



REAL

Amerika Plads 3B, 6. th., 2100 København Ø

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	92
Kontantpris	7.498.000	Værelser	4
Ejerudgift	4.933	Altan	Ja
Byggear	2005	Energimærke	B

Sagsnr. **159-8238**

RealMæglerne Østerbro ApS

Ejendomsmægler / Nordre Frihavnsgade 77 / 2100 København Ø / Tlf. 43582100 / www.realmaeglerne.dk/2100

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: Amerika Plads 3B, 6. th., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 7.498.000

Sagsnr.: 159-8238
Ejerudgift/md.: kr. 4.933

Dato: 10.01.2026



Beskrivelse:

Fra entréen træder du ind i boligens store, lyse køkken-alrum med tilhørende stue – hjemmets naturlige samlingspunkt. Her er der god plads til både afslapning og hyggelige stunder med familie og venner. De store vinduespartier lader dagslyset strømme ind og skaber en behagelig, indbydende atmosfære. Fra alrummet er der direkte adgang til lejlighedens østvendte altan, hvor morgensolen kan nydes sammen med den smukke udsigt over vandet. Køkkenet er rummeligt og funktionelt indrettet med god plads til madlavning og samvær. De hvide køkkenmoduler står i elegant kontrast til de mørke træbordplader, der giver rummet et stilrent og moderne udtryk. Fra køkken-alrummet er der adgang til boligens gæsteværelse eller kontor, som også har udgang til en vestvendt altan med kig til den aflukkede gård. Her kan du nyde eftermiddagssolen og indrette et hyggeligt spise- eller loungeområde efter behov. Soveværelset vender ligeledes mod gården og byder på god plads til opbevaring samt mulighed for personlig indretning – her kan du skabe dit eget rolige frirum. Badeværelset er stort og velindrettet med både vaskemaskine og god plads til hverdagen. De mørke klinker kombineret med de hvide vægge skaber et elegant og lyst rum, som fuldender den stilrene helhed i lejligheden. Alt i alt får du her en indflytningsklar bolig, hvor lys, funktionalitet og æstetik går hånd i hånd – og hvor du nemt kan skabe et hjem, der passer til netop dine behov.

Ejendommen:

Den moderne ejendom er opført i 2005. Ejendommens gård er indbydende og børnevenlig med siddepladser og derudover er der adgang til ejerforeningens fælles tagterrace med plads til både afslapning og selskabsliv samt udsigt til Midtermolen og Langelinie

Området:

Området omkring Amerika Plads er indbydende med cafeer og restauranter og kort afstand til både Nordhavns badezone, og grønne omgivelser omkring Kastellet og Langelinie. Der er derudover nem adgang til offentlig transport fra Østerport station og det er muligt at nå Indre by på cykel.

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: Lasse Lemche

Adresse: Amerika Plads 3B, 6. th., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 7.498.000

Sagsnr.: 159-8238
Ejerudgift/md.: kr. 4.933

Dato: 10.01.2026



Stue



Stue



Stue



Stue



Køkken



Køkken

Adresse: Amerika Plads 3B, 6. th., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 7.498.000

Sagsnr.: 159-8238
Ejerudgift/md.: kr. 4.933

Dato: 10.01.2026



Værelse



Værelse



Badeværelse



Badeværelse



Gang



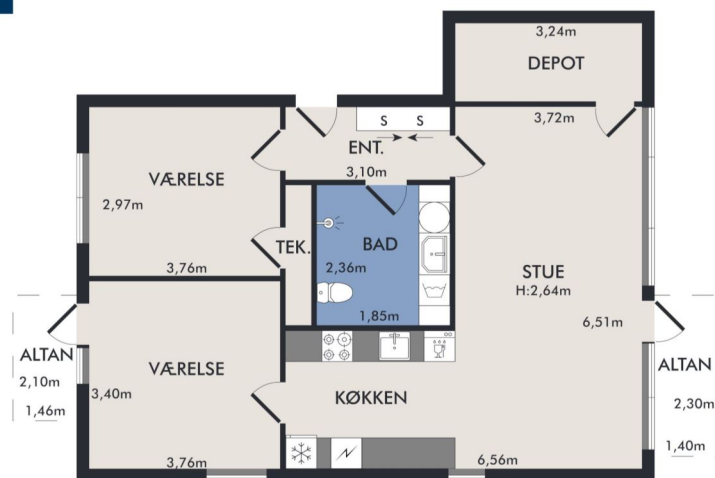
Altan

Adresse: Amerika Plads 3B, 6. th., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 7.498.000

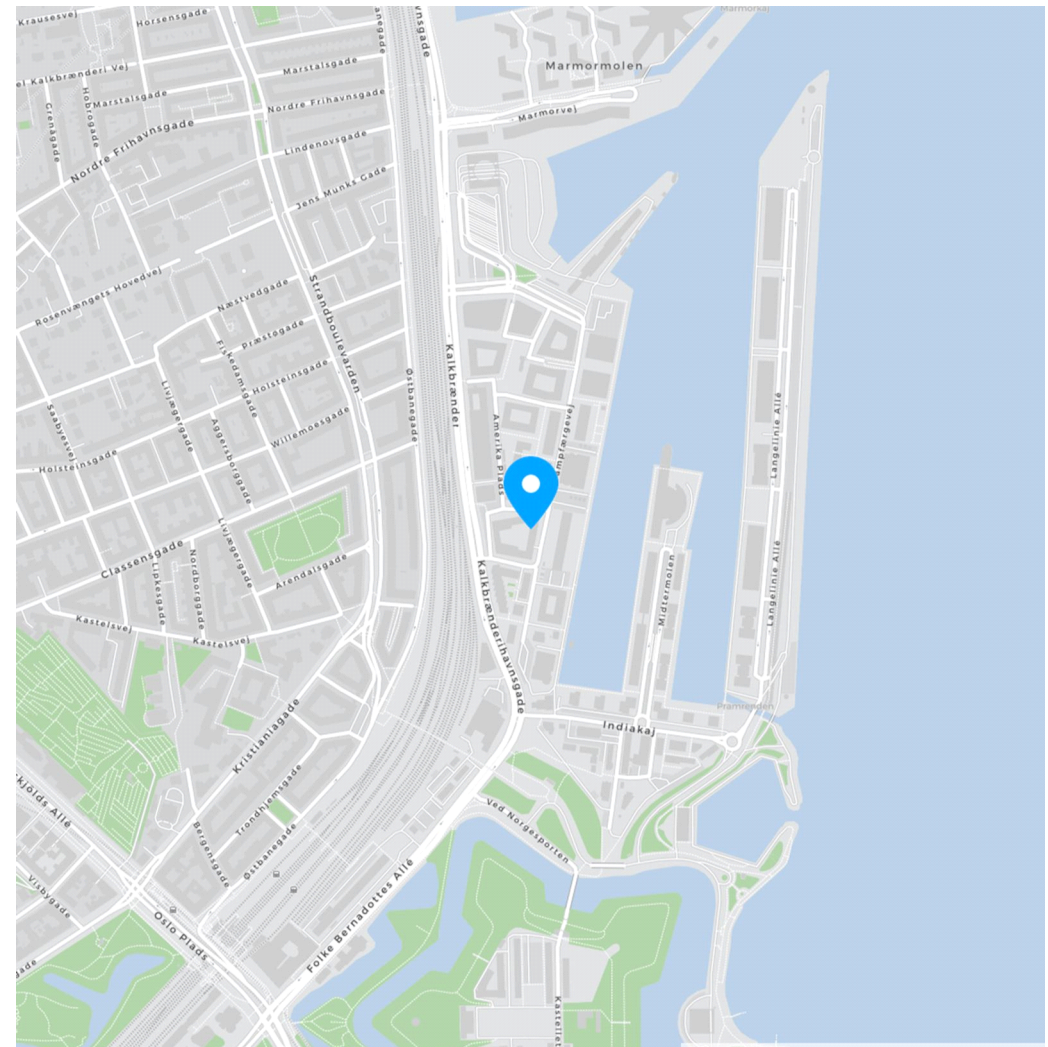
Sagsnr.: 159-8238
Ejerudgift/md.: kr. 4.933

Dato: 10.01.2026

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar





Adresse: Amerika Plads 3B, 6. th., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 7.498.000

Sagsnr.: 159-8238
Ejerudgift/md.: kr. 4.933

Dato: 10.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	968 Østervold Kvarter, København
BFE-nr.:	106280
Ejl.nr.:	34
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fælles
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	2005

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	5.520.000 kr.
Grundværdi:	3.292.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.416.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.633.600 kr.

Tilbehør:

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

Bosch: Ovn
Bosch: Kogeplade
Bosch: Køle/fryseskab
Asko: Opvaskemaskine
Bosch: Vaskemaskine
Bosch: Tørretumbler
(Mikroovn medfølger ikke)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	83 m ²
- heraf boligareal:	83 m ²

BBR-boligareal:	92 m ²
-----------------	-------------------

Evt. øvrige arealer:

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

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. 06.09.2002 lbnr. 124892-01 Lokalplan nr. 347
Nr. 2 lyst d. 01.04.2005 lbnr. 53201-01 Dok om grundejerforening, veje, parkeringsanlæg mv (ptgn på byrde lyst 22.9.2004-140209)
Nr. 3 lyst d. 01.04.2005 lbnr. 53202-01 Vedtægter for Grundejerforeningen Amerika Plads (ptgn på byrde lyst 22.9.2004-140224)
Nr. 4 lyst d. 06.07.2005 lbnr. 109569-01 Dok om fælles afledning af drænvand om parkeringskældre mv.
Nr. 5 lyst d. 12.12.2005 lbnr. 214028-01 Vedtægter for ejerforening. Tillige lyst pantstiftende
Nr. 6 lyst d. 15.12.2005 lbnr. 217497-01 Vedtægter for Administrationsfællesskabet af beboelsesejerlejlighedsejere i AmerikaPlads Byggefelt H
Nr. 9 lyst d. 02.10.2012 lbnr. 1003908755 Deklaration om eksklusiv brugsret til tagterrasser
Nr. 10 lyst d. 11.11.2013 lbnr. 1004943548 DEKLARATION om eksklusiv brugsret til terrasser i gårdniveau
Nr. 11 lyst d. 09.12.2014 lbnr. 1005900088 Fælles spildevandsledninger
Nr. 12 lyst d. 02.05.2018 lbnr. 1009775831 Tillæg til vedtægter 15.12.2005-217497-01
Nr. 13 lyst d. 04.03.2020 lbnr. 1011706885 Vedtægter for Grundejerforeningen Amerika Plads



Adresse: Amerika Plads 3B, 6. th., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 7.498.000

Sagsnr.: 159-8238
Ejerudgift/md.: kr. 4.933

Dato: 10.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Protector Forsikring Danmark
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.: 7.759 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
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 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 Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke B.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering

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

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.

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



Adresse: Amerika Plads 3B, 6. th., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 7.498.000

Sagsnr.: 159-8238
Ejerudgift/md.: kr. 4.933

Dato: 10.01.2026

Ejerudgift 1. år:

	Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr. 22.522	Kontantpris/udbetaling	kr.	7.498.000
Grundskyld	kr. 13.431	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	46.850
Ejerforening	kr. 20.627	Ejerskiftegebyr	kr.	2.250
Rottebekæmpelsesgebyr 2025	kr. 121	I alt	kr.	7.547.100
Grundfond	kr. 2.490			

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

59.190

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: 375.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 40.124 md./ 481.490 år Netto **ekskl.** ejerudgift 32.886 md./ 394.635 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: 10.01.2026
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: 1/2 - 1/8 **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: Amerika Plads 3B, 6. th., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 7.498.000

Sagsnr.: 159-8238
Ejerudgift/md.: kr. 4.933

Dato: 10.01.2026

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:

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-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: G/F Amerika Plads

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Fordelingstal

Tinglyst fordelingstal: 93/20400

Adm. fordelingstal: 93/6664

Sikkerhed til e/f: 41.000 kr.

I form af: Anden hæftelse

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

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