

REAL



## Strandgade 24C, st. th., 1401 København K

Ejd. type	<b>Ejerlejlighed</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>134</b>
Kontant	<b>11.995.000</b>	Værelser	<b>3</b>
Ejerudgift	<b>7.143</b>		
Byggeår/ombygget	<b>1623/1960</b>		

Sagsnr. **109CI-MH661**

**RealMæglerne** City & Christianshavn ApS  
Store Kongensgade 53 / 1264 København K / Tlf. +45 32830600 / [www.realmaeglerne.dk/kbh-city](http://www.realmaeglerne.dk/kbh-city)

## 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: Strandgade 24C, st. th, 1401 København K  
Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 109CI-MH661  
Ejerudgift/md.: kr. 7.143

Dato: 29.03.2026



### Unik lejlighed UDEN BOPÆLSPLIGT og med højt til loftet!

UDEN BOPÆLSPLIGT! - Misundelsesværdig. Ud over det sædvanlige. Liebhaverk-lasse. Ekstraordinær. Ja, flosklerne står i kø, og alligevel er der ingen af dem, der helt lever op til disse rammer. For den toetagers lejlighed her i hjertet af Christianshavn er eksklusiv, men med en bevaret charme, så hyggen og det hjemlige udtryk er intakt.

Der er tale om en af Københavns gamle ejendomme, der trækker tråde helt tilbage til 1600-tallet. Dermed følger naturligvis en masse sjæl, og den er der heldigvis passet godt på, selvom hjemmet sidenhen er blevet flot istandsat. Se bare det buede vinduesparti ud mod gården, de brede Douglas plankegulve og den rå pejseindsats, der spiller perfekt sammen med det moderne inventar og de omhyggeligt tilpassede opbevaringsløsninger.

Boligens magnum opus er uden tvivl det kæmpe køkken-alrum, der strækker sig til ca. 4 meters loftshøjde og giver anledning til alskens festligheder. Derudover er der i lejlighedens mere private ende skabt to separate soveafdelinger. Den ene ligger på førstesalen med sit eget badeværelse, mens der er placeret endnu et badeværelse i stueplan.

Her skal I med andre ord ikke gå ned på komfort og hverdagsluxus, hvilket især bliver en fordel i byen, hvor livet aldrig står stille. Det er nemlig Christianshavns udbudsrige gader, der byder sig til omkring adressen, så mon ikke gåturene langs kanalen ofte vil ende på en af kvarterets mange restauranter eller beværtninger? I hvert fald er I tæt på det hele – også metroen, der går under 300 meter herfra.

### 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 24C, st. th, 1401 København K  
Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 109CI-MH661  
Ejerudgift/md.: kr. 7.143

Dato: 29.03.2026



Spisestue



Spisestue



Stue



Stue



Stue



Stue



Adresse: Strandgade 24C, st. th, 1401 København K  
Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 109CI-MH661  
Ejerudgift/md.: kr. 7.143

Dato: 29.03.2026



Køkken



Køkken



Stue



Udsigt



Stue



Stue

Adresse: Strandgade 24C, st. th, 1401 København K  
Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 109CI-MH661  
Ejerudgift/md.: kr. 7.143

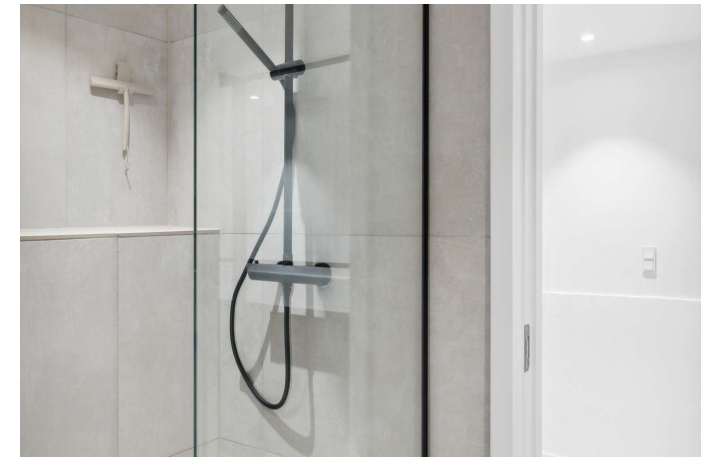
Dato: 29.03.2026



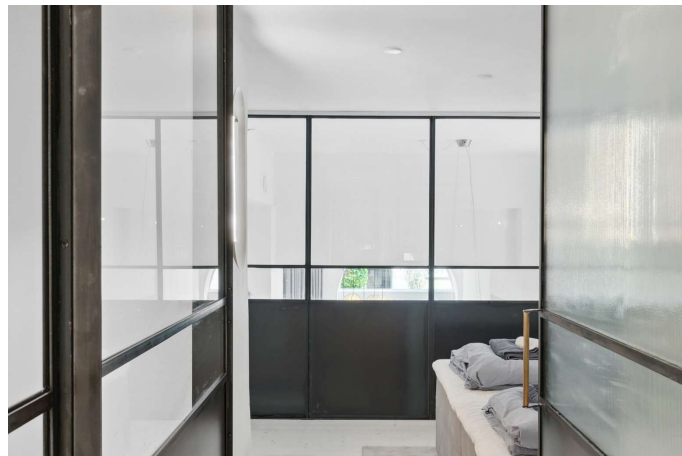
Badeværelse



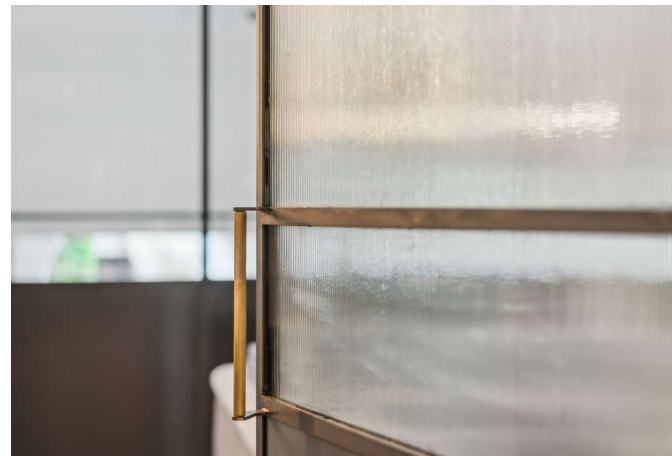
Udsigt



Badeværelse



Gang



Udsigt



Indendørs

Adresse: Strandgade 24C, st. th, 1401 København K  
Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 109CI-MH661  
Ejerudgift/md.: kr. 7.143

Dato: 29.03.2026



Indendørs



Stue



Badeværelse



Set fra vejen



Set fra vejen



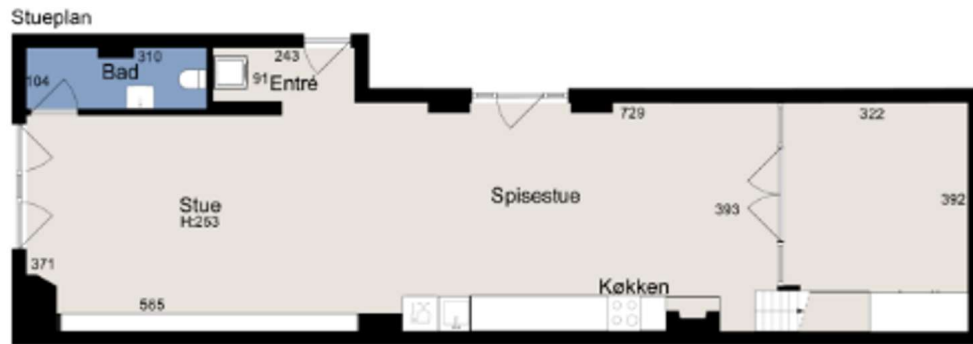
Havudsigt



Adresse: Strandgade 24C, st. th, 1401 København K  
Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 109CI-MH661  
Ejerudgift/md.: kr. 7.143

Dato: 29.03.2026



Adresse: Strandgade 24C, st. th, 1401 København K  
Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 109CI-MH661  
Ejerudgift/md.: kr. 7.143

Dato: 29.03.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	46 Christianshavns Kvarter, København
BFE-nr.:	100147538
Ejerl. Nr.:	11
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1623/1960

**Arealer\*\***

Tinglyst areal:	123 m <sup>2</sup>
Heraf tinglyst boligareal:	123 m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	134 m <sup>2</sup>

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

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	9.352.000
Grundværdi:	4.023.972
Grundlag for ejd. værdiskat:	7.481.600
Grundlag for grundskyld:	3.219.178

Tilbehør:

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

Afventer oplysninger

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

- Nr. 1: 23.12.1918 - Fredningsbeslutning, (90/76)
- Nr. 2: 24.07.1933 - Dok om cykelskur 1\_I-I\_447
- Nr. 3: 25.08.1978 - Dok om bevaringspligt mv 1\_I-I\_447
- Nr. 4: 02.01.1987 - Dok om pligt til at oprette grundfond mv 1\_I-I\_447
- Nr. 5: 02.01.1987 - Vedtægter for ejerforening, Strandgade 24, Tillige lyst pantstiftende. 1\_I-I\_447
- Nr. 6: 04.10.1991 - Dok om fundering og grundvandssænkning mv
- Nr. 7: 24.03.1992 - Vedtægter for ejerforening, tillæg 1\_I-I\_447
- Nr. 8: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme mv
- Nr. 9: 29.06.2007 - Dok om beskyttelse af metro mv.
- Nr. 11: 07.04.2014 - Dok. om ret til parkering

**Planer**

Kommuneplan R24.B.1.8 - R24.B.1.8 - B

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.



Adresse: Strandgade 24C, st. th, 1401 København K  
Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 109CI-MH661  
Ejerudgift/md.: kr. 7.143

Dato: 29.03.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Alm. Brand  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Fredede bygninger - Særlige byggesæt og særlige byggematerialer:

Erstatningen fastsættes til, hvad det efter priserne på skadedagen vil koste at reparere/genopføre det beskadigede for at opfylde krav fra fredningsmyndighederne om genopførelse i uændret skikkelse. Denne udvidelse omfatter dog kun materialer, bygningskonstruktioner og byggemetoder der er tilgængelige på skadetidspunktet for skaden.

Klubværelser:

For bygning 1 gælder: Ved prisfastsættelsen er er taget højde for, at der ikke er klubværelser.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 14.400 Forbrug: 0 a/c

Udgiften er beregnet i år: 0

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Varme betales a/c med kr. 14.400 p.a.

Vand: Lejlighedens andel af den budgetterede vandudgift kr. 2.800 i 2024 er fratrukket fællesudgiften ud fra fordelingstal 6/100 og lyder på  $6/100 * 47.000 = 2.820$  kr. årligt.

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 ejendomsmæg-

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: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Adresse: Strandgade 24C, st. th, 1401 København K  
Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 109CI-MH661  
Ejerudgift/md.: kr. 7.143

Dato: 29.03.2026

#### Ejerudgift 1. år:

	kr.	Pr. år	Kontantbehov ved køb	kr.	
Ejendomsværdiskat	kr.	38.156	Kontantpris	kr.	11.995.000
Grundskyld	kr.	16.418	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	73.850
Rottebekæmpelse 2026	kr.	153	Ejerskiftegebyr til administrator, anslået	kr.	2.500
Fællesudgifter	kr.	30.984	I alt	kr.	12.071.350

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1. år kr. 85.711

#### 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: 600.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 65.441 md. / 785.298 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 53.534 md. / 642.403 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: 25.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025 **Forbehold:** Standardfinans. kan ikke opnås, da ejerskiftelånet reduceres med sikkerhed til ejerforeningen.

**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 24C, st. th, 1401 København K  
Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 109CI-MH661  
Ejerudgift/md.: kr. 7.143

Dato: 29.03.2026

#### 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:

#### **Ejerforening**

Navn: Ejerforeningen Strandgade 24  
Eksisterende sikkerhed: Kr. 20.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.  
Ny sikkerhed udstedes: Nej

#### **Fordelingstal:**

Admin: 6 / 100  
Tinglyst: 6 / 100  
Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

#### **Fællesfaciliteter**

fælles cykelkælder, jf. administratorbesvarelsen.

#### **Andre forhold af væsentlig betydning**

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i at handlen indgås: Ja, idet indehaverne af ejendomsmæglervirksomheden er de reelle ejere af selskabet som ejer nærværende ejerlejlighed.

#### **Jordforurening**

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.

#### **Fællesantenne**

Foreningen har et fælles antenne/hybrid anlæg som koster min. 3.056 kr. om året for denne lejlighed. Tallene er fra 2023 og vi afventer opdaterede tal fra administrator. Omkostningen er ikke medtaget i ejerudgiften, da der ikke er medlemspligt jf. gældende lovgivning. Hvis køber ikke ønsker at overtage dette skal køber selv opsigte det ved administrator.

#### **Husdyr**

Ja, jf. vedtægternes § 15

#### **Udlejning**

Ja, jf. vedtægternes § 15

#### **Byggeskadeforsikring**

På ejendommens BBR-meddelelse er der registreret en byggeskadeforsikring. En byggeskadeforsikrings dækningsområde er byggeskader, som har årsag i forhold ved opførelsen af bygningen. Forsikringen løber som udgangspunkt i 10 år fra ikrafttrædelsestidspunktet og følger bygningen, uanset at denne skifter ejer i forsikringens løbetid.

#### **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-/år-sopgørelsen. 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.

#### **Fredet ejendom**

Køber er gjort bekendt med, at bygningen er fredet. Nærværende ejerlejlighed er dog alene delvist fredet.

Dette bevirker blandt andet, at der er restriktioner på, hvad der må ændres på ejendommen.

#### **Delvist fredet ejendom og grundskyldsbetaling 2026**

Med henvisning til korrespondanceskrivelse med kommunen er ejerlejlighed delvist fredet, hvorfor der alene betales delvist grundskyld. Fradraget udgør 28,45%.



---

Adresse: Strandgade 24C, st. th, 1401 København K  
Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 109CI-MH661  
Ejerudgift/md.: kr. 7.143

Dato: 29.03.2026

---

**Grundskyldberegning**

Foreløbig grundværdi 2024: 5.624.000 - fradrag på 28,45% = 4.023.972.

Grundskyld udgør herved: 16.418,33 kr.

Der gøres opmærksom på, at det nævnte fradrag kan ændres af skat. Ejendomsmægleren er uden ansvar herfor.

# 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