



REAL

Havneholmen 78, 4. tv., 1561 København V

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	77
Kontantpris	7.295.000	Værelser	2
Ejerudgift	5.717		
Byggeår	2008	Energimærke	B

Sagsnr. **114-1573**

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: Havneholmen 78, 4. tv., 1561 København V
Kontantpris: kr. 7.295.000

Sagsnr.: 114-1573
Ejerudgift/md.: kr. 5.717

Dato: 19.02.2026



Beskrivelse:

Indretning:

Mere eftertragtet bliver det næppe, når vi inviterer dig indenfor denne unikke lejlighed med en af de største sydvestvendt altan, beliggende i et af Københavns mest attraktive kvarterer. Lejlighedens hjerte er det åbne og indbydende køkkenalrum og opholdsstue, som med sin store vinduespartier, trækker et dejligt lys ind hele dagen. Herfra er der udgang til lejlighedens store trumfkort, en stor vestvendt altan. Med sin solrige placering, får du en udsigt til det stemningsfulde kanalmiljø. Derudover rummer lejligheden et moderne og funktionelt badeværelse med seperat bruseniche, gulvarme og vaskefaciliteter, samt et stort og rumligt soveværelse, med indbygget skabsløsning, der giver et roligt og minimalistisk udtryk.

Ejendommen:

Selve ejendommen på den hedengangne Kalvebod Pladsvej, er med tiden blevet en ikonisk del af havneløbet i Københavns havn. Med flere arkitekturelle priser på CV'et (Byggerreprisen (2009), Hovedstadens Forskønnelsespris (2009), The European Property Award (2009), Nominering til MIPIM Awards (2010), "Københavns Kommunes gode og smukke bygninger"-prisen (2010), RIBA Awards (2011)). Hele foreningen emmer af eksklusivitet, og det er ikke tilfældigt at der er flere udenlandske sportstjerner der har investeret i den eksklusive ejendom, med den centrale, men rolige beliggenhed. Brugsret til fælles tagterrasse. Der medfølger brugsret til kælderrum. Privat parkeringsplads i aflukket p-kælder kan tilkøbes

Området:

Lejligheden ligger perfekt placeret med en misundelsesværdig udsigt ud over hele havneløbet. Her er man en del af den livlige, maritime trafik, på første række. Man er tæt på indkøb, byens puls, offentlig transport, Amager Fælled på den anden side af broen, samtidig med at man bor roligt, i en moden ejerforening. Med cykelbroen, bor man urbant men er samtidig helt tæt på Amager Fælleds lækre natur, perfekt til lange gå- eller løbeture.

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.

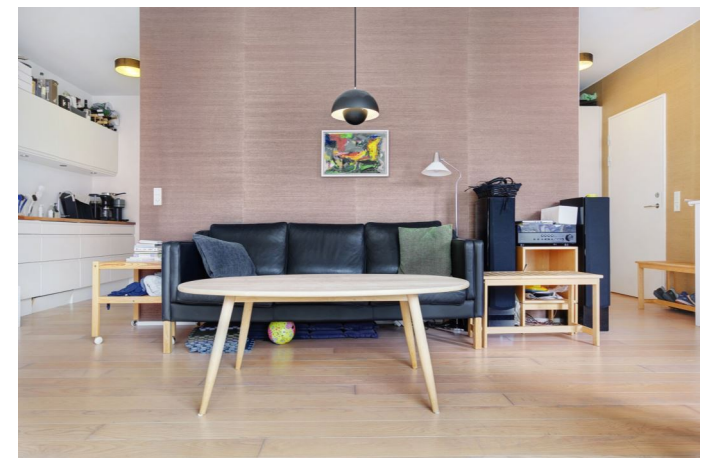
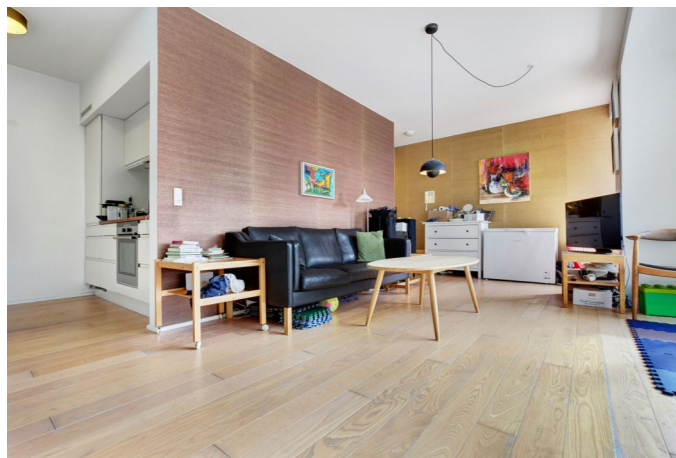
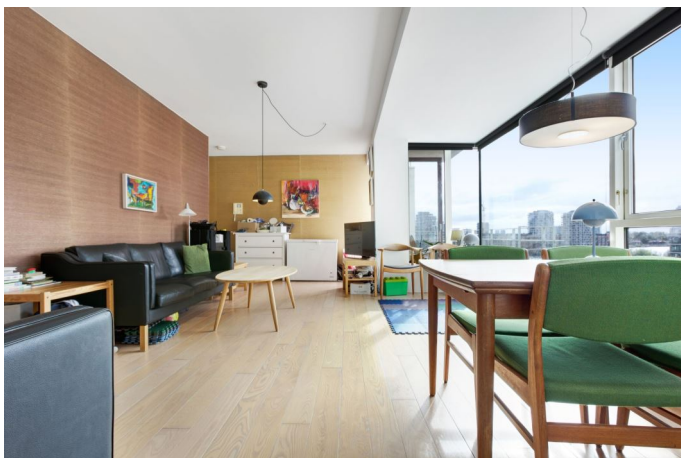
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Philip Hersby

Adresse: Havneholmen 78, 4. tv., 1561 København V
Kontantpris: kr. 7.295.000

Sagsnr.: 114-1573
Ejerudgift/md.: kr. 5.717

Dato: 19.02.2026



Adresse: Havneholmen 78, 4. tv., 1561 København V
Kontantpris: kr. 7.295.000

Sagsnr.: 114-1573
Ejerudgift/md.: kr. 5.717

Dato: 19.02.2026

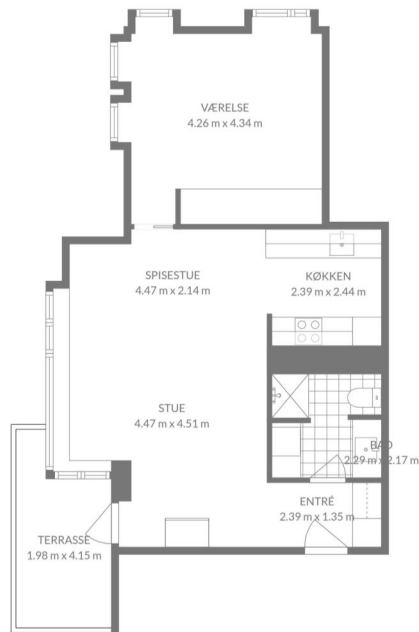




Adresse: Havneholmen 78, 4. tv., 1561 København V
Kontantpris: kr. 7.295.000

Sagsnr.: 114-1573
Ejerudgift/md.: kr. 5.717

Dato: 19.02.2026



SAMLET AREAL: 61 m²

1. SAL: 61 m²

UDELADT OMRÅDE: TERRASSE: 7 m², VÆGGE: 5 m²

MÅLENE BEREGNES MED CURVISA-TEKNOLOGI. DE ANSES FOR AT VÆRE MEGET PÅLIDELIGE, MEN IKKE GARANTEREDE.

Adresse: Havneholmen 78, 4. tv., 1561 København V
Kontantpris: kr. 7.295.000

Sagsnr.: 114-1573
Ejerudgift/md.: kr. 5.717

Dato: 19.02.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Ejerlejlighed, beboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 1595 Udenbys Vester Kvarter, København
BFE-nr.: 164572
Ejl.nr.: 51
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 2008

Arealer*

Tinglyst areal i alt: 69 m²
- heraf boligareal: 69 m²
BBR-boligareal: 77 m²
Evt. øvrige arealer:

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 6.434.000 kr.
Grundværdi: 3.590.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 5.147.200 kr.
Grundlag for grundskyld: 2.872.000 kr.

Tilbehør:

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

Ovn - Siemens
Kogeplade - Siemens
Emhætte - Siemens
Køle/fryseskab - Siemens
Opvaskemaskine - Siemens
Vaskemaskine - AEG
Tørretumbler - Electrolux

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Havneholmen 78, 4. tv., 1561 København V
Kontantpris: kr. 7.295.000

Sagsnr.: 114-1573
Ejerudgift/md.: kr. 5.717

Dato: 19.02.2026

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: Der henvises til forsikringspolice.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Jordforureningsstatus

Ejendommen er ifølge regionens oplysninger DELVIST registreret som forurenede 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 forurenede i større eller mindre omfang. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.

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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 3.658 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2023/2024
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 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: Energimærke B.

Adresse: Havneholmen 78, 4. tv., 1561 København V
Kontantpris: kr. 7.295.000

Sagsnr.: 114-1573
Ejerudgift/md.: kr. 5.717

Dato: 19.02.2026

Ejerudgift 1. år:

	kr.	Pr. år	Kontantbehov ved køb	kr.	
Ejendomsværdiskat	kr.	26.251	Kontantpris/udbetaling	kr.	7.295.000
Grundskyld	kr.	14.647	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	45.650
Ejerforening	kr.	27.600	Ejerskiftegebyr, anslået	kr.	3.000
Rottebekæmpelsesgebyr 2026, anslået	kr.	111	I alt	kr.	7.343.650
			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.		
Ejerudgift i alt 1 år		68.609			

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/nettoydelser 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: 365.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 39.028 md./ 468.332 år Netto **ekskl.** ejerudgift 31.988 md./ 383.851 år v/24,00%
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% 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: 15.02.2026
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: 1/8 - 1/2 **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: Havneholmen 78, 4. tv., 1561 København V
Kontantpris: kr. 7.295.000

Sagsnr.: 114-1573
Ejerudgift/md.: kr. 5.717

Dato: 19.02.2026

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:

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-dragkonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: G/F Havneholmen

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Fordelingstal

Tinglyst fordelingstal: 69/21997

Adm. fordelingstal: Uoplyst

Sikkerhed til e/f: 41.000 kr.

I form af: Anden hæftelse

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Planer

- Lokalplan: Se ejendomsdatarapporten.

- 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>>

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 02.04.1962 lbnr. 958567-01 Dok om luftfartshindringer mv

Nr. 2 lyst d. 28.09.1962 lbnr. 4549-01 Dok om transformerstation/anlæg mv, Ikke til hinder for prioritering

Nr. 3 lyst d. 28.04.1966 lbnr. 505-01 Dok om luftfartshindringer mv

Nr. 4 lyst d. 29.05.1990 lbnr. 905154-01 Dok om transformerstation/anlæg mv. Prioritet forud for al pantegæld

Nr. 5 lyst d. 04.12.1992 lbnr. 89861-01 Lokalplan nr. 202

Nr. 6 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 958572-01 Dok om fjernvarme mv

Nr. 7 lyst d. 21.02.2000 lbnr. 22381-01 Deklaration om vejnedlæggelse og vejudlæg. Tillige anden ejendom.

Indeholder økonomiskeforpligtelser

Nr. 8 lyst d. 06.12.2002 lbnr. 171845-01 Dok om vejnedlæggelse og vejudlæg

Nr. 9 lyst d. 13.07.2005 lbnr. 114023-01 Skøde lyst servitutstiftende ang. bebyggelsesplan, sælgers

godkendelse af byggeprojekt samt parkeringspladser

Nr. 10 lyst d. 11.04.2006 lbnr. 58554-01 Dok om at beboelseslejlighederne skal anvendes til helårsbeboelse

og ikke til ferieboliger

Nr. 11 lyst d. 16.11.2006 lbnr. 177989-01 Dok ang opfyldning af søterritoriet

Nr. 12 lyst d. 17.07.2008 lbnr. 77176-01 Dekl. om vejudlæg (privat fællesvej)

Nr. 13 lyst d. 05.09.2008 lbnr. 95947-01 Dekl. ang. rampe til P-kælder mv

Nr. 15 lyst d. 25.01.2012 lbnr. 1003280492 VEDTÆGTER FOR PARKERINGSLAUGET HAVNEHOLMEN

Nr. 16 lyst d. 11.10.2018 lbnr. 1010196316 Etablering af bådpladser

Nr. 17 lyst d. 11.03.2021 lbnr. 1012763880 Vedtægter for Ejerforeningen Havneholmen

Nr. 18 lyst d. 27.09.2006 lbnr. 156070-01 Vedtægter for Grundejerforeningen Havneholmen

Brugsret og fællesfaciliteter:

Kælderrum iflg. sælgers oplysninger

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.