



Havnegade 33, 4. th, 1058 København K

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	90
Kontant	9.695.000	Værelser	2
Ejerudgift	6.366		
Byggeår/ombygget	1870/1966	Energimærke	C

Sagsnr. **109CI-MH767**

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: Havnegade 33, 4. th, 1058 København K
Kontantpris: kr. 9.695.000

Sagsnr.: 109CI-MH767
Ejerudgift/md.: kr. 6.366

Dato: 19.10.2026



Charmerende lejlighed på sublim beliggenhed og fuldstændig fantastisk udsigt!

På 4. sal i en klassisk ejendom på Havnegade ligger denne lyse og indbydende ejerlejlighed med en placering helt ud til Københavns havn. Her får man byen og vandet helt tæt på – og fra boligens store vinduespartier åbner udsigten sig direkte over havneløbet og Christianshavn.

Hjørnelejligheden på 90m² er fyldt med charmerende detaljer! Boligens naturlige samlingspunkt er den rummelige opholdsstue, hvor vinduer fra flere sider giver et flot lysindfald og lader udsigten være en markant del af rummet. De lyse sildebensgulve, klassiske detaljer og stuk skaber en elegant ramme om boligen, mens de mange vinduer understreger den luftige fornemmelse. Billederne viser netop de store vinduespartier og den markante udsigt over vandet.

Planløsningen byder desuden på et separat køkken med spiseplads, rummeligt walk-in, soveværelse samt badeværelse med separat bruseniche. Fra boligen er der en fransk altan, hvor dørene kan åbnes op mod den store grønne gård. Herudover er der mange muligheder for at ændre rumfordelingen, og derved få køkken alrum og 2 soveværelser.

Beliggenheden på Havnegade placerer dig midt i et af København K's mest attraktive bymiljøer. Her bor du langs havnefronten og samtidig med Indre Bys restauranter, caféer og byliv er inden for kort afstand.

En bolig, hvor **udsigten, lyset og beliggenheden ved vandet** er svære at komme udenom, og herudover en bolig der absolut skal opleves i virkeligheden!

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.

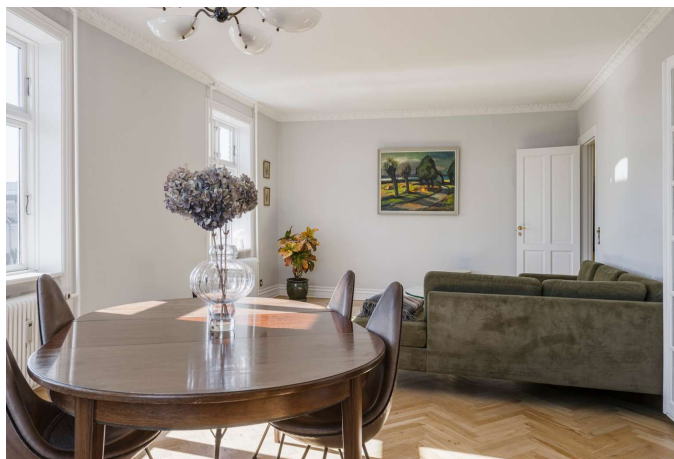
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Mikkel Heinemann

Adresse: Havnegade 33, 4. th, 1058 København K
Kontantpris: kr. 9.695.000

Sagsnr.: 109CI-MH767
Ejerudgift/md.: kr. 6.366

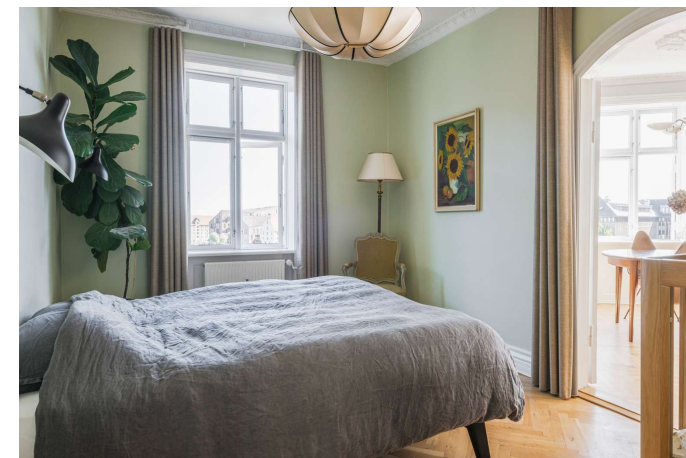
Dato: 19.10.2026



Adresse: Havnegade 33, 4. th, 1058 København K
Kontantpris: kr. 9.695.000

Sagsnr.: 109CI-MH767
Ejerudgift/md.: kr. 6.366

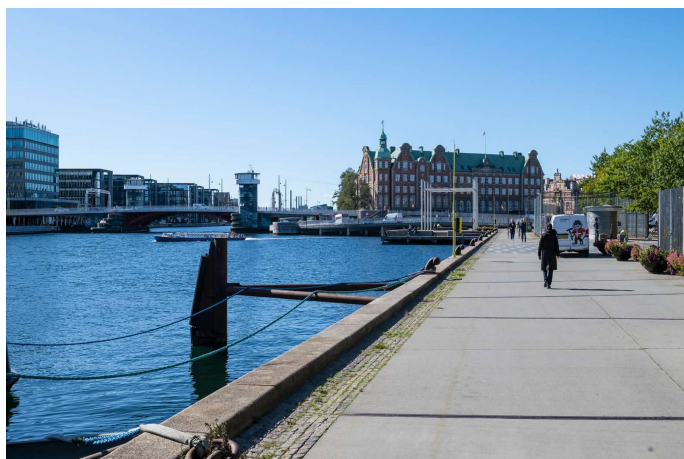
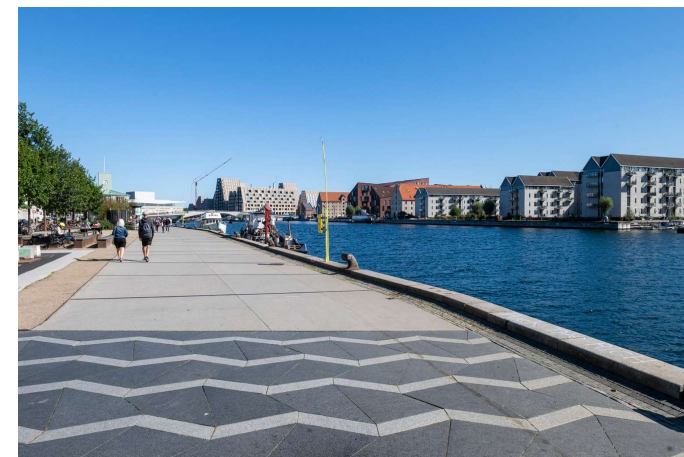
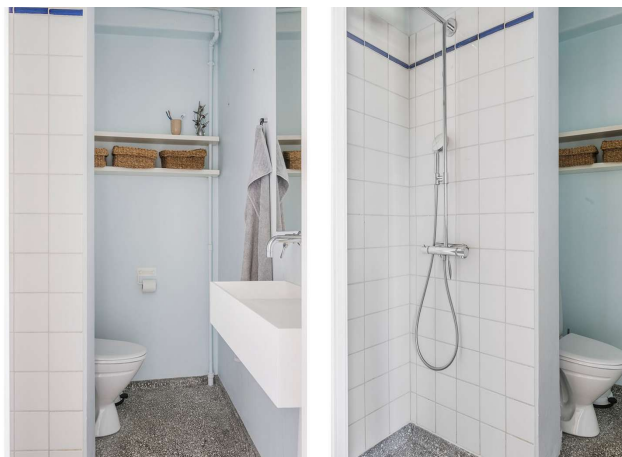
Dato: 19.10.2026



Adresse: Havnegade 33, 4. th, 1058 København K
Kontantpris: kr. 9.695.000

Sagsnr.: 109CI-MH767
Ejerudgift/md.: kr. 6.366

Dato: 19.10.2026



Adresse: Havnegade 33, 4. th, 1058 København K
Kontantpris: kr. 9.695.000

Sagsnr.: 109CI-MH767
Ejerudgift/md.: kr. 6.366

Dato: 19.10.2026



Adresse: Havnegade 33, 4. th, 1058 København K
Kontantpris: kr. 9.695.000

Sagsnr.: 109CI-MH767
Ejerudgift/md.: kr. 6.366

Dato: 19.10.2026



Vejledende tegning uden ansvar!



Adresse: Havnegade 33, 4. th, 1058 København K
Kontantpris: kr. 9.695.000

Sagsnr.: 109CI-MH767
Ejerudgift/md.: kr. 6.366

Dato: 19.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	333 Øster Kvarter, København
BFE-nr.:	104760
Ejerl. Nr.:	10
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1870/1966

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	6.768.000
Grundværdi:	4.211.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	5.414.400
Grundlag for grundskyld:	3.368.800

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	82 m ²
- Heraf tinglyst boligareal	82 m ²
BBR-boligareal:	90 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:

Der henvises til side 5

Tilbehør:

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

Ovn (Siemens) - kogeplade (Miele) - Køle/fryseskab (Siemens) - Opvaskemaskine (Siemens) - Vaske/Tørretumbler (Electrolux) - Emhætte (Elica) 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: Havnegade 33, 4. th, 1058 København K
Kontantpris: kr. 9.695.000

Sagsnr.: 109CI-MH767
Ejerudgift/md.: kr. 6.366

Dato: 19.10.2026

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.: 8.706 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

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

Varme betales a/c med kr. 12.000 p.a. Via ejerforeningen. Sælgers seneste forbrug var på kr. 8.706 for perioden 01.10.24 - 30.09.25.

Vand er udtrukket af fællesudgifterne med kr. 3.108 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.

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 C



Adresse: Havnegade 33, 4. th, 1058 København K
 Kontantpris: kr. 9.695.000

Sagsnr.: 109CI-MH767
 Ejerudgift/md.: kr. 6.366

Dato: 19.10.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
 Grundskyld
 Fællesudgifter
 Rottebekæmpelse 2026

kr. 27.613
 kr. 17.181
 kr. 31.476
 kr. 120

Pr. år

Kontantbehov ved køb

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

kr. 9.695.000
 kr. 60.050
 kr. 4.950
 kr. 2.100
 kr. 9.762.100

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. 76.390

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: 485.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 56.768 md. / 681.218 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 45.710 md. / 548.519 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: Havnegade 33, 4. th, 1058 København K
Kontantpris: kr. 9.695.000

Sagsnr.: 109CI-MH767
Ejerudgift/md.: kr. 6.366

Dato: 19.10.2026

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 hvilede 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. 12: hovedstol kr. 15.000
Nr. 14: hovedstol kr. 3.750.000
Nr. 15: hovedstol kr. 287.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Ejerforening

Navn: EF Havnegade 33/Peder Skramsgade 28
Eksisterende sikkerhed: Kr. 15.000 i form af Ejerpantebrev - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: 10 / 230
Tinglyst: 10 / 230
Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Brugsret

Hver lejlighed har brugsret til et kælderrum. - dog med undtagelse af lejligheden Havnegade 33, 5.tv. jf. ejerlejlighedsskema

Fællesfaciliteter

Der er fællesvaskeri i ejendommen. jf. ejerlejlighedsskema

Servitutter

- Nr. 1: 25.04.1870 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, (52/129) .
- Nr. 2: 09.06.1967 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Resp lån i off midler 1_F-I_288 Rette dagbogsnr. 1599
- Nr. 3: 24.08.1967 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Resp lån i off midler
- Nr. 4: 05.10.1967 - Dok om parkering mv 1_F-I_288
- Nr. 5: 13.03.1969 - Dok om fjernvarme mv, Resp lån i off midler
- Nr. 6: 16.01.1981 - Dok om saneringsplan mv
- Nr. 7: 19.01.1981 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_F-I_288
- Nr. 8: 14.05.1981 - Dok om gårdareal mv

- Nr. 9: 09.11.1987 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering
- Nr. 10: 04.10.1991 - Dok om fundering og grundvandssænkning mv 1_S-I_50
- Nr. 11: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme mv
- Nr. 13: 23.08.2012 - Vedtægter for ejerforeningen for ejendommen Havnegade 33 / Peder Skramsgade 28 København

Planer

Lokalplan 512 - Nyhavn og Gammelholm

Kommune- & Spildevandsplaner

Plan - Københavns Kommuneplan 2024 Fremtidens klimavenlige hovedstad

Plan - R24.B.1.10 - B

Plan - R24.O.1.6 - O1*

Plan - Københavns Kommuneplanstrategi 2023 – Fremtidens klimavenlige hovedstad

Kloakopland - 213

Andre forhold af væsentlig betydning

Jordforurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurennet. 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 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



Adresse: Havnegade 33, 4. th, 1058 København K
Kontantpris: kr. 9.695.000

Sagsnr.: 109CI-MH767
Ejerudgift/md.: kr. 6.366

Dato: 19.10.2026

uvedkommende.

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

Bevaringsværdi ejendom

Ejendommen er i FBB/GeoFA registreret med bevaringsværdi 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

jf. ejerlejlighedsskema er det ikke tilladt at holde husdyr - men sælger oplyser at der generalt er givet tilladelse til at holde husdyr.

Det skal godkendes hos bestyrelsen.

Udlejning

Skal godkendes af bestyrelsen. Kopi af lejekontrakt skal fremsendes. Eventuelle lejere er administrator uvedkommende.

Internet

Sælger oplyser, at der er trukket fibernet helt op til lejlighedsdøren, såfremt man ønsker at benytte dette.

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