

REAL



Overgaden Neden Vandet 45, 1. th., 1414 København K

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	172
Kontant	12.495.000	Værelser	2
Ejerudgift	10.131	Altan	Ja
Byggeår	1799		

Sagsnr. **114-8222**

RealMæglerne Vesterbro & Carlsberg Byen ApS

Istedgade 87 / 1650 København V / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Overgaden Neden Vandet 45, 1. th, 1414 København K
Kontantpris: kr. 12.495.000

Sagsnr.: 114-8222
Ejerudgift/md.: kr. 10.131

Dato: 28.04.2026



Parkhus, med udsigt til Christianshavns kanal

<div align="left" style="min-height: 12pt;"><section class="text-token-text-primary w-full focus:outline-none [--shadow-height:45px] has-data-writing-block:pointer-events-none has-data-writing-block:mt(--shadow-height) has-data-writing-block:pt(--shadow-height) [&.has([data-writing-block])>]:pointer-events-auto [content-visibility:auto] supports-[content-visibility:auto]:[contain-intrinsic-size:auto_100lvh] R6Vx5W_threadScrollVars scroll-mb-[calc(var(--scroll-root-safe-area-inset-bottom,0px)+var(--thread-response-height))] scroll-mt-[calc(var(--header-height)+min(200px,max(70px,20svh)))]" dir="auto" data-turn-id="request-WEB:eb64aa64-fcbb-413e-9fa4-1ecea5d388e3-1" data-testid="conversation-turn-4" data-scroll-anchor="false" data-turn="assistant"><div class="text-base my-auto mx-auto pb-10 [--thread-content-margin:var(--thread-content-margin-xs,calc(var(--spacing)*4))] @w-sm/main:[--thread-content-margin:var(--thread-content-margin-sm,calc(var(--spacing)*6))] @w-lg/main:[--thread-content-margin:var(--thread-content-margin-lg,calc(var(--spacing)*16))] px(--thread-content-margin)"><div class="[--thread-content-max-width:40rem] @w-lg/main:[--thread-content-max-width:48rem] mx-auto max-w(--thread-content-max-width) flex-1 group/turn-messages focus-visible:outline-hidden relative flex w-full min-w-0 flex-col agent-turn"><div class="flex max-w-full flex-col gap-4 grow"><div data-message-author-role="assistant" data-message-id="7c69a89f-70a7-42c1-bb13-d76d2b8cd853" dir="auto" data-message-model-slug="gpt-5-3" class="min-h-8 text-message relative flex w-full flex-col items-end gap-2 text-start break-words whitespace-normal outline-none keyboard-focused:focus-ring [.text-message+&]:mt-1" data-turn-start-message="true" tabindex="0"><div class="flex w-full flex-col gap-1 empty:hidden"><div class="markdown-prose prose-dark:prose-invert w-full wrap-break-word dark markdown-new-styling">Brosten, kanaler og både. Der er mange grunde til, at Christianshavn er elsket af både sine egne beboere og resten af verden. Det er næsten svært at forestille sig, at bydelen engang var blandt hovedstadens fattigste kvarterer med slum og sociale udfordringer – i dag emmer den af liv, charme og historie.

På Overgaden Neden Vandet mærker man stadig historiens vingesus. Her ligger et af Christianshavns smukkeste pakhuse som et stemningsfuldt minde om den gamle industrihavn, hvor varer fra fjerne egne blev losset, og fremmede dialekter fyldte luften.

Bag de karakteristiske buede vinduer og de markante højsekviste gemmer der sig en helt særlig bolig. Lejligheden på 172 m² udfolder sig i ét plan og byder på en sjælden

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.

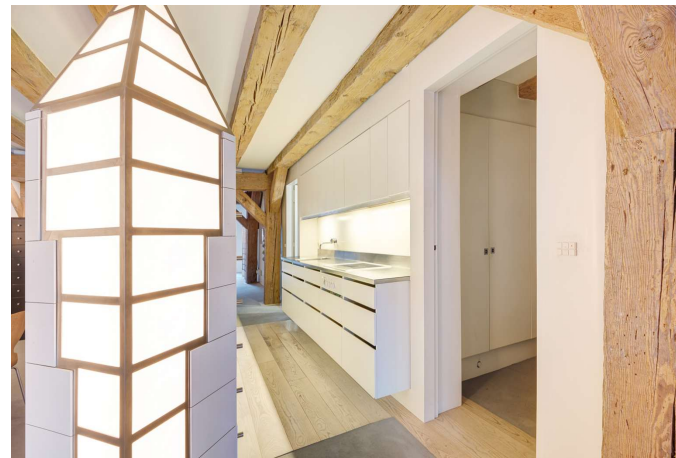
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Philip Hersby

Adresse: Overgaden Neden Vandet 45, 1. th, 1414 København K
Kontantpris: kr. 12.495.000

Sagsnr.: 114-8222
Ejerudgift/md.: kr. 10.131

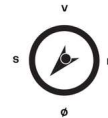
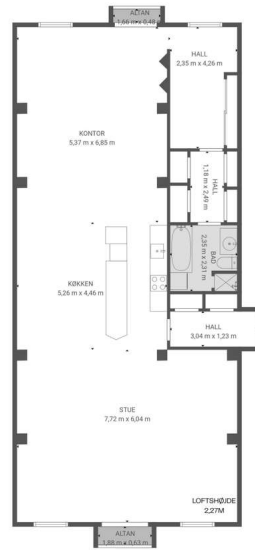
Dato: 28.04.2026



Adresse: Overgaden Neden Vandet 45, 1. th, 1414 København K
 Kontantpris: kr. 12.495.000

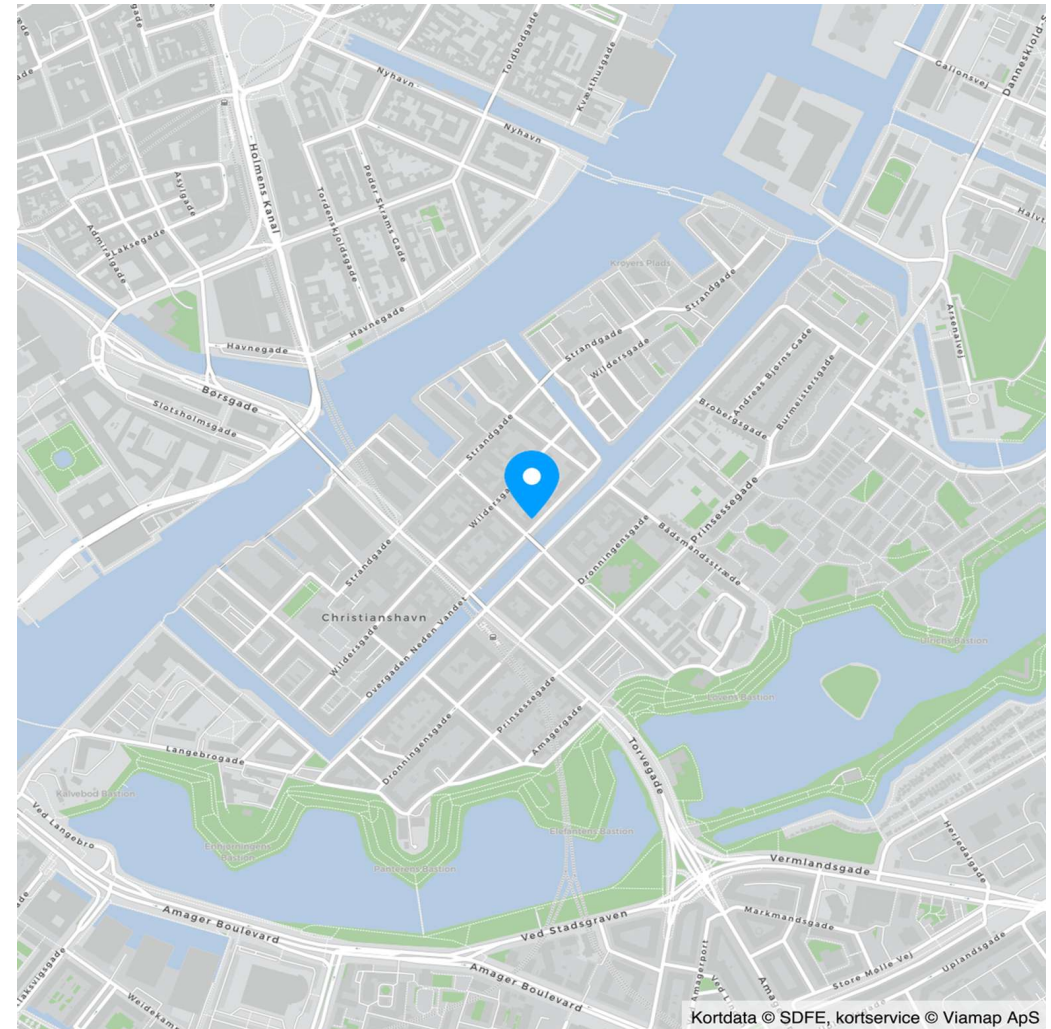
Sagsnr.: 114-8222
 Ejerudgift/md.: kr. 10.131

Dato: 28.04.2026



Vejledende planlægning og uden ansvar

REAL



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Overgaden Neden Vandet 45, 1. th, 1414 København K
Kontantpris: kr. 12.495.000

Sagsnr.: 114-8222
Ejerudgift/md.: kr. 10.131

Dato: 28.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	153 Christianshavns Kvarter, København
BFE-nr.:	109434
Ejerl. Nr.:	10
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1799

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	11.657.000
Grundværdi:	7.123.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	9.325.600
Grundlag for grundskyld:	5.698.400

Arealer**

Tinglyst areal:	164 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	164 m ²
BBR-boligareal:	172 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:

Servitutter

- Nr. 1: 28.03.1927 - Dok om havnevæsenets ret til pant for bolværksudgifter mv 1_F-I_421
- Nr. 2: 23.08.1948 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_F-I_421
- Nr. 3: 22.05.1978 - Dok om parkering mv 1_F-I_421
- Nr. 4: 04.08.1978 - Tilskudsdeklaration 1_F-I_421
- Nr. 5: 01.05.1979 - Dok om bevaringspligt mv 1_F-I_421
- Nr. 6: 14.09.1979 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_F-I_421
- Nr. 7: 03.06.1988 - Dok om bygningsfredning mv 1_F-I_421
- Nr. 8: 19.10.1989 - Dok om fællesanlæg tillæg lyst den 14.08.2009
- Nr. 9: 04.10.1991 - Dok om fundering og grundvandssænkning mv
- Nr. 10: 13.11.1991 - Dok om parkering mv 1_F-I_421
- Nr. 11: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme mv
- Nr. 12: 27.06.2006 - Vedtægter for Ejerforeningen Snorrebroens Pakhus. Tillige lyst pantstiftende

Planer

Kommuneplan R24.B.1.8 - R24.B.1.8 - B

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: Overgaden Neden Vandet 45, 1. th, 1414 København K
Kontantpris: kr. 12.495.000

Sagsnr.: 114-8222
Ejerudgift/md.: kr. 10.131

Dato: 28.04.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 18.600 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 0

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået

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 salgsoptillingens 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: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Fredet ejendom

Ejendommen er fredet. Dette bevirker blandt andet, at der ikke betales grundskyld, samt at der er restriktioner på, hvad der må ændres på ejendommen. Der henvises til pjece fra Kulturstyrelsen, "Når bygningen er fredet". Køber opfordres til at søge egen rådgivning vedr. fredede ejendomme.

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.

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.

Adresse: Overgaden Neden Vandet 45, 1. th, 1414 København K
 Kontantpris: kr. 12.495.000

Sagsnr.: 114-8222
 Ejerudgift/md.: kr. 10.131

Dato: 28.04.2026

Ejerudgift 1. år:

	kr.	Pr. år	Kontantbehov ved køb	kr.
Ejendomsværdiskat	kr.	50.396	Kontantpris	kr. 12.495.000
Grundskyld	kr.	29.062	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 76.850
Fællesudgifter/ejerforening	kr.	32.088	I alt	kr. 12.571.850
Rottebekæmpelsesgebyr, anslået	kr.	200	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.	
Leje, Garageplads	kr.	9.828		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	121.574		

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: 625.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 67.781 md. / 813.366 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 55.445 md. / 665.336 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: 08.04.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025 **For-**

behold: 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: Overgaden Neden Vandet 45, 1. th, 1414 København K
Kontantpris: kr. 12.495.000

Sagsnr.: 114-8222
Ejerudgift/md.: kr. 10.131

Dato: 28.04.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

Fordelingstal, ejerforening

Admin: 1 / 12

Tinglyst: 1 / 12

Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

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.