

REAL



## Strandboulevarden 44, 5. th, 2100 København Ø

Ejd. type	<b>Ejerlejlighed</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>94</b>
Kontant	<b>9.595.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>5.575</b>	Altan	<b>Ja</b>
Byggeår	<b>1931</b>	Energimærke	<b>+ + C</b>

Sagsnr. **1598423**

**RealMæglerne** Østerbro ApS Ejendomsmægler

Nordre Frihavsgade 77 / 2100 København Ø / Tlf. +45 43582100 / [www.realmæglerne.dk/2100](http://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 44, 5. th, 2100 København Ø  
Kontantpris: kr. 9.595.000

Sagsnr.: 1598423  
Ejerudgift/md.: kr. 5.575

Dato: 06.05.2026



<div class="flex max-w-full flex-col gap-4 grow"><div class="min-h-8 text-message relative flex w-full flex-col items-end gap-2 text-start break-words whitespace-normal outline-none keyboard-focused:focus-ring [.text-message+&]:mt-1" dir="auto" tabindex="0" data-message-author-role="assistant" data-message-id="c89b587b-515e-4b63-8093-10121735e461" data-message-model-slug="gpt-5-3" data-turn-start-message="true"><div class="flex w-full flex-col gap-1 empty:hidden"><div class="markdown prose dark:prose-invert w-full wrap-break-word light markdown-new-styling">

<div class="flex max-w-full flex-col gap-4 grow"><div class="min-h-8 text-message relative flex w-full flex-col items-end gap-2 text-start break-words whitespace-normal outline-none keyboard-focused:focus-ring [.text-message+&]:mt-1" dir="auto" tabindex="0" data-message-author-role="assistant" data-message-id="22176f96-7622-42b3-8cb8-7c344b471049" data-message-model-slug="gpt-5-3" data-turn-start-message="true"><div class="flex w-full flex-col gap-1 empty:hidden"><div class="markdown prose dark:prose-invert w-full wrap-break-word light markdown-new-styling">Velkommen til en flot og velholdt penthouselejlighed med tre altaner. Det åbne køkken-almrum er lyst og indbydende med god plads til både hverdag og gæster, og fungerer som boligens naturlige samlingspunkt. Herfra er der adgang til en altan, som giver et dejligt lysindfald og mulighed for at nyde udelivet.

Stuen byder på en hyggelig og afslappet atmosfære med plads til både sofaarrangement og spiseområde samt endnu en altan, der tilfører ekstra lys og luft.

Soveværelset er roligt placeret mod gården og har udgang til en østvendt altan – perfekt til morgenkaffen. Det tredje værelse er fleksibelt og kan anvendes som kontor, børne- eller gæsteværelse. Badeværelset fremstår pænt og tidløst.

### 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: Lasse Lemche



Adresse: Strandboulevarden 44, 5. th, 2100 København Ø  
Kontantpris: kr. 9.595.000

Sagsnr.: 1598423  
Ejerudgift/md.: kr. 5.575

Dato: 06.05.2026





Adresse: Strandboulevarden 44, 5. th, 2100 København Ø  
Kontantpris: kr. 9.595.000

Sagsnr.: 1598423  
Ejerudgift/md.: kr. 5.575

Dato: 06.05.2026

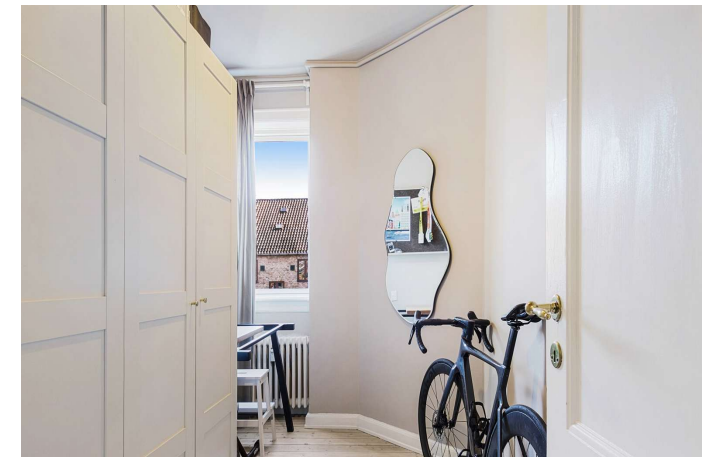
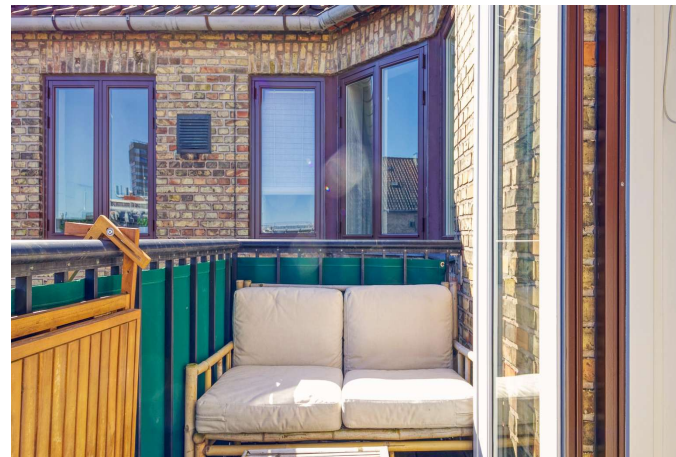




Adresse: Strandboulevarden 44, 5. th, 2100 København Ø  
Kontantpris: kr. 9.595.000

Sagsnr.: 1598423  
Ejerudgift/md.: kr. 5.575

Dato: 06.05.2026

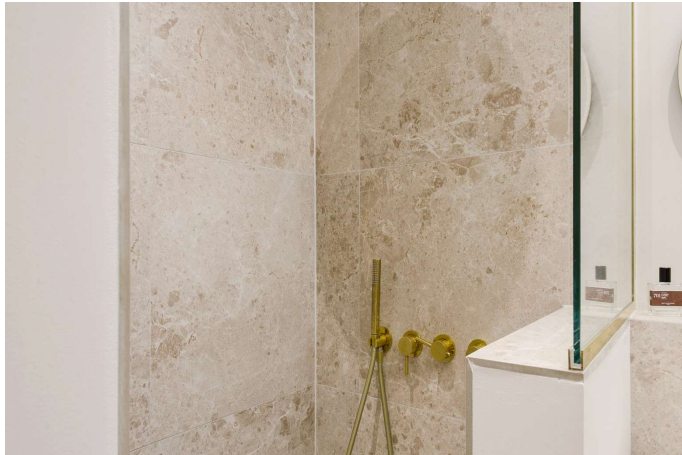




Adresse: Strandboulevarden 44, 5. th, 2100 København Ø  
Kontantpris: kr. 9.595.000

Sagsnr.: 1598423  
Ejerudgift/md.: kr. 5.575

Dato: 06.05.2026



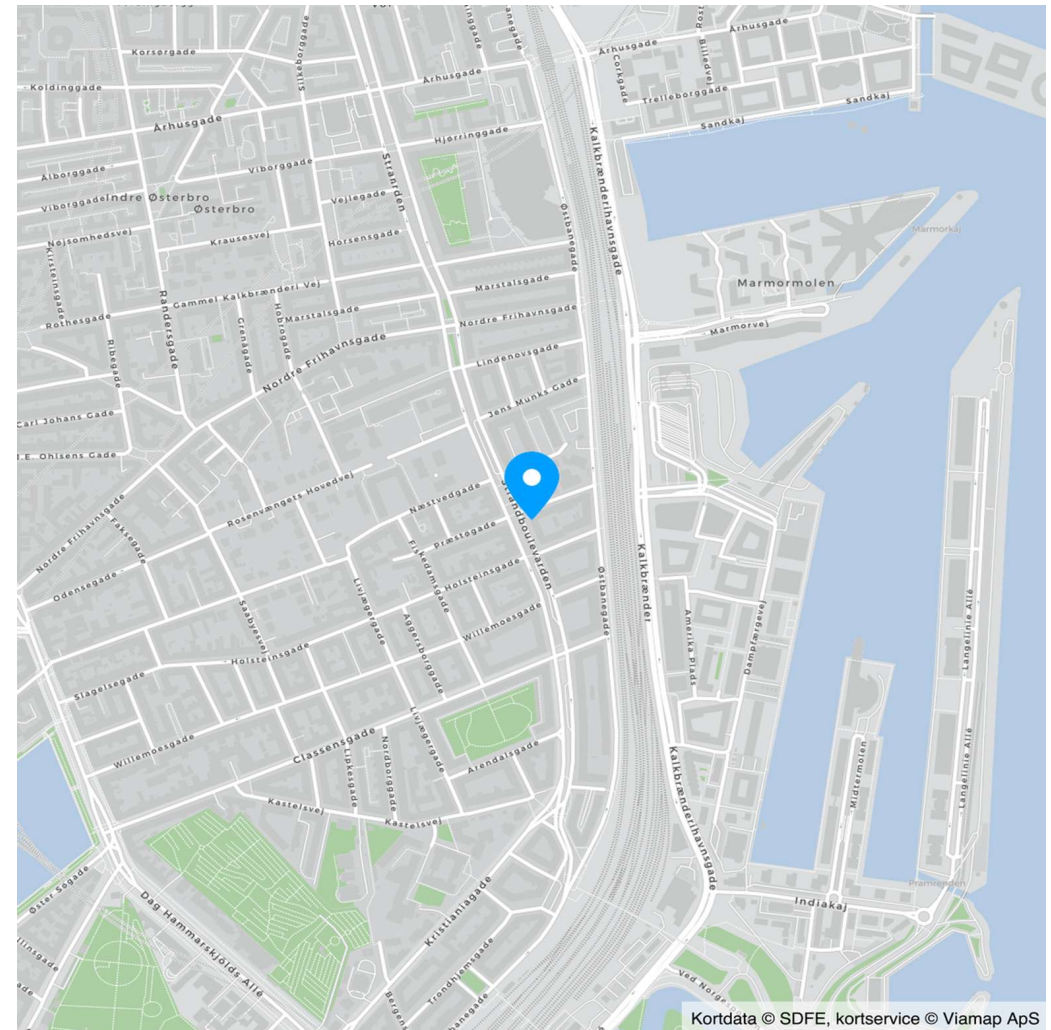
Adresse: Strandboulevarden 44, 5. th, 2100 København Ø  
 Kontantpris: kr. 9.595.000

Sagsnr.: 1598423  
 Ejerudgift/md.: kr. 5.575

Dato: 06.05.2026



Vejledende planlægning og uden ansv.



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Strandboulevarden 44, 5. th, 2100 København Ø  
Kontantpris: kr. 9.595.000

Sagsnr.: 1598423  
Ejerudgift/md.: kr. 5.575

Dato: 06.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	5424 Udenbys Klædebo Kvarter, København
BFE-nr.:	158404
Ejerl. Nr.:	25
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1931

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	5.479.000
Grundværdi:	3.982.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.383.200
Grundlag for grundskyld:	3.185.600

**Arealer\*\***

Tinglyst areal:	84 m <sup>2</sup>
Heraf tinglyst boligareal:	84 m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	94 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.

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 (Silverline), Køle/fryseskab (Siemens), Opvaskemaskine (Siemens), Vaskemaskine (Electrolux )

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 44, 5. th, 2100 København Ø  
Kontantpris: kr. 9.595.000

Sagsnr.: 1598423  
Ejerudgift/md.: kr. 5.575

Dato: 06.05.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

**Byzone - områdeklassificeret**

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurennet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurennet.

**Bevaringsværdige bygninger**

Ejendommen er bevaringsværdig på niveau X 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 varmeforbrug:

Udgift kr.: 9.027 Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære 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 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 44, 5. th, 2100 København Ø  
Kontantpris: kr. 9.595.000

Sagsnr.: 1598423  
Ejerudgift/md.: kr. 5.575

Dato: 06.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	22.354	Kontantpris	kr.	9.595.000
Grundskyld	kr.	16.247	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	59.450
Rottebekæmpelsesgebyr	kr.	123	Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed	kr.	1.825
Ejerforening/fællesudgifter	kr.	19.572	Ejerskiftegebyr, anslået	kr.	3.000
Grundfond (drift)	kr.	8.604	I alt	kr.	9.659.275
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.	66.900			

**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: 480.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 52.546 md. / 630.547 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 42.985 md. / 515.820 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: 30.04.2026

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

**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 44, 5. th, 2100 København Ø  
Kontantpris: kr. 9.595.000

Sagsnr.: 1598423  
Ejerudgift/md.: kr. 5.575

Dato: 06.05.2026

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. 10: hovedstol kr. 37.000  
Nr. 11: hovedstol kr. 5.204.000  
Nr. 12: hovedstol kr. 700.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Ejerforening**

Navn: E/F Holsteinsgade 61 m. fl.  
Eksisterende sikkerhed: Kr. 37.000 i form af Ejerpantebrev - skal ikke forhøjes.  
Ny sikkerhed udstedes: Nej

**Fordelingstal, ejerforening**

Admin: /  
Tinglyst: 17 / 1185  
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

**Brugsret**

Brugsret til loftsrum iflg. sælger

**Fællesfaciliteter**

Tørreloft

**Servitutter**

- Nr. 1: 19.02.1930 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv 1\_E-II\_401
- Nr. 2: 18.09.1930 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv 1\_E-II\_401
- Nr. 3: 18.11.1930 - Dok om fælles brandmur/gavl mv 1\_E-II\_401
- Nr. 4: 22.06.1972 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1\_E-II\_401
- Nr. 5: 24.04.1974 - Vedtægter for ejerforening, Holsteinsgade 61 , Strandboulevarden 40-44 og Præstøgade 18 1\_E-II\_401
- Nr. 6: 15.04.1987 - Lokalplan
- Nr. 7: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, akt F 13-I 1\_F-I\_13
- Nr. 8: 01.08.2007 - Dok i h.t. lov om offentlig veje § 23 stk 1, 2.pkt Tillige anden ejendom
- Nr. 9: 04.03.2009 - Tillæg til Lokalplan nr. 105 Tillige anden ejendom. akt. L 299

**Planer**

Kommuneplan R24.C.2.27 - R24.C.2.27 - C2  
Lokalplan  
Lokalplan 105 - Holsteinsgade  
Lokalplan 105-1 - Holsteinsgade tillæg 1

- 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<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.

*Announce*



## Mød holdet bag dit boligsalg