

REAL



Overgaden Neden Vandet 1B, 2. th, 1414 København K

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	103
Kontant	11.200.000	Værelser	3
Ejerudgift	6.115		
Byggeår	2001	Energimærke	B

Sagsnr. **109CI-AM388**

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: Overgaden Neden Vandet 1B, 2. th, 1414 København K
Kontantpris: kr. 11.200.000

Sagsnr.: 109CI-AM388
Ejerudgift/md.: kr. 6.115

Dato: 18.08.2026



Fantastisk lejlighed UDEN BOPÆLSPLIGT, med altan, elevator og udsigt til kanalen!

Velkommen til Enhjørningens Gård – en af Christianshavns mest eftertragtede adresser. Her finder du denne skønne lejlighed med udsigt til kanalen, masser af dagslys og en stor sydøstvendt altan. Boligen sælges uden bopælspligt, hvilket giver stor fleksibilitet - ideel som citylejlighed eller investering. Lejligheden har aldrig været beboet af ejerne mere end 3-4 uger om året som feriebolig. Lejligheden har en veldisponeret planløsning, der henvender sig til både singlen, parret og familien. Entréen byder velkommen med god skabsplads og fører videre til den store lyse stue, som ligger i åben forbindelse med køkkenet. Køkkenet er funktionelt indrettet med god opbevaringsplads og integrerede hårde hvidevarer. Den rummelige stue har plads til både spisebord og sofaarrangement – og fra de store vinduespartier er der adgang til altanen med en fantastisk udsigt til Christianshavns Kanal. Boligen rummer to gode, lyse soveværelser, begge med skabe og store vinduer, som lader eftermiddagslyset strømme ind. Badeværelset er pænt og flisebelagt med bruseniche og vaskesøjle. Derudover findes et praktisk, disponibelt rum med ekstra opbevaringsmuligheder. Her bor du midt i det hyggelige Christianshavn med alt, hvad hjertet begærer – fra caféer, restauranter og havnebade til Operaen og de grønne omgivelser langs kanalerne og volden, det maritime miljø skaber en unik stemning året rundt. Metro og busser er i gåafstand fra boligen og cykelbroerne giver let adgang til resten af byen. Ejendommen har parkeringskælder hvor det er muligt at leje en plads og der er elevator.

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: Overgaden Neden Vandet 1B, 2. th, 1414 København K
Kontantpris: kr. 11.200.000

Sagsnr.: 109CI-AM388
Ejerudgift/md.: kr. 6.115

Dato: 18.08.2026



Spisestue



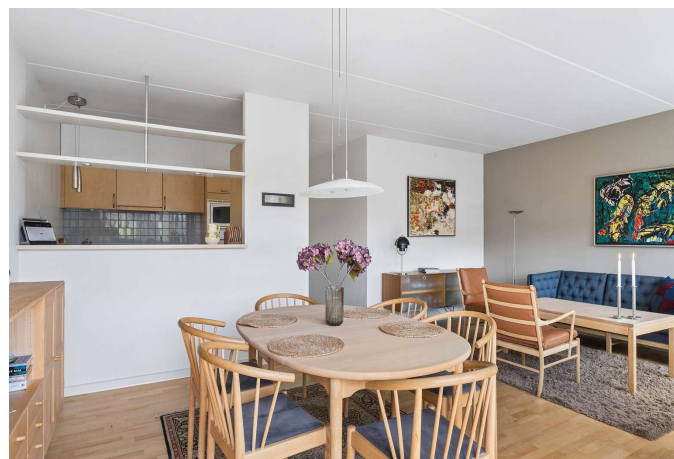
Spisestue



Spisestue



Stue



Spisestue



Spisestue

Adresse: Overgaden Neden Vandet 1B, 2. th, 1414 København K
Kontantpris: kr. 11.200.000

Sagsnr.: 109CI-AM388
Ejerudgift/md.: kr. 6.115

Dato: 18.08.2026



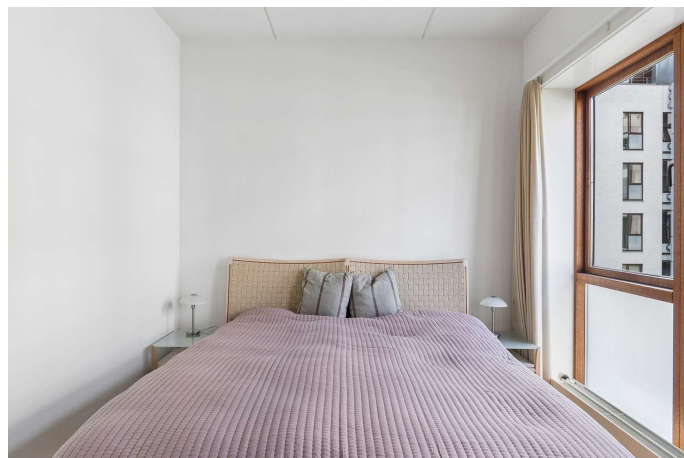
Køkken



Køkken



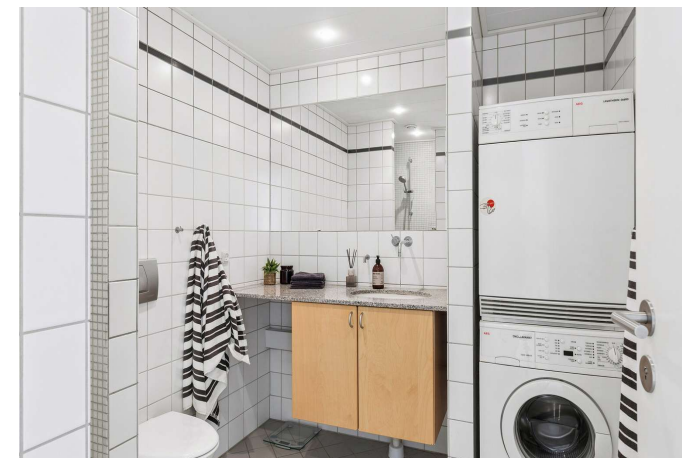
Soveværelse



Soveværelse



Indendørs



Badeværelse

Adresse: Overgaden Neden Vandet 1B, 2. th, 1414 København K
Kontantpris: kr. 11.200.000

Sagsnr.: 109CI-AM388
Ejerudgift/md.: kr. 6.115

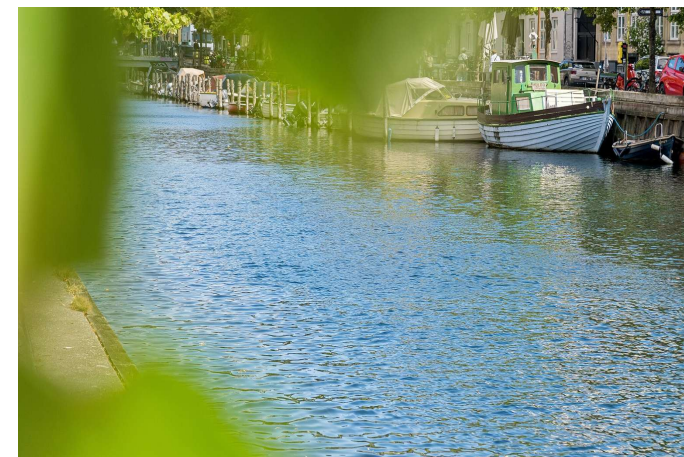
Dato: 18.08.2026



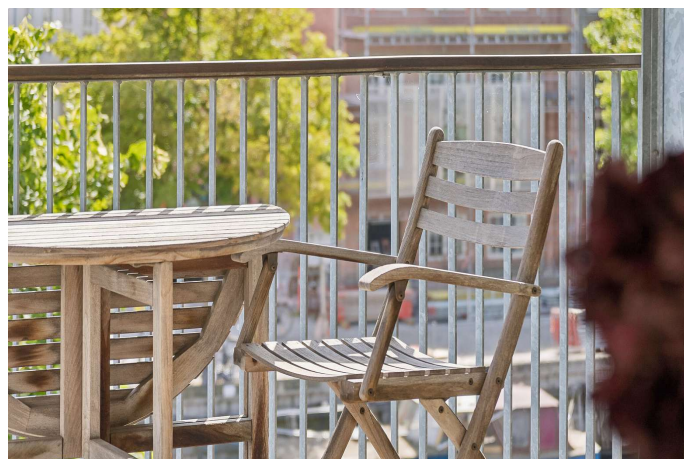
Badeværelse



Udendørs



Udendørs

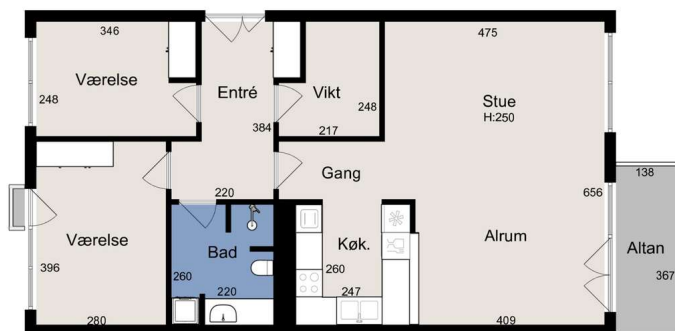


Udendørs

Adresse: Overgaden Neden Vandet 1B, 2. th, 1414 København K
Kontantpris: kr. 11.200.000

Sagsnr.: 109CI-AM388
Ejerudgift/md.: kr. 6.115

Dato: 18.08.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (2x3)



Adresse: Overgaden Neden Vandet 1B, 2. th, 1414 København K
Kontantpris: kr. 11.200.000

Sagsnr.: 109CI-AM388
Ejerudgift/md.: kr. 6.115

Dato: 18.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 585 Christianshavns Kvarter, København
BFE-nr.: 108627
Ejerl. Nr.: 80
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 2001

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 6.967.000
Grundværdi: 4.207.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 5.573.600
Grundlag for grundskyld: 3.365.600

Arealer**

Tinglyst areal i alt: 89 m²
- Heraf tinglyst boligareal: 89 m²
BBR-boligareal: 103 m²

** 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):

Komfor, Ovn, Kogeplade, Emhætte, Mikroovn, Køle/fryseskab, Opvaskemaskine, Vaskemaskine, Tørretumbler 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: Overgaden Neden Vandet 1B, 2. th, 1414 København K
Kontantpris: kr. 11.200.000

Sagsnr.: 109CI-AM388
Ejerudgift/md.: kr. 6.115

Dato: 18.08.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Protector Forsikring

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.: 1.250 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Varme betales a/c med kr. 1.250 p.a.

Vand betales a/c med kr. 590 p.a.

El betales a/c med kr. 2.268 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 salgsoptstillingens 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 B



Adresse: Overgaden Neden Vandet 1B, 2. th, 1414 København K
Kontantpris: kr. 11.200.000

Sagsnr.: 109CI-AM388
Ejerudgift/md.: kr. 6.115

Dato: 18.08.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Fællesudgifter
Rottebekæmpelse - Anslået

kr. 28.425
kr. 17.165
kr. 27.590
kr. 200

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
Tinglysningsafgift af skødet
Gebyr til administrator, notering af ejerskifte
I alt

kr. 11.200.000
kr. 69.050
kr. 2.060
kr. 11.271.110

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. 73.380

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: 560.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 61.069 md. / 732.823 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 49.956 md. / 599.472 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: 31.07.2026

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: Overgaden Neden Vandet 1B, 2. th, 1414 København K
Kontantpris: kr. 11.200.000

Sagsnr.: 109CI-AM388
Ejerudgift/md.: kr. 6.115

Dato: 18.08.2026

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. 21: hovedstol kr. 1.500.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Ejerforening

Navn: E/F Enhjørningens Gård

Eksisterende sikkerhed: Kr. 35.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: 89 / 9703

Tinglyst: 89 / 9703

Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Servitutter

- Nr. 1: 28.03.1927 - Dok om havnevæsenets ret til pant for bolværksudgifter mv
- Nr. 2: 24.07.1991 - Lokalplan nr. 183
- Nr. 3: 04.10.1991 - Dok om fundering og grundvandssænkning mv
- Nr. 4: 30.06.1994 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
- Nr. 5: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme mv
- Nr. 6: 17.03.1997 - Tillæg til lokalplan nr 183
- Nr. 7: 31.10.1997 - Dok om vejudlæg og vejnedlæggelse
- Nr. 8: 03.05.2000 - Dok om spildevand
- Nr. 9: 15.08.2000 - Dok. om fællesanlæg mv
- Nr. 10: 22.08.2000 - Dok om bebyggelsesprocent, friarealer, brandmur mv
- Nr. 11: 01.06.2001 - Dok om vejudlæg
- Nr. 12: 01.06.2001 - Dok om forsyningsledninger
- Nr. 13: 31.07.2001 - Vedtægter for ejerforeningen. Tillige lyst pantstiftende 1_H-I_118
- Nr. 14: 15.08.2001 - Vedtægter for grundejerforeningen Christiansbro.
- Nr. 15: 03.06.2002 - Dok om fælles spildevandsafledning
- Nr. 16: 12.06.2002 - Dok om pligt til at opfylde lokalpan mv
- Nr. 17: 15.08.2003 - Vedtægter for ejerforeningen, tillæg 1_H-I_118

- Nr. 18: 10.06.2004 - anm hæftelser Vedtægter for ejerforening, tillæg 1_H-I_118
- Nr. 19: 24.07.2007 - Vedtægter for ejerforeningen, tillæg 1_H-I_118

Planer

Lokalplan 183 - B&W-Området ved Christianskirken

Lokalplan 183-1 - B&W-Området ved Christianskirken tillæg 1

Kommune- & Spildevandsplaner

Plan - Københavns Kommuneplan 2024 Fremtidens klimavenlige hovedstad

Plan - R24.V.0.9 - V*

Plan - R24.C.1.17 - C2*

Plan - Københavns Kommuneplanstrategi 2023 – Fremtidens klimavenlige hovedstad

Kloakopland - 212

Andre forhold af væsentlig betydning

V2 forurening

Ejendommen er ifølge kommunens / regionens oplysninger registreret som forurennet på vidensniveau 2.

En forurening på vidensniveau 2 betyder, at miljømyndighederne har undersøgt ejendommen via jordprøver etc., og på baggrund heraf konstateret, at ejendommen er forurennet i større eller mindre omfang. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.



Adresse: Overgaden Neden Vandet 1B, 2. th, 1414 København K
Kontantpris: kr. 11.200.000

Sagsnr.: 109CI-AM388
Ejerudgift/md.: kr. 6.115

Dato: 18.08.2026

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

Husdyr

Der må holdes husdyr i mindre omfang, jf. vedtægtens § 22 og foreningens husorden.

Udlejning

Administrator oplyser at der henvises til vedtægterne omkring udlejning.

P-kælderen

P-kælderen er selvstændigt ejet og vedrører således ikke ejerforeningen. P-pladser i kælderen ejes og administreres af Jeudan ved Eric Møller, der har mailen erm@jeudan.dk og telefon 70 10 60 70 / 41 99 26 66.

Bådplads

Der ikke medfølger bådplads ved køb af ejerlejligheder jf. ejerlejlighedsskema

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