



REAL

## Nørre Voldgade 8, 1., 1358 København K

|            |                      |                      |            |
|------------|----------------------|----------------------|------------|
| Ejd. type  | <b>Ejerlejlighed</b> | Bolig m <sup>2</sup> | <b>212</b> |
| Kontant    | <b>15.495.000</b>    | Værelser             | <b>6</b>   |
| Ejerudgift | <b>10.382</b>        |                      |            |
| Byggeår    | <b>1850</b>          | Energimærke          | <b>C</b>   |

Sagsnr. **109CI-AM370**

**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: Nørre Voldgade 8, 1., 1358 København K  
Kontantpris: kr. 15.495.000

Sagsnr.: 109CI-AM370  
Ejerudgift/md.: kr. 10.382

Dato: 20.10.2026



## Herskabelig og totalrenoveret lejlighed midt i Middelalderbyen

Velkommen til en stor og lys herskabslejlighed på hele 212 m<sup>2</sup>, beliggende midt i Indre By med udsigt mod Ørstedsparken. Lejligheden er Panums gamle lejlighed og byder på imponerende rum, højt til loftet og en klassisk atmosfære kombineret med moderne komfort.

Boligen blev renoveret i 2012 med respekt for ejendommens oprindelige arkitektur. Resultatet er en gennemført bolig, hvor de herskabelige rammer er bevaret.

Boligen byder på en særdeles rummelig planløsning med fire gode soveværelser og flere store opholdsrum, der giver god plads til både familieliv og gæster. Den store stue har markante vinduespartier mod Ørstedsparken, som tilfører rummet et fantastisk lysindfald og skaber en smuk forbindelse til de grønne omgivelser.

Boligens store samtalekøkken og spisestue danner et naturligt samlingspunkt med god plads til både hverdagslivet og større selskaber. Hertil kommer to badeværelser, to toiletter samt et praktisk bryggers med vask, vaskemaskine og tørretumbler.

Den centrale beliggenhed kombineres med rolige omgivelser, så man får en sjælden kombination af fred og nærhed til bylivet. Der er gode parkeringsmuligheder i området, herunder parkeringshuset på Israels Plads.

Beliggenheden gør samtidig hverdagen særdeles bekvem. Fire gode skoler ligger inden for gåafstand, og bus, metro, S-tog og regionaltoget findes blot ca. 350 meter fra lejligheden.

En usædvanlig rummelig og herskabelig bolig for dem, der ønsker 212 m<sup>2</sup>, højt til loftet, udsigt mod Ørstedsparken og en central placering midt i København.

### 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: Alexander Malling Petersen

Adresse: Nørre Voldgade 8, 1., 1358 København K  
Kontantpris: kr. 15.495.000

Sagsnr.: 109CI-AM370  
Ejerudgift/md.: kr. 10.382

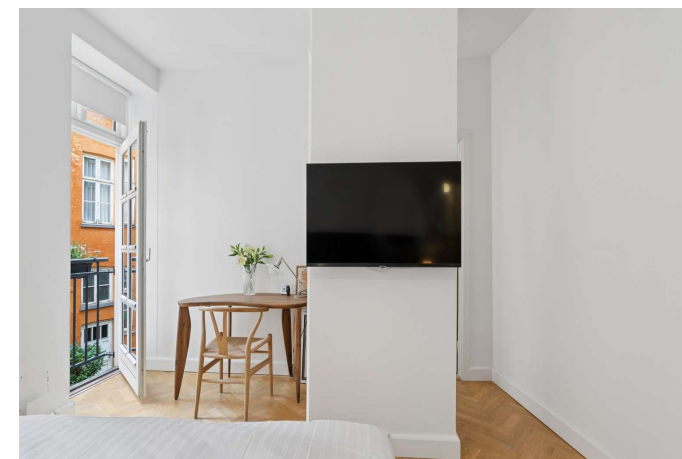
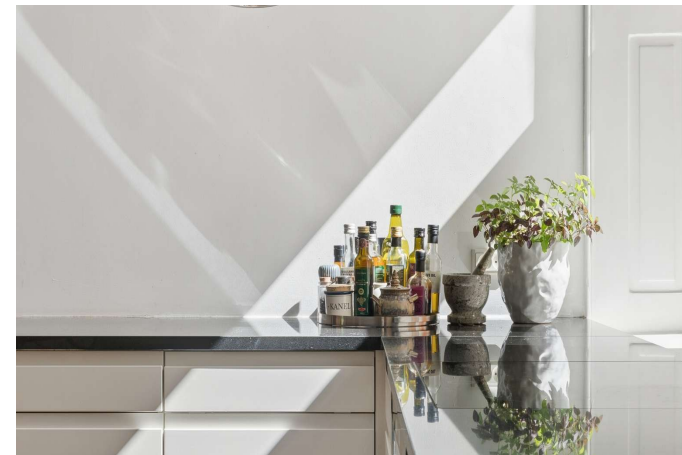
Dato: 20.10.2026



Adresse: Nørre Voldgade 8, 1., 1358 København K  
Kontantpris: kr. 15.495.000

Sagsnr.: 109CI-AM370  
Ejerudgift/md.: kr. 10.382

Dato: 20.10.2026



Adresse: Nørre Voldgade 8, 1., 1358 København K  
Kontantpris: kr. 15.495.000

Sagsnr.: 109CI-AM370  
Ejerudgift/md.: kr. 10.382

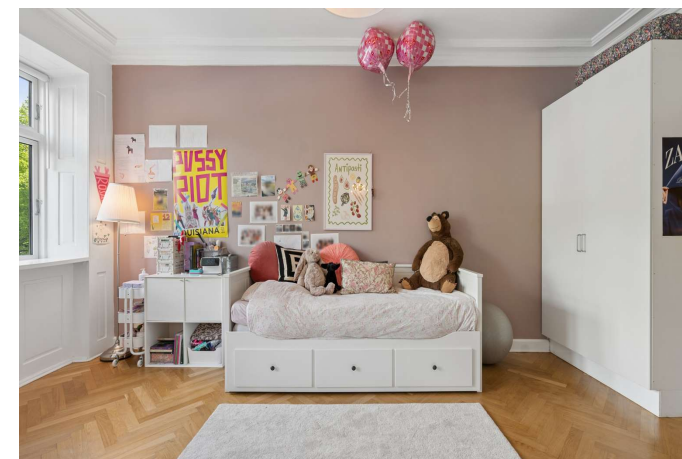
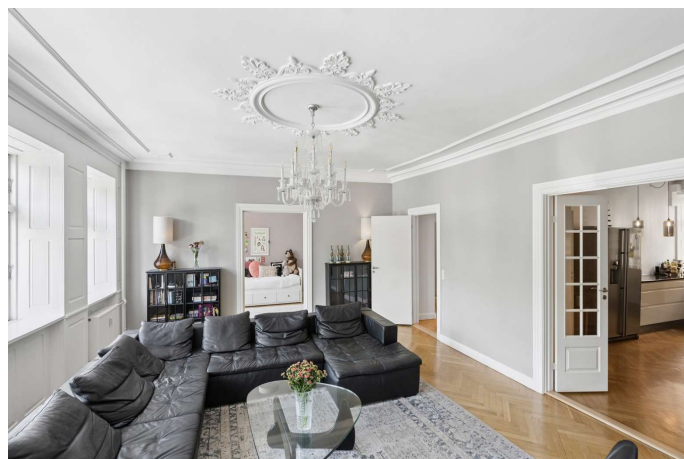
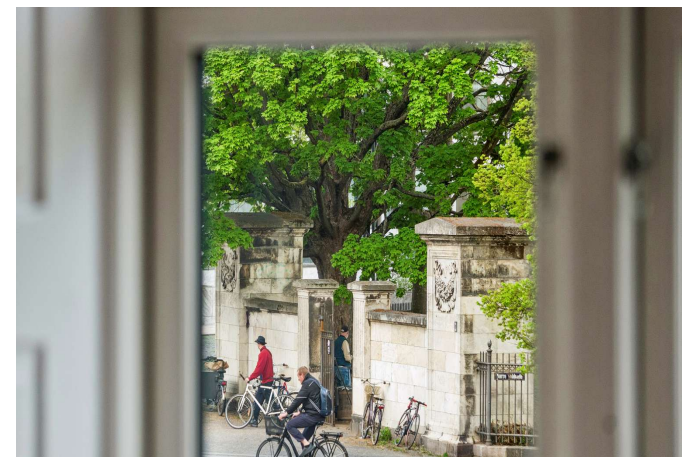
Dato: 20.10.2026



Adresse: Nørre Voldgade 8, 1., 1358 København K  
Kontantpris: kr. 15.495.000

Sagsnr.: 109CI-AM370  
Ejerudgift/md.: kr. 10.382

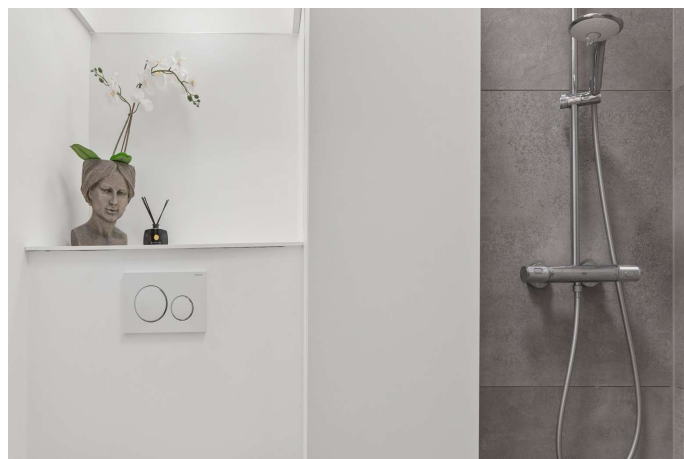
Dato: 20.10.2026



Adresse: Nørre Voldgade 8, 1., 1358 København K  
Kontantpris: kr. 15.495.000

Sagsnr.: 109CI-AM370  
Ejerudgift/md.: kr. 10.382

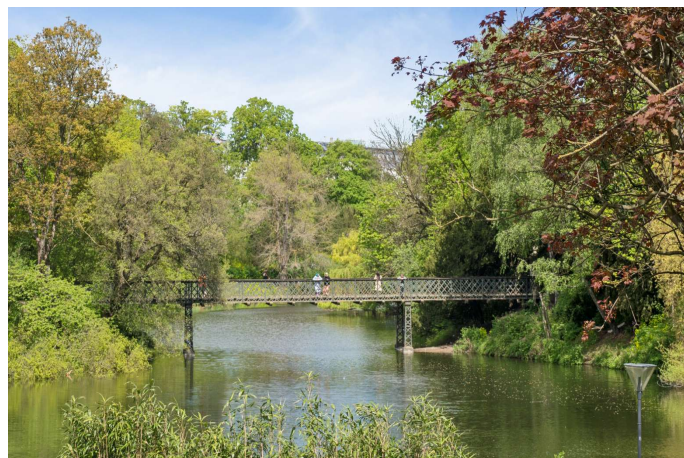
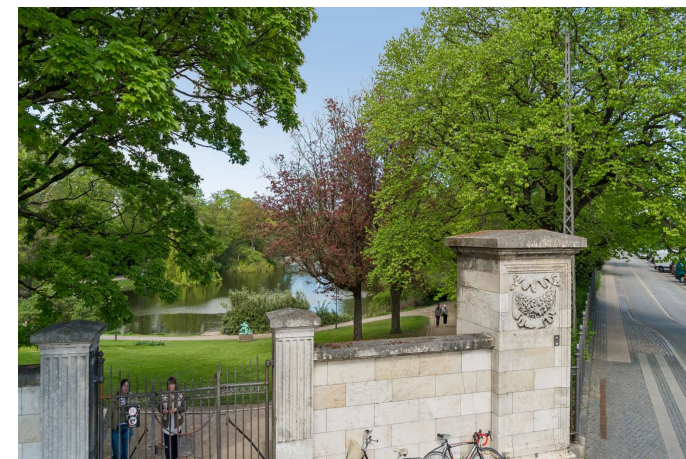
Dato: 20.10.2026



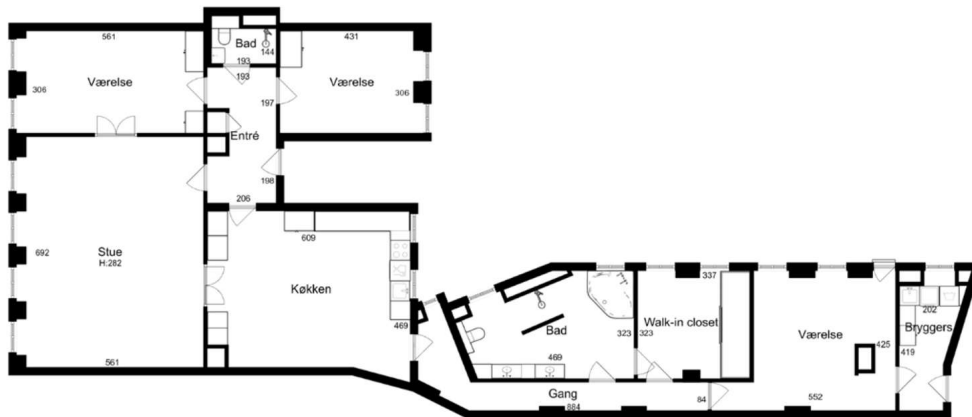
Adresse: Nørre Voldgade 8, 1., 1358 København K  
Kontantpris: kr. 15.495.000

Sagsnr.: 109CI-AM370  
Ejerudgift/md.: kr. 10.382

Dato: 20.10.2026



Dato: 20.10.2026



Adresse: Nørre Voldgade 8, 1., 1358 København K  
Kontantpris: kr. 15.495.000

Sagsnr.: 109CI-AM370  
Ejerudgift/md.: kr. 10.382

Dato: 20.10.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

|                     |                              |
|---------------------|------------------------------|
| Ejendomstype:       | Ejerlejlighed                |
| Må benyttes til:    | Beboelse                     |
| Kommune:            | København                    |
| Matr.nr.:           | 221 Nørre Kvarter, København |
| BFE-nr.:            | 128803                       |
| Ejerl. Nr.:         | 12                           |
| Zonestatus:         | Byzone                       |
| Vej:                | Offentlig vej                |
| Opført/ombygget år: | 1850                         |

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

|                              |            |
|------------------------------|------------|
| Offentlig vurdering pr.:     | 2024       |
| Ejendomsværdi:               | 11.593.000 |
| Grundværdi:                  | 7.349.000  |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 9.274.400  |
| Grundlag for grundskyld:     | 5.879.200  |

**Arealer\*\***

|                             |                    |
|-----------------------------|--------------------|
| Tinglyst areal i alt:       | 197 m <sup>2</sup> |
| - Heraf tinglyst boligareal | 197 m <sup>2</sup> |
| BBR-boligareal:             | 212 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):

Køle/fryseskab Samsung 2010 - Vaskemaskine Grundig ca. 2020 - Tørretumbler Grundig ca 2020 - Indbygget kogeplade Brandt 2010 - Indbygningsovn Siemens 2010 - Emhætte Gorenje 2010 - Opvaskemaskine Siemens 2023 jf. sælgers oplysningsskema

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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



Adresse: Nørre Voldgade 8, 1., 1358 København K  
Kontantpris: kr. 15.495.000

Sagsnr.: 109CI-AM370  
Ejerudgift/md.: kr. 10.382

Dato: 20.10.2026

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:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.720 Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme  
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Varme betales a/c til ejerforeningen med kr. 15.720 p.a.  
Vand er udtrykket af fællesudgifterne med kr. 5.510 p.a.  
Køber gøres opmærksom på, at forbrugsafhængige udgifter afhænger af såvel husstandens størrelse og forbrugs-  
mønster.  
Evt. afvigelser mellem tidligere forbrug og købers forbrug er dermed sælger og sælgers ejendomsmægler uved-  
kommende.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

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  
salgsopstillingens 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 C



Adresse: Nørre Voldgade 8, 1., 1358 København K  
Kontantpris: kr. 15.495.000

Sagsnr.: 109CI-AM370  
Ejerudgift/md.: kr. 10.382

Dato: 20.10.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat  
Grundskyld  
Fællesudgifter  
Rottebekæmpelse 2026

kr. 49.679  
kr. 29.984  
kr. 44.710  
kr. 210

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris  
Tinglysningsafgift af skødet  
Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed, anslået  
Gebyr til administrator, notering af ejerskifte, anslået  
Honorar for udarbejdelse af sikkerhed til ejerforening, anslået  
I alt

kr. 15.495.000  
kr. 94.850  
kr. 4.950  
kr. 1.500  
kr. 3.125  
kr. 15.599.425

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

Ejerudgift i alt 1. år

kr. 124.583

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: 775.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 90.677 md. / 1.088.126 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 73.014 md. / 876.171 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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026 **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: Nørre Voldgade 8, 1., 1358 København K  
Kontantpris: kr. 15.495.000

Sagsnr.: 109CI-AM370  
Ejerudgift/md.: kr. 10.382

Dato: 20.10.2026

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 hvilen- de på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra- veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 11: hovedstol kr. 10.000  
Nr. 14: hovedstol kr. 683.000  
Nr. 15: hovedstol kr. 1.111.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

**Gæld udenfor købesummen**

| Beskrivelse                              | Beløb | Pr. dato   |
|------------------------------------------|-------|------------|
| Foreningen har en kassekredit kr. 50.000 |       | 20.10.2026 |

**Ejerforening**

Navn: Ejerforeningen Nørre Voldgade 8-10  
Eksisterende sikkerhed: Kr. 10.000 i form af Ejerpantebrev - skal ikke forhøjes.  
Ny sikkerhed udstedes: Nej

**Fordelingstal, ejerforening**

Admin: 96 / 1000  
Tinglyst: 96 / 1000  
Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

**Brugsret**

Loftrum som bliver anvist

**Fællesfaciliteter**

Tørreloft, Cykeparkering i gården

**Servitutter**

- Nr. 1: 05.05.1890 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, (65/420) 1\_D-I\_175
- Nr. 2: 07.01.1907 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, (78/152) 1\_D-I\_175
- Nr. 3: 17.10.1910 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, (81/316)
- Nr. 4: 30.05.1934 - Dok om vaskerum 1\_D-I\_175
- Nr. 5: 15.05.1939 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv 1\_D-I\_175
- Nr. 6: 03.12.1952 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1\_D-I\_175
- Nr. 7: 03.07.1989 - Vedtægter for ejerforening 1\_D-I\_175
- Nr. 8: 04.10.1991 - Dok om fundering og grundvandssænkning mv
- Nr. 9: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, akt F 13 I, Vedr matr nr 595

- Nr. 10: 30.06.1997 - Vedtægter for ejerforening, tillæg 1\_D-I\_175
- Nr. 12: 30.10.2013 - Tillæg til vedtægter
- Nr. 13: 01.07.2016 - ANVENDELSESBEGRÆNSNING:

**Planer**

Ingen

Kommune- & Spildevandsplaner

Plan - Københavns Kommuneplan 2024 Fremtidens klimavenlige hovedstad

Plan - R24.B.1.19 - B

Plan - R24.T0.1.5 - T\*

Plan - Københavns Kommuneplanstrategi 2023 – Fremtidens klimavenlige hovedstad

Kloakopland - 236C

Kloakopland - 236B

**Andre forhold af væsentlig betydning**

**Jordforurening**

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forure- net. 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 salgsoptstillingen er fore- løbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendoms- værdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige be- skatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat. Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgø- relsen. 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.



Adresse: Nørre Voldgade 8, 1., 1358 København K  
Kontantpris: kr. 15.495.000

Sagsnr.: 109CI-AM370  
Ejerudgift/md.: kr. 10.382

Dato: 20.10.2026

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

#### **Bevaringsværdi ejendom**

Køber er gjort bekendt med, at ejendommen er bevaringsværdig på niveau 4.  
Køber gøres opmærksom på, at der ved bevaringsværdige ejendomme generelt gælder særlige regelsæt som skal følges. Køber opfordres til at søge egen rådgiver vedr. bevaringsværdige ejendomme.

#### **Husdyr**

Det er kun tilladt at holde mindre husdyr, hund, kat, mv. er dog ikke tilladt jvf. §8 i husorden

#### **Udlejning**

Lejligheden må ikke udlejes eller sælges til erhvervsformål uden ejerforeningens samtykke

# 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