



REAL

Gråstensgade 1, 1. th., 1677 København V

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	60
Kontantpris	5.250.000	Værelser	2
Ejerudgift	6.366		
Byggeår	1904	Energimærke	C

Sagsnr. **114-9001**

RealMæglerne Vesterbro & Carlsberg Byen ApS

Istedgade 87 / 1650 København V / Tlf. 72312200 / www.realmaeglerne.dk/vesterbro

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Gråstengade 1, 1. th., 1677 København V
Kontantpris: kr. 5.250.000

Sagsnr.: 114-9001
Ejerudgift/md.: kr. 6.366

Dato: 04.12.2025



Beskrivelse:

Velkommen til en veldisponeret lejlighed på 60 m² med masser af charme og funktionalitet.

De lyse plankegulve, høje lofter og hvidmalede vægge går som en rød tråd gennem lejligheden og skaber en elegant kombination af klassisk charme og moderne stil.

Når du træder ind, mødes du af en rummelig entré med god opbevaringsplads. Badeværelset er lyst og funktionelt – og her er der rig mulighed for at sætte sit eget præg, da det kan udvides. Stuen vender mod gaden og imponerer med et flot lysindfald, stuklofter og en indbydende atmosfære, der egner sig perfekt til både hverdag og hyggelige stunder med vennerne. Det nye HTH-køkken fremstår i et stilrent og tidløst design med eksklusive løsninger såsom Quooker, integreret BORA-kogeplade med emfang, opvaskemaskine samt god skabs- og opbevaringsplads. Herfra er der direkte udgang til en solrig, sydvendt altan med udsigt til den rolige og grønne gård – et skønt, afskærmet uderum midt i byens liv.

Planløsningen gør lejligheden delevnlig og ideel for både par og venner, der ønsker at bo centralt – tæt på caféer, grønne områder og byens puls.

Ejendommen:

Ejendommen er en klassisk murstensejendom med flot opgang, originalt træværk og fine detaljer, der vidner om en tid, hvor håndværket var i højsædet. Bag huset finder du en dejlig grøn gård med græsplæne, træer, legeplads og hyggelige kroge – et sted, hvor beboerne samles, og hvor man kan nyde solens stråler i rolige omgivelser. Som prikken over i'et får du adgang til en skøn tagterrasse, der skaber den perfekte ramme for sommerfester og hyggelige aftener med familie og venner.

Området:

Gråstengade ligger som en fredelig sidegade til Sønder Boulevard – tæt på alt det bedste, Vesterbro har at byde på. Du er få minutter fra Enghave Plads med metro, caféer og byliv, og samtidig tæt på grønne åndehuller som Enghaveparken og Søndermarken. Her får du en stille, lokal stemning midt i et af Københavns mest eftertragtede kvarterer – en bydel, hvor historie, charme og puls går hånd i hånd.

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: Gråstensgade 1, 1. th., 1677 København V
Kontantpris: kr. 5.250.000

Sagsnr.: 114-9001
Ejerudgift/md.: kr. 6.366

Dato: 04.12.2025



Gang



Stue



Stue



Værelse



Værelse



Køkken

Adresse: Gråstensgade 1, 1. th., 1677 København V
Kontantpris: kr. 5.250.000

Sagsnr.: 114-9001
Ejerudgift/md.: kr. 6.366

Dato: 04.12.2025



Køkken



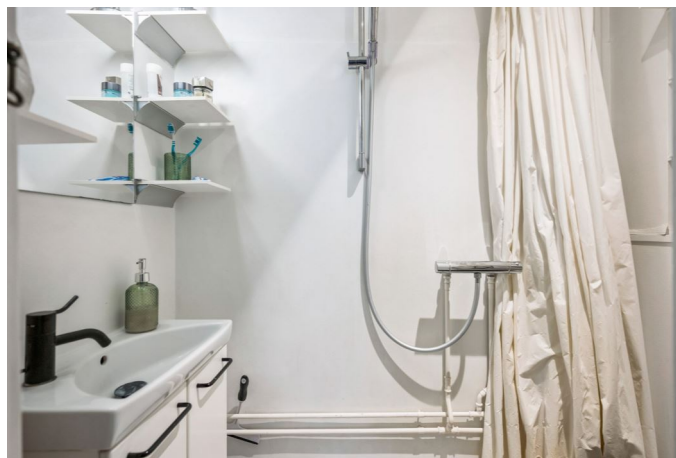
Køkken



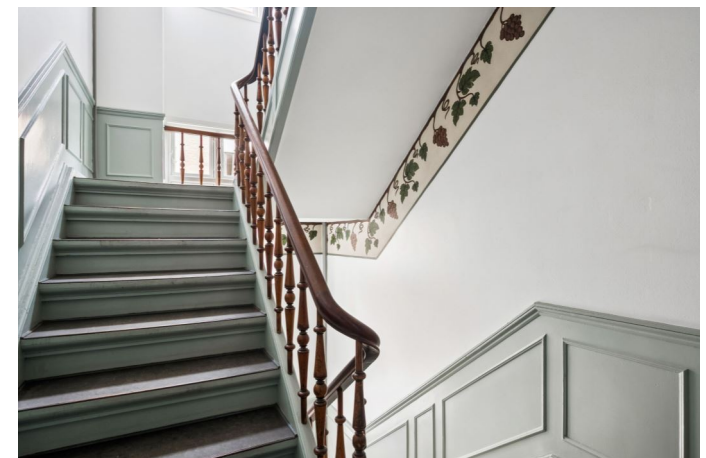
Altan



Badeværelse



Badeværelse



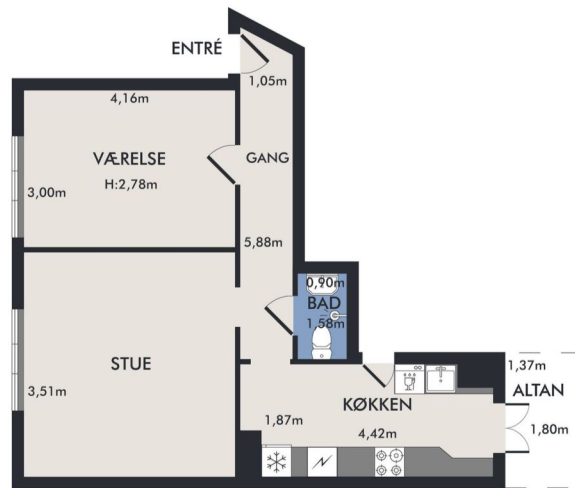
Trappe

Adresse: Gråstensgade 1, 1. th., 1677 København V
Kontantpris: kr. 5.250.000

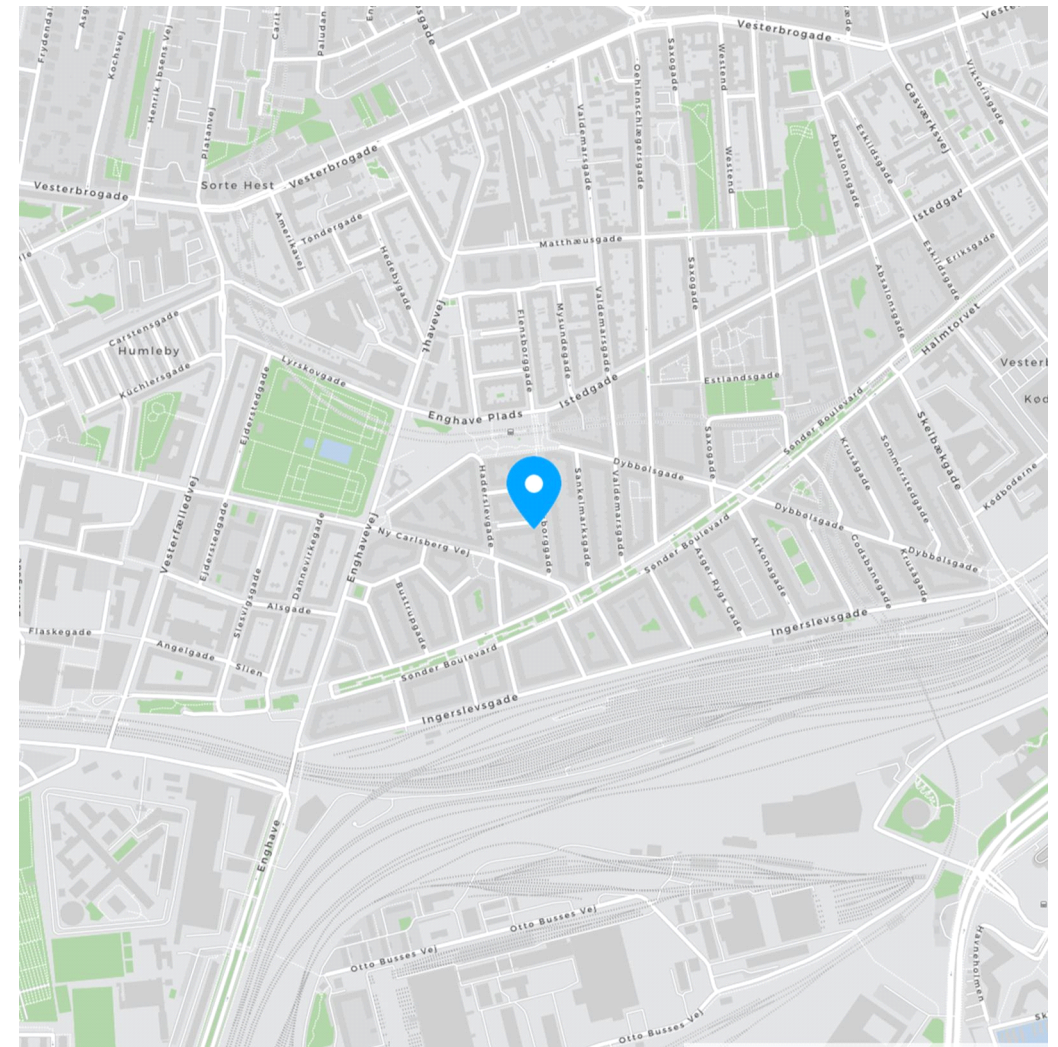
Sagsnr.: 114-9001
Ejerudgift/md.: kr. 6.366

Dato: 04.12.2025

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar





Adresse: Gråstensgade 1, 1. th., 1677 København V
Kontantpris: kr. 5.250.000

Sagsnr.: 114-9001
Ejerudgift/md.: kr. 6.366

Dato: 04.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	1265 Udenbys Vester Kvarter, København
BFE-nr.:	159424
Ejl.nr.:	15
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1904

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.592.000 kr.
Grundværdi:	2.239.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.873.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.791.200 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	53 m ²
- heraf boligareal:	53 m ²
BBR-boligareal:	60 m ²
Evt. øvrige arealer:	

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Planer

- Kommuneplan: Se ejendomsdatarapporten.
- Spildevandsplan: Se ejendomsdatarapporten. 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.
- Anlægsprojekter - <<https://www.kk.dk/borger/bolig-og-byggeri/anlaegsprojekter>>
Der henvises i øvrigt til ejendomsdatarapporten

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 29.06.1903 lbnr. 953685-01 Dok om hegn, hegnsmur mv, samt indskrænkninger i byggefriheden mv
Nr. 2 lyst d. 21.09.1903 lbnr. 953686-01 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 3 lyst d. 29.02.1904 lbnr. 953687-01 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 4 lyst d. 10.11.1947 lbnr. 6276-01 Luftfartshindringer i 25 m højde over terræn eller derover kræves tilladelse af Min. f. off. arbejder
Nr. 5 lyst d. 03.07.1969 lbnr. 5794-01 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
Nr. 6 lyst d. 31.01.1977 lbnr. 2129-01 Dok om fællesareal mm
Nr. 7 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 953688-01 Dok om fjernvarme/anlæg mv
Nr. 8 lyst d. 19.03.2007 lbnr. 38292-01 Vedtægter for E/F Flensborggade 34/Gråstensgade 1. Tillige lyst pantstiftende
Der henvises i øvrigt til tingbogen

Tilbehør:

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

Ovn - Bosch
Kogeplade - Bora
Emhætte (Integreret i kogeplade)
Køle/fryseskab - Bosch
Opvaskemaskine - Bosch
Quooker - Quooker

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Gråstensgade 1, 1. th., 1677 København V
Kontantpris: kr. 5.250.000

Sagsnr.: 114-9001
Ejerudgift/md.: kr. 6.366

Dato: 04.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos P.t. uoplyst
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold: P.t. uoplyst
Der henvises til foreningens forsikringspolice

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 7.242 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Forbruget er individuelt, og derfor må afvigelser forventes.

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.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering

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

Bevaringsværdige bygninger

Ejendommen er bevaringsværdig på niveau 4 jf. oplysninger fra www.kulturarv.dk.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.



Adresse: Gråstensgade 1, 1. th., 1677 København V
Kontantpris: kr. 5.250.000

Sagsnr.: 114-9001
Ejerudgift/md.: kr. 6.366

Dato: 04.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	14.655	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.250.000
Grundskyld	kr.	9.135	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	33.350
Ejerforening	kr.	25.159	Ejerskiftegebyr, anslået	kr.	2.500
Rottebekæmpelsesgebyr	kr.	98	I alt	kr.	5.285.850
Fælleslån	kr.	10.490	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.		
Fælleslån - Altan	kr.	14.724			
Gebyr fælleslån	kr.	630			
Internetbidrag	kr.	1.500			
Ejerudgift i alt 1 år		76.392			

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: 265.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 27.627 md./ 331.525 år Netto **ekskl.** ejerudgift 22.797 md./ 273.560 år v/24,30%
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 3 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.12.2025
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: 1/2 - 1/8 **Forbehold:** Kan ikke opnås, idet ejerskiftelånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed.

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: Gråstensgade 1, 1. th., 1677 København V
Kontantpris: kr. 5.250.000

Sagsnr.: 114-9001
Ejerudgift/md.: kr. 6.366

Dato: 04.12.2025

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:			
					Beskrivelse	Beløb	Pr. dato	
					Fælleslån - Tag & vinduer	85.051	31.12.2024	
					Fælleslån - Altan	163.889	31.12.2024	
					Afventer besvarelse fra E/F			

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Jyske Realkredit/F1 Rentetilpasningslån	Kontantlån	1.170.546	1.170.546	1.171.796	DKK	2,48	67.416	24,50	2,70			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Ejerforeningsforhold:
Fællesudg. fordeles efter: Fordelingstal
Tinglyst fordelingstal: 1/22
Adm. fordelingstal: Uoplyst
Sikkerhed til e/f: 42.000 kr.
I form af: Anden hæftelse
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Brugsret og fællesfaciliteter:
Loftrum og kælderrum iflg. sælgers oplysninger
Fælles tagterasse, gårdhave, cykelkælder, fællesvaskeri, tørrerum/loft

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

RealMæglerne Vesterbro

RealMæglerne på Vesterbro tilbyder via vores 9 butikker på Frederiksberg, Vesterbro, Østerbro, Nordhavn Amager, Tårnby, Valby & Kgs. Enghave et aktivt salgsarbejde på tværs af vores butikker. Det giver vores kunders ejendomme maksimal eksponering og optimale salgsmuligheder.

Vi sælger mere end 500 ejendomme om året til konkurrencedygtige salærer.