



REAL

Strandgade 81, 2. 1, 1401 København K

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	161
Kontant	13.250.000	Værelser	3
Ejerudgift	12.756	Altan	Ja
Byggeår	2017	Energimærke	A2015 + A2015

Sagsnr. **109CI-MH600**

RealMæglerne City & Christianshavn ApS

Store Kongensgade 53 / 1264 København K / Tlf. +45 32830600 / www.realmaeglerne.dk/kbh-city

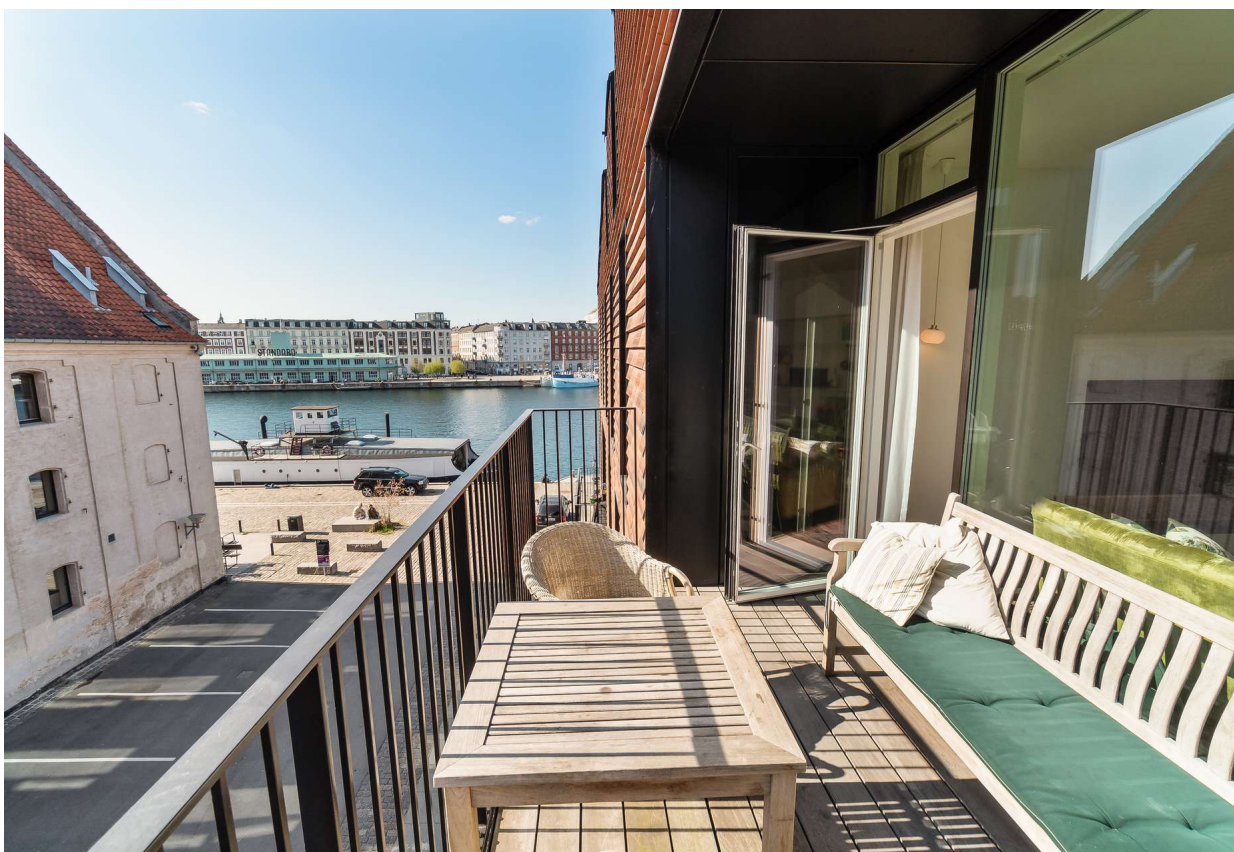
Salgsopstilling

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 81, 2. 1, 1401 København K
Kontantpris: kr. 13.250.000

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

Dato: 29.05.2026



Eksklusiv lejlighed på Krøyers Plads med vandkig og privat p-plads!

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 vandkig. 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-alrum 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. 13.250.000

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

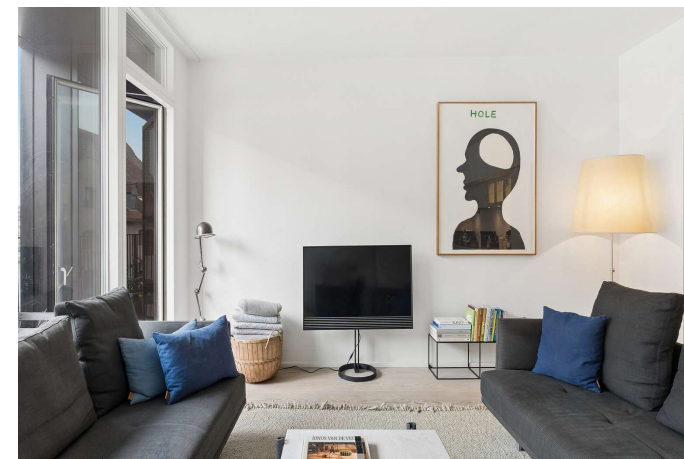
Dato: 29.05.2026



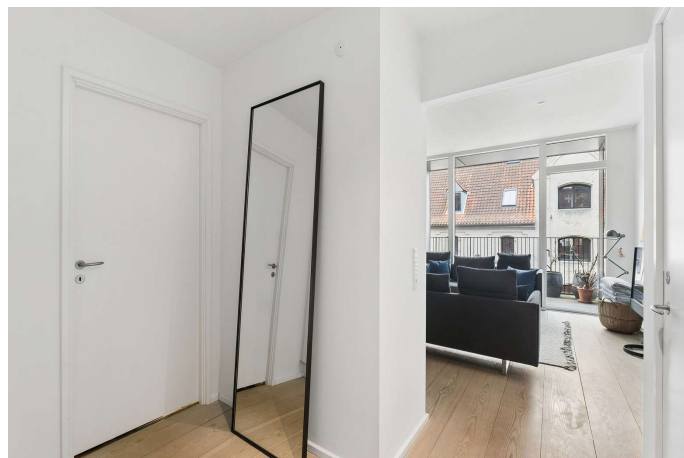
Stue



Spisestue



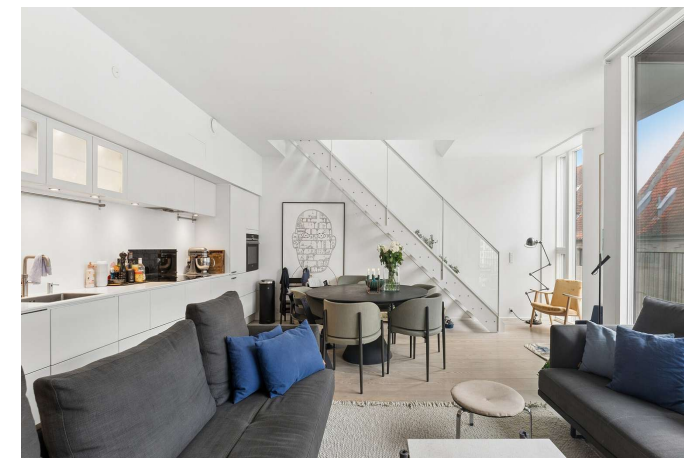
Stue



Værelse



Badeværelse



Stue

Adresse: Strandgade 81, 2. 1, 1401 København K
Kontantpris: kr. 13.250.000

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

Dato: 29.05.2026



Spisestue



Spisestue



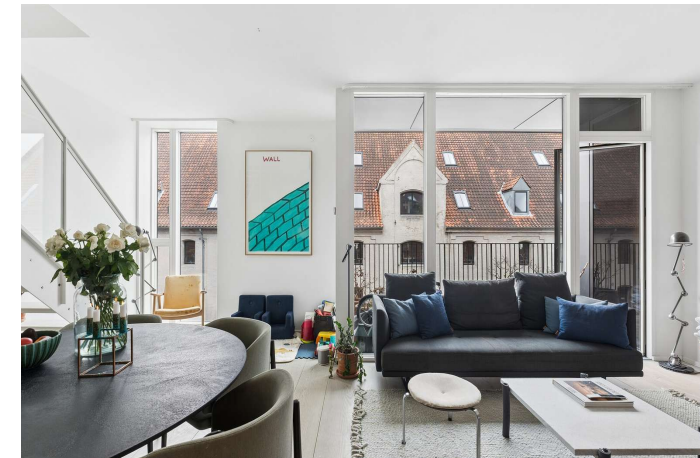
Køkken



Stue



Spisestue



Spisestue

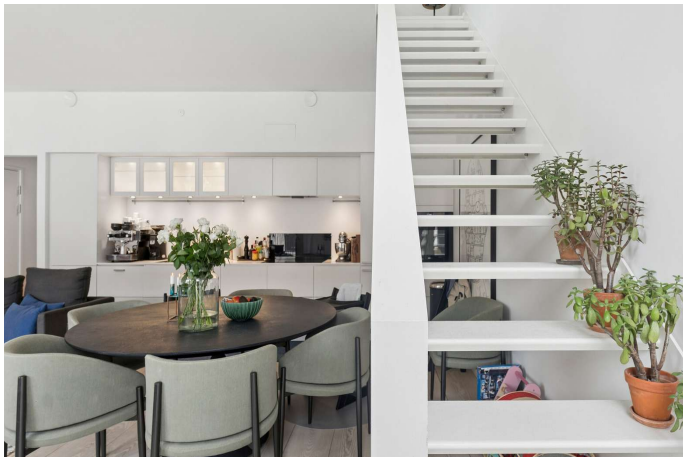
Adresse: Strandgade 81, 2. 1, 1401 København K
Kontantpris: kr. 13.250.000

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

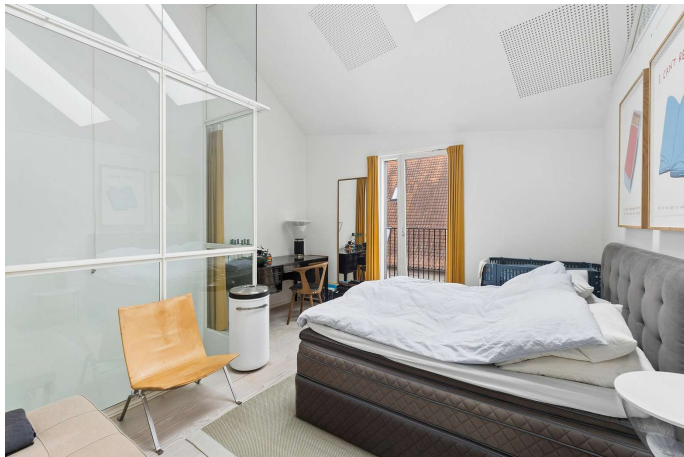
Dato: 29.05.2026



Gang



Spisestue



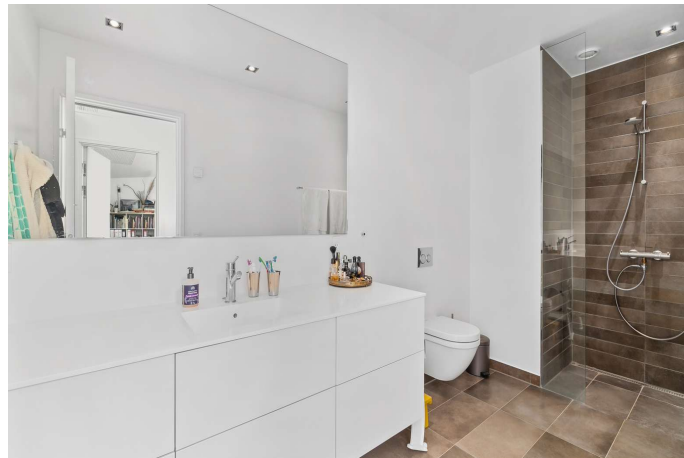
Soveværelse



Soveværelse



Soveværelse



Badeværelse

Adresse: Strandgade 81, 2. 1, 1401 København K
Kontantpris: kr. 13.250.000

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

Dato: 29.05.2026



Soveværelse



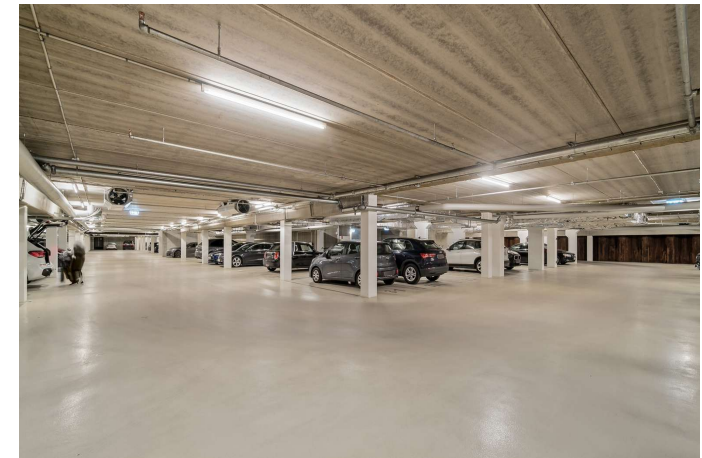
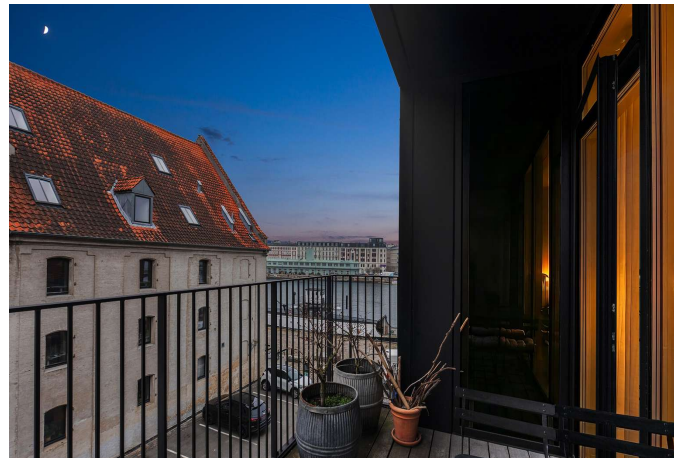
Soveværelse



Gang



Altan





Adresse: Strandgade 81, 2. 1, 1401 København K
Kontantpris: kr. 13.250.000

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

Dato: 29.05.2026



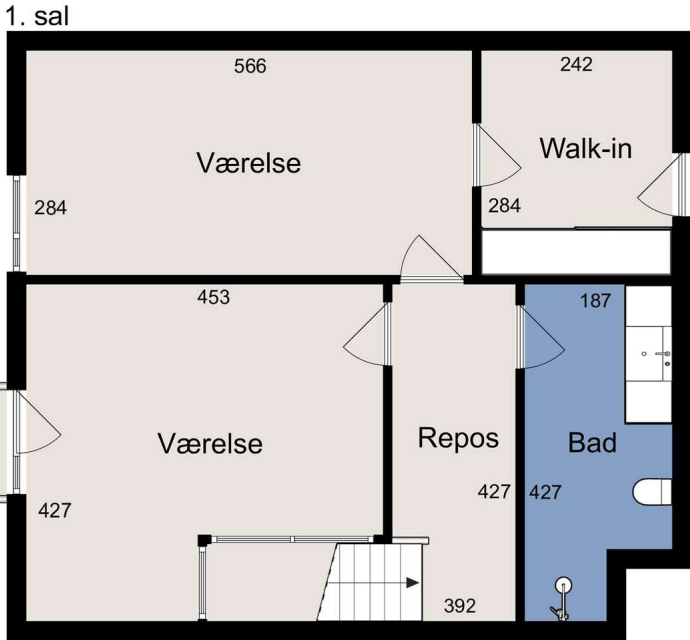
Facade



Adresse: Strandgade 81, 2. 1, 1401 København K
Kontantpris: kr. 13.250.000

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

Dato: 29.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Vejledende tegning uden ansvar

Stueplan

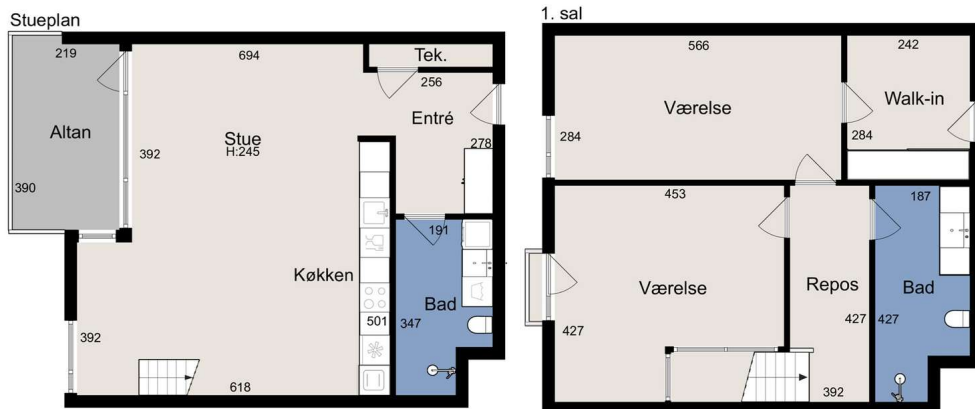
1. sal



Adresse: Strandgade 81, 2. 1, 1401 København K
Kontantpris: kr. 13.250.000

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

Dato: 29.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (1x1)



Adresse: Strandgade 81, 2. 1, 1401 København K
Kontantpris: kr. 13.250.000

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

Dato: 29.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	625 Christianshavns Kvarter, København
BFE-nr.:	110490
Ejerl. Nr.:	63
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	2017

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

Arealer**

Tinglyst areal:	129 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	129 m ²
BBR-boligareal:	161 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):

Ovn Siemens - Kogeplade Siemens - Emhætte Siemens - Microovn Panasonic - Køle/fryseskab Siemens - Opvaskemaskine Siemens - Vaskemaskine Siemens - Tørretumbler Siemens - Quooker jf. sælgers oplysningskema

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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



Adresse: Strandgade 81, 2. 1, 1401 København K
Kontantpris: kr. 13.250.000

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

Dato: 29.05.2026

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: Der henvises til foreningens forsikringspolice.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 9.600 Forbrug: 0 a/c

Udgiften er beregnet i år: 0

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Anslået

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

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

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

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 ejendomsmægler uvedkommende.

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 salgssopstillingens 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 A2015 + A2015

Adresse: Strandgade 81, 2. 1, 1401 København K
Kontantpris: kr. 13.250.000

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

Dato: 29.05.2026

Ejerudgift 1. år:

	kr.	Pr. år	Kontantbehov ved køb	kr.	
Ejendomsværdiskat	kr.	92.833	Kontantpris	kr.	13.250.000
Grundskyld	kr.	4.884	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	81.350
Rottebekæmpelse 2026 - anslået	kr.	200	Ejerskiftegebyr til administrator	kr.	2.500
Fællesudgifter 2026	kr.	55.154	I alt	kr.	13.333.850

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. 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: 665.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 72.514 md. / 870.172 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 59.322 md. / 711.859 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 **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 81, 2. 1, 1401 København K
Kontantpris: kr. 13.250.000

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

Dato: 29.05.2026

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. 19: hovedstol kr. 5.000
Nr. 21: hovedstol kr. 6.834.000
Nr. 23: hovedstol kr. 1.529.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Fordelingstal, ejerforening

Admin: 129 / 17171

Tinglyst: 129 / 17171

Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Brugsret

Kælderrum nr 4 jf. sælgers oplysningsskema

Servitutter

- Nr. 1: 02.01.1809 - Dok om færdselsret mv
- Nr. 2: 13.09.1897 - Dok om vej mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt
- Nr. 3: 17.08.1908 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 4: 01.03.1926 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Om resp se akt, Tillige lyst pants-tiftende.
- Nr. 5: 28.03.1927 - Dok om havnevæsenets ret til pant for bolværksudgifter mv
- Nr. 6: 31.10.1966 - Dok om udlæg af areal til gade og nedrivning af bygning på arealt
- Nr. 7: 11.09.1969 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
- Nr. 8: 10.05.1979 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Om resp se akt
- Nr. 9: 04.10.1991 - Dok om fundering og grundvandssænkning mv
- Nr. 10: 11.06.1993 - Dok om pligt til at anlægge et offentligt tilgængeligt promenadeareal
- Nr. 11: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme mv
- Nr. 12: 02.04.1998 - Dok om vejudlæg 1_F-I_371
- Nr. 13: 21.09.2012 - Jordforurening
- Nr. 15: 28.11.2013 - Jordforurening
- Nr. 16: 07.10.2014 - Deklaration vedrørende dispositionsret over parkeringspladser
- Nr. 17: 27.10.2014 - Retten til at bebygge ejendommen samt pligt til forhåndsrelaksation
- Nr. 20: 19.10.2021 - V E D T Æ G T E R F O R "EJERFORENINGEN KRØYERS PLADS"§ 1. Navn

(1.1) Ejerforeningens navn er "Ejerforeningen Krøyers Plads".

- Nr. 22: 06.11.2024 - 1. NAVN OG HJEMSTED

Planer

Kommuneplan R24.C.1.14 - R24.C.1.14 - C2*

Lokalplan 477 - Strandgade Nord

Lokalplan nr. 477.pdf

Andre forhold af væsentlig betydning

Jordforurening

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

Parkeringsplads

Parkeringsplads medfølger i handlen - P-plads nr. 19 med el-ladestander med ekstra kraftig lagerkapacitet 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

- 6.1 Det er tilladt at holde max to hunde eller max to katte i hver lejlighed, forudsat at disse ikke er til fare eller gene for de øvrige beboere, herunder ved støj, lugt og lignende.
- 6.2 Det er ikke tilladt at holde kamphunde, krybdyr eller lignende.
- 6.3 Hunde skal altid føres i snor på foreningens fællesarealer og må ikke medføre gene for de øvrige beboere i den forbindelse.
- 6.4 Hundes efterladenskaber skal straks fjernes fra foreningens fællesarealer af den pågældende



Adresse: Strandgade 81, 2. 1, 1401 København K
Kontantpris: kr. 13.250.000

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

Dato: 29.05.2026

ejer eller fører.

Udlejning

Ja, jf. ejerlejlighedsskema

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning.

Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.

Lokalplan, kommuneplan & Spildevandsplaner

Lokalplan:

Plan - Strandgade Nord

Kommuneplan:

Plan - Københavns Kommuneplan 2024 Fremtidens klimavenlige hovedstad

Plan - R24.C.1.14 - C2*

Plan - Københavns Kommuneplanstrategi 2023 – Fremtidens klimavenlige hovedstade

Spildevandsplan:

Kloakopland - 212A

Kloakopland - 212C

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