

Hammershøis Kaj 2, st. th, 1402 København K

Ejd. type	**Ejerlejlighed**	Bolig m^2	**165**
Kontant	**12.995.000**	Værelser	**4**
Ejerudgift	**10.645**		
Byggeår	**2001**	Energimærke	**B**

Sagsnr. **226L183**

RealMæglerne Brønshøj ApS
Frederikssundsvej 179B / 2700 Brønshøj / Tlf. +45 41250007 / www.realmaeglerne.dk/brønshøj

RealMæglerne Brønshøj ApS
CVR-nr. 44072548
Frederikssundsvej 179B / 2700 Brønshøj
Tlf. +4541250007 / 2700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/brønshøj

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: Hammershøis Kaj 2, st. th, 1402 København K
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 226L183
Ejerudgift/md.: kr. 10.645

Dato: 14.11.2026



Eksklusiv lejlighed med attraktiv beliggenhed direkte ud til kanalen i København K

Drømmer I om at bo midt i hjertet af København, hvor historisk charme, pulserende byliv og moderne komfort går hånd i hånd? Så er denne indbydende lejlighed i København K måske jeres kommende hjem.

København K er indbegrebet af storbyliv med alt, hvad hjertet begærer lige uden for døren. Her bor I side om side med byens historiske seværdigheder, kulturelle oplevelser, eksklusive shoppingmuligheder og et væld af gastronomiske perler. Nyd en rolig morgenkaffe ved kanalen, gå på opdagelse i de hyggelige brostensbelagte gader, eller lad jer friste af områdets mange caféer, restauranter, gallerier og specialbutikker.

Med seværdigheder som Det Kongelige Teater, Nationalmuseet og Christiansborg Slot i nærområdet er der altid nye oplevelser at finde. Samtidig sikrer den centrale beliggenhed nem adgang til offentlig transport og resten af hovedstaden.

Moderne ejendom med attraktive fællesfaciliteter

Lejligheden er beliggende i en nyere ejendom, hvor moderne komfort og praktiske faciliteter er tænkt ind i hverdagen. Her får I blandt andet et stort opbevaringsrum med adgang fra haven samt mulighed for at leje en parkeringsplads.

Ejendommen byder desuden på et fælles festlokale og en gæstelejlighed, som kan lejes, når familie og venner kommer på besøg – en ekstra bekvemmelighed, der gør hverdagen lidt nemmere.

Fantastisk lejlighed med direkte beliggenhed ud til kanalen

Selve lejligheden byder på en attraktiv og veldisponeret planløsning med masser af plads til både familieliv og gæster. Her får I hele tre store soveværelser, en imponerende rummelig stue med direkte forbindelse til køkkenet samt hele to badeværelser.

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: Lars Ringsted

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brønshøj ApS
CVR-nr. 44072548
Frederikssundsvej 179B / 2700 Brønshøj
Tlf. +4541250007 / 2700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/brønshøj

Adresse: Hammershøis Kaj 2, st. th, 1402 København K
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 226L183
Ejerudgift/md.: kr. 10.645

Dato: 14.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brønshøj ApS
CVR-nr. 44072548
Frederikssundsvej 179B / 2700 Brønshøj
Tlf. +4541250007 / 2700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/brønshøj

Adresse: Hammershøis Kaj 2, st. th, 1402 København K
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 226L183
Ejerudgift/md.: kr. 10.645

Dato: 14.11.2026







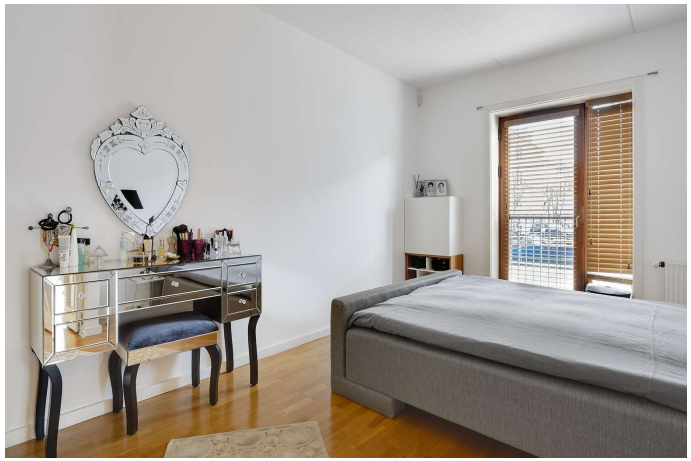

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

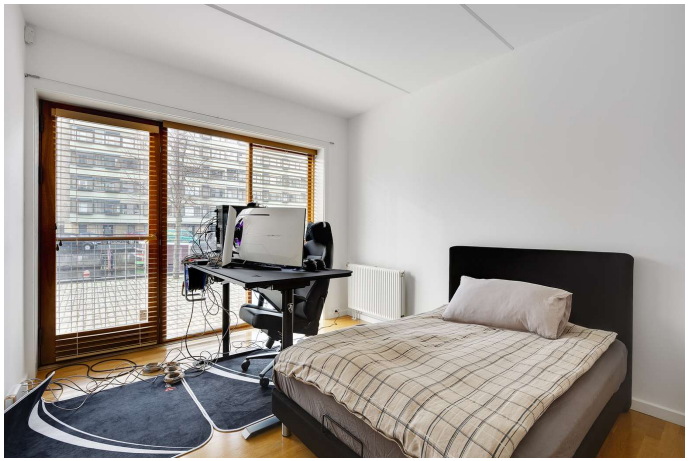
RealMæglerne Brønshøj ApS
CVR-nr. 44072548
Frederikssundsvej 179B / 2700 Brønshøj
Tlf. +4541250007 / 2700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/brønshøj

Adresse: Hammershøis Kaj 2, st. th, 1402 København K
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 226L183
Ejerudgift/md.: kr. 10.645

Dato: 14.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brønshøj ApS
CVR-nr. 44072548
Frederikssundsvej 179B / 2700 Brønshøj
Tlf. +4541250007 / 2700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/brønshøj

Adresse: Hammershøis Kaj 2, st. th, 1402 København K
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 226L183
Ejerudgift/md.: kr. 10.645

Dato: 14.11.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brønshøj ApS
CVR-nr. 44072548
Frederikssundsvej 179B / 2700 Brønshøj
Tlf. +4541250007 / 2700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/brønshøj

Adresse: Hammershøis Kaj 2, st. th, 1402 København K
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 226L183
Ejerudgift/md.: kr. 10.645

Dato: 14.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	585 Christianshavns Kvarter, København
BFE-nr.:	108251
Ejerl. Nr.:	52
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	2001

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	11.931.000
Grundværdi:	6.507.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	9.544.800
Grundlag for grundskyld:	5.205.600

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	153 m^2
- Heraf tinglyst boligareal	153 m^2
BBR-boligareal:	165 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):

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Brønshøj ApS
CVR-nr. 44072548
Frederikssundsvej 179B / 2700 Brønshøj
Tlf. +4541250007 / 2700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/brønshøj

Adresse: Hammershøis Kaj 2, st. th, 1402 København K
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 226L183
Ejerudgift/md.: kr. 10.645

Dato: 14.11.2026

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:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 12.000 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme - Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Varme betales a/c med kr. 12.000 p.a. - Anslået
Vand betales a/c med kr. 5.000 p.a. - Anslået
El betales a/c med kr. 5.000 p.a - Anslået
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 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 B

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

RealMæglerne Brønshøj ApS
CVR-nr. 44072548
Frederikssundsvej 179B / 2700 Brønshøj
Tlf. +4541250007 / 2700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/brønshøj

Adresse: Hammershøis Kaj 2, st. th, 1402 København K
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 226L183
Ejerudgift/md.: kr. 10.645

Dato: 14.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	53.465
Grundskyld	kr.	26.549
Fællesudgifter - Anslået	kr.	47.423
Rottebekæmpelse 2026 - Anslået	kr.	300
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	127.736

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	12.995.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	79.850
Gebyr til administrator, notering af ejerskifte, anslået	kr.	2.500
I alt	kr.	13.077.350

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

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: 650.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 72.718 md. / 872.612 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 59.497 md. / 713.967 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026 **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.

RealMæglerne Brønshøj ApS
CVR-nr. 44072548
Frederikssundsvej 179B / 2700 Brønshøj
Tlf. +4541250007 / 2700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/brønshøj

Adresse: Hammershøis Kaj 2, st. th, 1402 København K
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 226L183
Ejerudgift/md.: kr. 10.645

Dato: 14.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 21: hovedstol kr. 4.444.000
Nr. 22: hovedstol kr. 5.085.000
Nr. 23: hovedstol kr. 1.095.000
Nr. 24: hovedstol kr. 1.400.000
Nr. 25: hovedstol kr. 374.000
Nr. 26: hovedstol kr. 550.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Afventer administrator		14.11.2026

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: 153 / 9703
Tinglyst: 153 / 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 forurenet 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 forurenet i større eller mindre omfang. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.

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

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

RealMæglerne Brønshøj ApS
CVR-nr. 44072548
Frederikssundsvej 179B / 2700 Brønshøj
Tlf. +4541250007 / 2700@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/brønshøj

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.

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

Udlejning
Administrator oplyser at der henvises til vedtægterne omkring udlejning.

Olietank - Afventer ejendomsdatarapporten
xxx

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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