500.000

Sagsnr.: 109CI-MH600  
Ejerudgift/md.: kr. 12.756

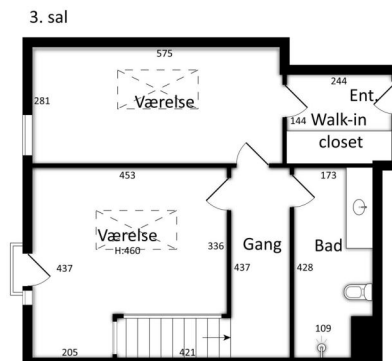
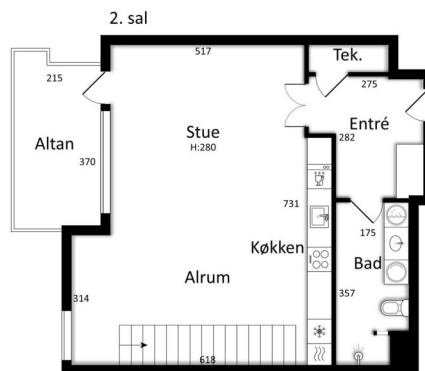
Dato: 08.01.2026



Adresse: Strandgade 81, 2. 1., 1401 København K  
Kontantpris: kr. 14.500.000

Sagsnr.: 109CI-MH600  
Ejerudgift/md.: kr. 12.756

Dato: 08.01.2026



Adresse: Strandgade 81, 2. 1., 1401 København K  
Kontantpris: kr. 14.500.000

Sagsnr.: 109CI-MH600  
Ejerudgift/md.: kr. 12.756

Dato: 08.01.2026

#### Ejendomsdata:

##### **Ejendommen**

|                     |                                        |
|---------------------|----------------------------------------|
| Ejendomstype:       | Ejerlejlighed                          |
| Må benyttes til:    | Ejerlejlighed, beboelse                |
| Kommune:            | København                              |
| Matr.nr.:           | 625 Christianshavns Kvarter, København |
| BFE-nr.:            | 110490                                 |
| Ejl.nr.:            | 63                                     |
| Zonestatus:         | Byzone                                 |
| Vand:               | Alment vandforsyningsanlæg             |
| Vej:                | Privat fælles                          |
| Kloak:              | Spildevandskloakeret: Spildevand       |
| Varmeinstallation:  | Fjernvarme/blokvarme                   |
| Opført/ombygget år: | 2017                                   |

##### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

|                              |                |
|------------------------------|----------------|
| Offentlig vurdering pr.      | 2024           |
| Ejendomsværdi:               | 15.446.000 kr. |
| Grundværdi:                  | 1.197.000 kr.  |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 12.356.800 kr. |
| Grundlag for grundskyld:     | 957.600 kr.    |

##### **Arealer\***

|                       |                    |
|-----------------------|--------------------|
| Tinglyst areal i alt: | 129 m <sup>2</sup> |
| - heraf boligareal:   | 129 m <sup>2</sup> |

|                 |                    |
|-----------------|--------------------|
| BBR-boligareal: | 161 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:

Der henvises til side 5

#### Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
Ovn Siemens - Kogeplade Siemens - Emhætte Siemens - Microovn Panasonic - Køle/fryseskab Siemens - Opvaskemaskine Siemens - Vaskemaskine Siemens - Tørretumbler Siemens - Quooker jf. sælgers oplysningsskema

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Strandgade 81, 2. 1., 1401 København K  
Kontantpris: kr. 14.500.000

Sagsnr.: 109CI-MH600  
Ejerudgift/md.: kr. 12.756

Dato: 08.01.2026

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Afventer administrator

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:

Forbehold: **Der henvises til foreningens forsikringspolice.**

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### **Lettere forurening**

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.

##### **Parkeringsplads**

Parkeringsplads medfølger i handlen - P-plads nr. 19 med el-ladestander med ekstra kraftig ladekapacitet på 22 kw jf. sælgers oplysningsskema

##### **Byggeskadeforsikring**

På ejendommens ejendomsdatarapport 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.

##### **Husdyr**

Afventer administrator

##### **Udlejning**

Afventer administrator

##### **Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.: 9.600 Forbrug: a/c

Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: .

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Varme betales a/c med kr. 9.600,00 p.a. - anslået

Vand betales a/c med kr. 2.400,00 p.a. - anslået

El til ladestanden i kælderen (P-plads) a/c med kr. 4.200,00 p.a. - anslået

Køber gøres opmærksom på, at forbrugsafhængige udgifter afhænger af såvel husstandens størrelse og forbrugsmønster.

Evt. afvigelser mellem tidligere forbrug og købers forbrug er dermed sælger og sælgers

#### 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 Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke A2015.



Adresse: Strandgade 81, 2. 1., 1401 København K  
Kontantpris: kr. 14.500.000

Sagsnr.: 109CI-MH600  
Ejerudgift/md.: kr. 12.756

Dato: 08.01.2026

Adresse: Strandgade 81, 2. 1., 1401 København K  
Kontantpris: kr. 14.500.000

Sagsnr.: 109CI-MH600  
Ejerudgift/md.: kr. 12.756

Dato: 08.01.2026

#### Ejerudgift 1. år:

|                                |     | Pr. år  | Kontantbehov ved køb                                                                                                                                                                                                                                                                              |     |            |
|--------------------------------|-----|---------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|------------|
| Ejendomsværdiskat              | kr. | 92.833  | Kontantpris/udbetaling                                                                                                                                                                                                                                                                            | kr. | 14.500.000 |
| Grundskyld                     | kr. | 4.884   | Tinglysningsafgift af skødet                                                                                                                                                                                                                                                                      | kr. | 88.850     |
| Rottebekæmpelse 2026 - anslået | kr. | 200     | Ejerskiftegebyr til administrator - anslået                                                                                                                                                                                                                                                       | kr. | 2.000      |
| Fællesudgifter anslået         | kr. | 55.154  | Honorar for udarbejdelse af sikkerhed til ejerforeningen - anslået                                                                                                                                                                                                                                | kr. | 3.125      |
|                                |     |         | I alt                                                                                                                                                                                                                                                                                             | kr. | 14.593.975 |
|                                |     |         | 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          |     | 153.071 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |     |            |

#### 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: 725.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 77.613 md./ 931.353 år Netto **ekskl.** ejerudgift 63.615 md./ 763.377 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: 08.01.2026  
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: 1/2 - 1/8 **Forbehold:** Der henvises til side 5

**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: Strandgade 81, 2. 1., 1401 København K  
Kontantpris: kr. 14.500.000

Sagsnr.: 109CI-MH600  
Ejerudgift/md.: kr. 12.756

Dato: 08.01.2026

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                |       |          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|-------|----------|
| <b>Tinglysningsafgiftsreduktion:</b><br>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. | <b>Gæld udenfor købesummen:</b><br>Beskrivelse<br>Afventer ejerlejlighedsskema | Beløb | Pr. dato |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|-------|----------|

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 |
|----------------------------------------|-----------------|-----------|--------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|------|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| Realkredit Danmark/2,3% Obligationslån | Obligationslån  | 6.834.000 | 6.834.000    | 6.868.645     | DKK              | 2,3                | 206.059       | 26,50        | 2,93 |                      |                             | Nej               |                    |

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

**Ejerforeningsforhold:**

Fællesudg. fordeles efter: Afventer administrator  
Tinglyst fordelingstal: 129/17171  
Adm. fordelingstal:  
Sikkerhed til e/f: 36.500 kr.  
I form af: Anden hæftelse fra 1926/Anden hæftelse fra 2015/Ejerpantebrev frfra 2015 til grundejerforeningen  
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

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

**Servitutter:**

Nr. 1 lyst d. 02.01.1809 lbnr. 916104-01 Tillægstekst Dok om færdselsret mv  
Nr. 2 lyst d. 13.09.1897 lbnr. 916106-01 Tillægstekst Dok om vej mv, Indeholder økonomiske forpligtelser  
Nr. 3 lyst d. 17.08.1908 lbnr. 916108-01 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv  
Nr. 4 lyst d. 01.03.1926 lbnr. 916109-01 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Om resp se akt, Tillige lyst pantstiftende.  
Nr. 5 lyst d. 28.03.1927 lbnr. 6603-01 Tillægstekst Dok om havnevæsenets ret til pant for bolværksudgifter mv  
Nr. 6 lyst d. 31.10.1966 lbnr. 4615-01 Tillægstekst Dok om udlæg af areal til gade og nedrivning af bygning på arealt  
Nr. 7 lyst d. 11.09.1969 lbnr. 7967-01 Tillægstekst Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv  
Nr. 8 lyst d. 10.05.1979 lbnr. 15245-01 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Om resp

Nr. 9 lyst d. 04.10.1991 lbnr. 916111-01 Tillægstekst Dok om fundering og grundvandssænkning mv  
Nr. 10 lyst d. 11.06.1993 lbnr. 35439-01 Tillægstekst Dok om pligt til at anlægge et offentligt tilgængeligt promenadeareal  
Nr. 11 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 916112-01 Tillægstekst Dok om fjernvarme mv  
Nr. 12 lyst d. 02.04.1998 lbnr. 47027-01 Tillægstekst Dok om vejudlæg  
Nr. 13 lyst d. 21.09.2012 lbnr. 1003882944  
Nr. 15 lyst d. 28.11.2013 lbnr. 1004989007  
Nr. 16 lyst d. 07.10.2014 lbnr. 1005706990  
Nr. 17 lyst d. 27.10.2014 lbnr. 1005769686  
Nr. 20 lyst d. 19.10.2021 lbnr. 1013363644  
Nr. 22 lyst d. 06.11.2024 lbnr. 1016163172

**Lokalplan:**

Plan - Strandgade Nord

**Kommuneplan:**

Plan - Københavns Kommuneplan 2024 Fremtidens klimavenlige hovedstad

**Kommuneplanramme:**

Plan - R24.C.1.14 - C2\*

**Kommuneplanstrategi:**

Plan - Københavns Kommuneplanstrategi 2023 – Fremtidens klimavenlige hovedstad



---

Adresse: Strandgade 81, 2. 1., 1401 København K  
Kontantpris: kr. 14.500.000

Sagsnr.: 109CI-MH600  
Ejerudgift/md.: kr. 12.756

Dato: 08.01.2026

**Spildevandsplan:**

Kloakopland - 212A

Kloakopland - 212C

**Brugsret og fællesfaciliteter:**

Kælderrum nr 4 jf. sælgers oplysningsskema

**Standardfinansieringsforbehold:**

Standardfinans. kan ikke opnås, da ejerskiftelånet reduceres med sikkerhed til ejerforeningen.

# 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