



**REAL**

## Nyhavn 31C, 4., 1051 København K

|            |                      |                      |            |
|------------|----------------------|----------------------|------------|
| Ejd. type  | <b>Ejerlejlighed</b> | Bolig m <sup>2</sup> | <b>138</b> |
| Kontant    | <b>9.995.000</b>     | Værelser             | <b>3</b>   |
| Ejerudgift | <b>8.307</b>         | Altan                | <b>Ja</b>  |
| Byggeår    | <b>1800</b>          | Energimærke          | <b>F</b>   |

Sagsnr. **109CI-MH733**

**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: Nyhavn 31C, 4., 1051 København K  
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 109CI-MH733  
Ejerudgift/md.: kr. 8.307

Dato: 17.05.2026



### Charmerende penthouse lejlighed med solrig tagterrasse!

Midt inde i en stille baggård mellem Nyhavn og Sct. Annæ Plads ligger denne unikke, lyse lejlighed med en fantastisk vestvendt tagterrasse, hvor solen skinner helt frem til solnedgang.

Fra gården træder I ind i den herskabelige trappeopgang, der fører op til lejligheden, hvor der fra alle værelser er udsigt til smukke historiske bygninger.

Lejlighedens hjerte er den store, hyggelige stue med åbent køkken og loft til kip. Derudover er der to gode værelser og to hemse, hvoraf den ene kan bruges til kontor eller et ekstra opholdsrum.

Ejendommen er fra år 1800 og lejligheden har således 226 år på bagen, hvilket giver den en charme og karakter, som skal opleves. De 138 m<sup>2</sup> er perfekt fordelt og udnyttet, men rummer også kringelkroge og muligheder for at gå på opdagelse.

Lejligheden er en oase af fred og ro midt i byens puls og i gåafstand til alle det gamle Københavns herligheder: Frederiksstaden, havnefronten med den kommende svømmehal, Nyhavn, Christianshavn, Kongens Have, Amalienborg, Kastellet, parkerne, operaen, gallerier, biografer og museer. Herudover også kun få minutters gang til metroen.

Velkommen til! :)

### 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.

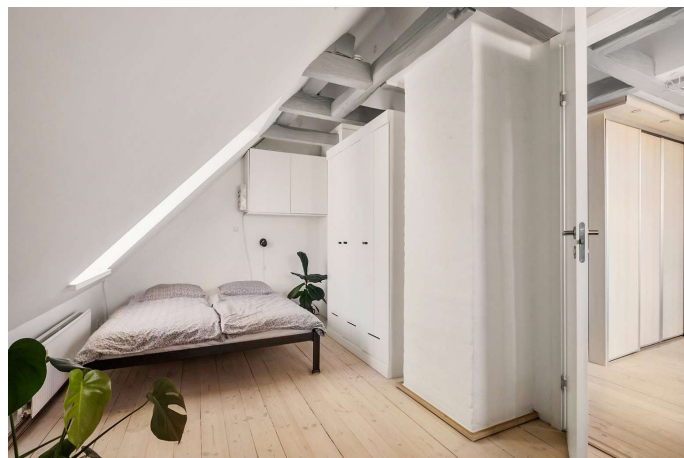
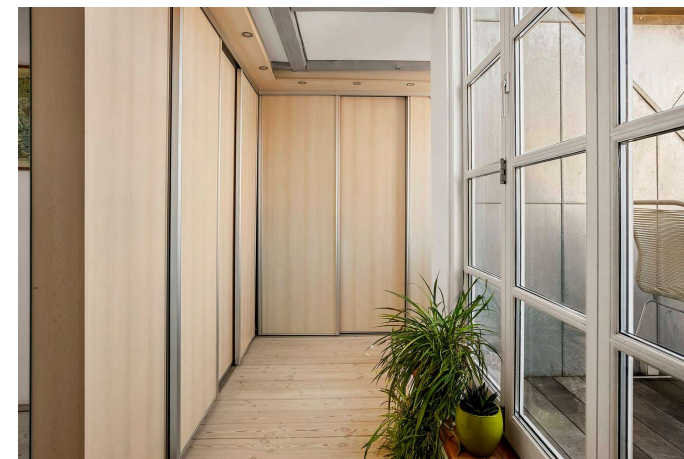
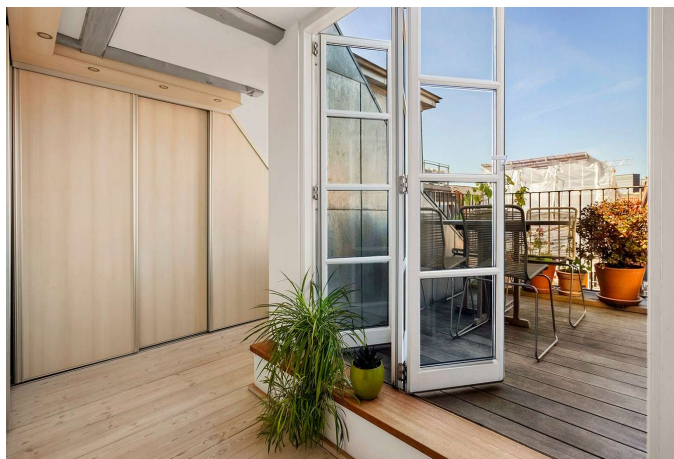
Ansvarlig ejendomsmægler: Mikkel Heinemann



Adresse: Nyhavn 31C, 4., 1051 København K  
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 109CI-MH733  
Ejerudgift/md.: kr. 8.307

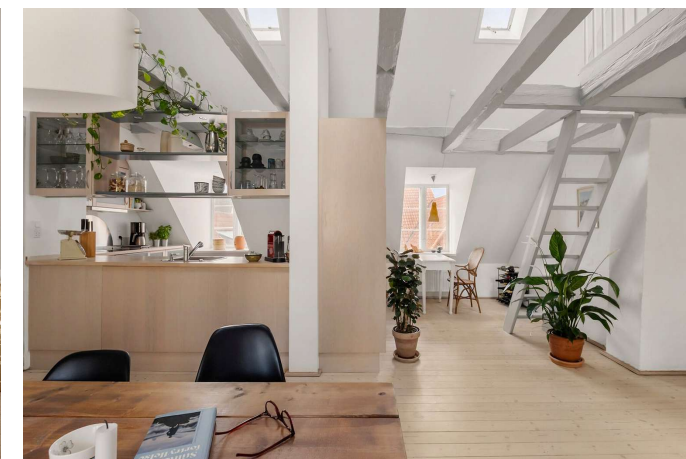
Dato: 17.05.2026



Adresse: Nyhavn 31C, 4., 1051 København K  
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 109CI-MH733  
Ejerudgift/md.: kr. 8.307

Dato: 17.05.2026

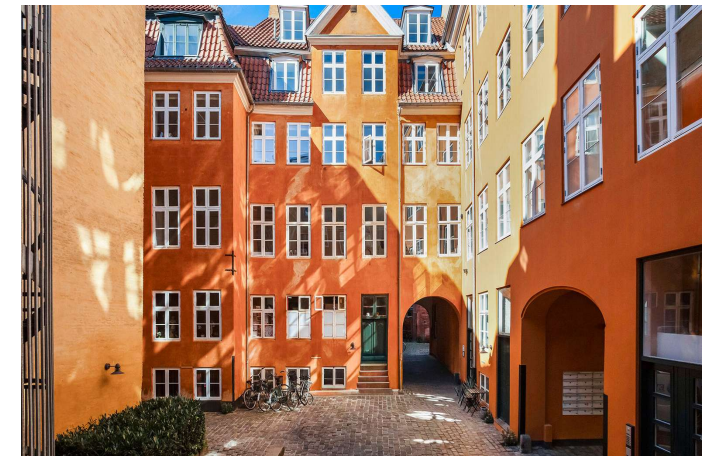
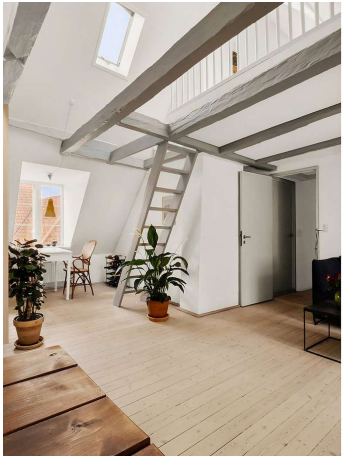




Adresse: Nyhavn 31C, 4., 1051 København K  
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 109CI-MH733  
Ejerudgift/md.: kr. 8.307

Dato: 17.05.2026





Adresse: Nyhavn 31C, 4., 1051 København K  
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 109CI-MH733  
Ejerudgift/md.: kr. 8.307

Dato: 17.05.2026





Adresse: Nyhavn 31C, 4., 1051 København K  
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 109CI-MH733  
Ejerudgift/md.: kr. 8.307

Dato: 17.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar.

Adresse: Nyhavn 31C, 4., 1051 København K  
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 109CI-MH733  
Ejerudgift/md.: kr. 8.307

Dato: 17.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

|                     |  |
|---------------------|--|
| Ejendomstype:       | Ejerlejlighed                          |
| Må benyttes til:    | Beboelse                               |
| Kommune:            | København                              |
| Matr.nr.:           | 16 Sankt Annæ Øster Kvarter, København |
| BFE-nr.:            | 126734                                 |
| Ejerl. Nr.:         | 16                                     |
| Zonestatus:         | Byzone                                 |
| Vej:                | Offentlig vej                          |
| Opført/ombygget år: | 1800                                   |

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

|                              |            |
|------------------------------|------------|
| Offentlig vurdering pr.      | 2024       |
| Ejendomsværdi:               | 10.615.000 |
| Grundværdi:                  | 6.567.000  |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 8.492.000  |
| Grundlag for grundskyld:     | 5.253.600  |

**Arealer\*\***

|                            |                    |
|----------------------------|--------------------|
| Tinglyst areal:            | 124 m <sup>2</sup> |
| Heraf tinglyst boligareal: | 124 m <sup>2</sup> |
| BBR-boligareal:            | 138 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):

Afventer oplysninger

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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



Adresse: Nyhavn 31C, 4., 1051 København K  
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 109CI-MH733  
Ejerudgift/md.: kr. 8.307

Dato: 17.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Volante  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 10.000 Forbrug: ac

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Elvarme

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Ejendommen varmforsyning er el - Aconto varme anslået til kr. 10.000 p.a.

Vand betales a/c med kr. 4.211 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 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: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Adresse: Nyhavn 31C, 4., 1051 København K  
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 109CI-MH733  
Ejerudgift/md.: kr. 8.307

Dato: 17.05.2026

#### Ejerudgift 1. år:

|  | kr. | Pr. år | Kontantbehov ved køb  | kr.        |
|--|-----|--------|---|------------|
| Ejendomsværdiskat  | kr. | 43.309 | Kontantpris   | 9.995.000  |
| Grundskyld   | kr. | 26.793 | Tinglysningsafgift af skødet                                    | 61.850     |
| Fællesudgifter   | kr. | 29.383 | Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed                       | 1.825      |
| Rottebekæmpelse - Anslået  | kr. | 200    | Gebyr til administrator, notering af ejerskifte, anslået        | 2.500      |
|  |     |        | Honorar for udarbejdelse af sikkerhed til ejerforening, anslået | 3.125      |
|  |     |        | I alt   | 10.064.300 |
| <p>Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Udgifter til købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske. Udgifter til finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv</p> |     |        |   |            |
| Ejerudgift i alt 1. år   | kr. | 99.686 |   |            |

#### 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: 500.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 54.733 md. / 656.792 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 44.774 md. / 537.291 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: Nyhavn 31C, 4., 1051 København K  
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 109CI-MH733  
Ejerudgift/md.: kr. 8.307

Dato: 17.05.2026

**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. 32: hovedstol kr. 25.000  
Nr. 33: hovedstol kr. 935.000  
Nr. 34: hovedstol kr. 2.460.500  
Nr. 36: hovedstol kr. 85.747  
Nr. 37: hovedstol kr. 604.754  
Nr. 38: hovedstol kr. 349.500

**Gæld udenfor købesummen**

| Beskrivelse | Beløb | Pr. dato   |
|-------------|-------|------------|
|             |       | 17.05.2026 |

**Ejerforening**

Navn: E/F Grosserer Grams Gaard  
Eksisterende sikkerhed: Kr. 25.000 i form af Ejerpantebrev - skal ikke forhøjes.  
Ny sikkerhed udstedes: Nej

**Fordelingstal, ejerforening**

Admin: 90 / 2580  
Tinglyst: 90 / 2580  
Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

**Brugsret**

Afventer oplysninger

**Fællesfaciliteter**

Cyklekælder

**Servitutter**

- Nr. 1: 02.01.1843 - Dok om vinduer og åbninger
- Nr. 2: 08.03.1847 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 3: 02.07.1849 - Dok om vinduer, åbninger- og lufthuller, (40/158)
- Nr. 4: 12.03.1900 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, (71/450)
- Nr. 5: 10.06.1907 - Dok om døråbning, (78/330)
- Nr. 6: 25.03.1908 - Dok om gavlvinduer, (91/57)
- Nr. 7: 01.09.1919 - Dok om et tørrum, (91/57)
- Nr. 8: 18.09.1922 - Dok om bolværksskøde til Kbhns havnevæsen ..
- Nr. 9: 22.06.1936 - Dok om lysåbninger i brandgavlen 1\_J-I\_655
- Nr. 10: 31.12.1936 - Dok om lysåbninger i brandgavlen 1\_J-I\_655

- Nr. 11: 13.01.1937 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv 1\_J-I\_655
- Nr. 12: 14.12.1942 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1\_J-I\_655
- Nr. 13: 20.11.1944 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1\_J-I\_655
- Nr. 14: 03.04.1945 - Fredningsbeslutning
- Nr. 15: 24.08.1946 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1\_J-I\_655
- Nr. 16: 21.03.1949 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1\_J-I\_655
- Nr. 17: 04.08.1952 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1\_J-I\_655
- Nr. 18: 16.03.1955 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1\_J-I\_655
- Nr. 19: 23.09.1955 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1\_J-I\_655
- Nr. 20: 23.11.1956 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1\_J-I\_655
- Nr. 21: 20.12.1967 - Dok om transformerstation/anlæg mv, Ikke til hinder for prioritering 1\_J-I\_655
- Nr. 22: 20.11.1979 - Fredningsbeslutning Omfatter forhuset og de to hermed sammen- byggede sidehuse 1\_J-I\_655
- Nr. 23: 16.10.1980 - Dok om bevaringspligt mv 1\_J-I\_655
- Nr. 24: 24.11.1980 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1\_J-I\_655
- Nr. 25: 23.12.1986 - Tilskudsdeklaration 1\_J-I\_655
- Nr. 26: 04.10.1991 - Dok om fundering og grundvandssænkning mv
- Nr. 27: 19.05.1993 - Vedtægter for Ejerforeningen Grosserer Grams Gaard Den primære ejerforening
- Nr. 28: 19.05.1993 - Dok om ejendommens vedligeholdelse mv 1\_J-I\_655
- Nr. 29: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme mv
- Nr. 30: 07.07.1998 - Vedtægter for ejerforening, tillæg Vedr den primære E/F Grosserer Grams gaard
- Nr. 31: 26.01.2004 - Vedtægter for ejerforening, tillæg Vedr den primære E/F Grosserer Grams Gaard

**Planer**

Ingen

**Andre forhold af væsentlig betydning**



Adresse: Nyhavn 31C, 4., 1051 København K  
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 109CI-MH733  
Ejerudgift/md.: kr. 8.307

Dato: 17.05.2026

### **Jordforurening**

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.

### **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.

### **Fredet ejendom**

Nærværende ejendom er fredet. Dette bevirker blandt andet, at der ikke betales ejendomsskat, samt at der er restriktioner på, hvad der må ændres på ejendommen.

### **Husdyr**

Der må ikke holdes husdyr i foreningen jf. ejerlejlighedsskema

### **Udgifter til foreningen**

På generalforsamling 20.04.2026, vil budgetforslaget blevet gennemgået og godkendt.

Budget forslaget skal forstås således omkring sælger omkostninger

328 Andel = Alle ejendomme i Nyhavn

212 andel = Er kun de gamle bygninger (som denne bolig er en del af)

149 andel = vand, da der ikke er særkilte måler.

# 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