



REAL

Calaisgade 2, 4. tv, 2150 Nordhavn

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	88
Kontant	8.595.000	Værelser	3
Ejerudgift	5.431	Altan	Ja
Byggeår	2021	Energimærke	A2020 +

Sagsnr. **103-8469**

RealMæglerne Nordhavn ApS Ejendomsmæglere

Sandkaj 17A / 2150 Nordhavn / Tlf. +45 43582100 / www.realmaeglerne.dk/nordhavn

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: Calaisgade 2, 4. tv, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 8.595.000

Sagsnr.: 103-8469
Ejerudgift/md.: kr. 5.431

Dato: 06.08.2026



Indretning:

Værsø at træde indenfor i denne lyse og velbeliggende lejlighed, som bl.a. byder på en solrig vestvendt altan. Hele 88 m² fordeler sig ideelt på en funktionel og god planløsning, som skaber en perfekt opdeling af værelser og opholdsrum. Fra entréen er der adgang til det skønne køkken-almrum, som ligger i åben forbindelse med stuen, herfra er der direkte udgang til den vestvendte altan - som med en placering på 4. sal, får den rigtige gode eftermiddagssol. Køkkenet fremstår lyst og stilrent, og byder ydermere på god skabs-/skuffeplads, køkken ø samt integrerede hårde hvidevarer fra Miele. Desuden indeholder boligen to gode soveværelser mod gården og med naturligt lysindfald fra vinduespartierne. Endeligt byder boligen på et stort badeværelse, som er opført i flotte hvide elementer, som blandt andet byder på rainshower, væghængt toilet og vaskesøjle fra Miele. Lejligheden fremstår i fantastisk stand og skiller sig ud med mange kvaliteter.

Ejendommen:

Lejligheden er beliggende i den anerkendte forening Fortkaj, som er tegnet af Vilhelm Lauritzen. Lejlighederne blev indflytningsklar i 2021 og har høj kvalitet, arkitekttegnede omgivelser og et byggeri, der tør fremstå moderne med sine røde mursten og røde fuger. Foreningen har desuden et stort selskabslokale i ejendommens sydvestlige stueetage, cykel kælder, depotrum og en hyggelig gård. Foreningen er yderst veldrevet.

Området:

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: Oliver Raahauge Geertsen

Adresse: Calaisgade 2, 4. tv, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 8.595.000

Sagsnr.: 103-8469
Ejerudgift/md.: kr. 5.431

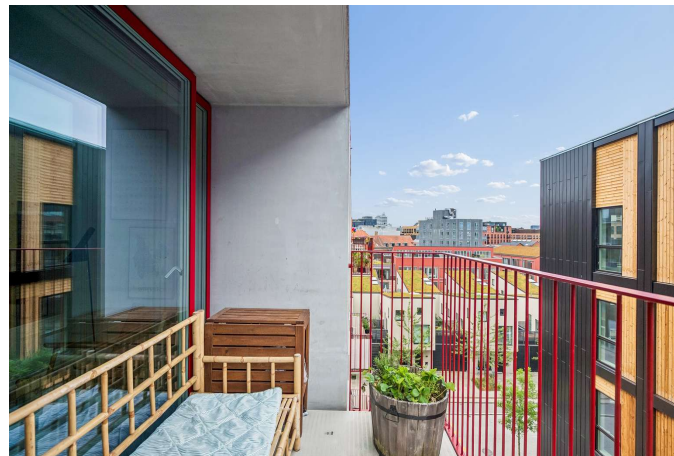
Dato: 06.08.2026



Adresse: Calaisgade 2, 4. tv, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 8.595.000

Sagsnr.: 103-8469
Ejerudgift/md.: kr. 5.431

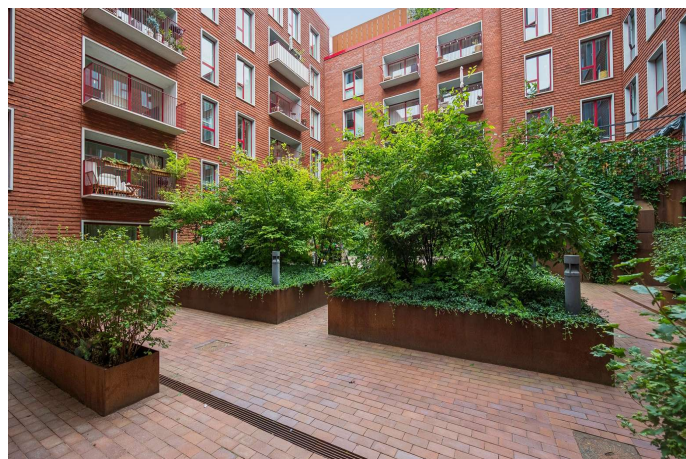
Dato: 06.08.2026



Adresse: Calaisgade 2, 4. tv, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 8.595.000

Sagsnr.: 103-8469
Ejerudgift/md.: kr. 5.431

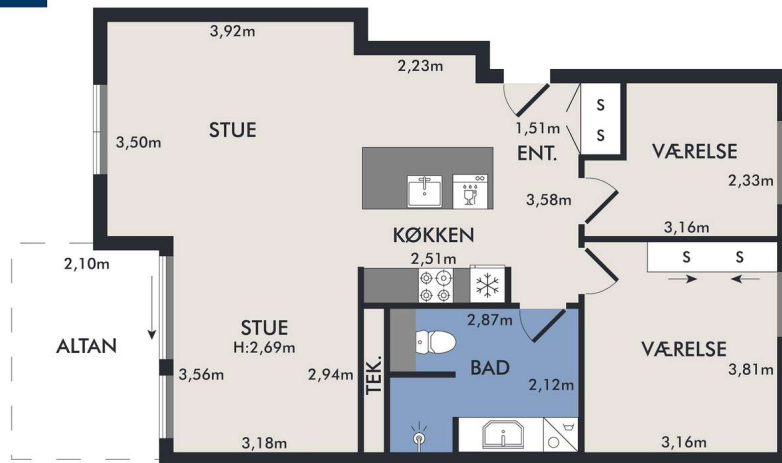
Dato: 06.08.2026



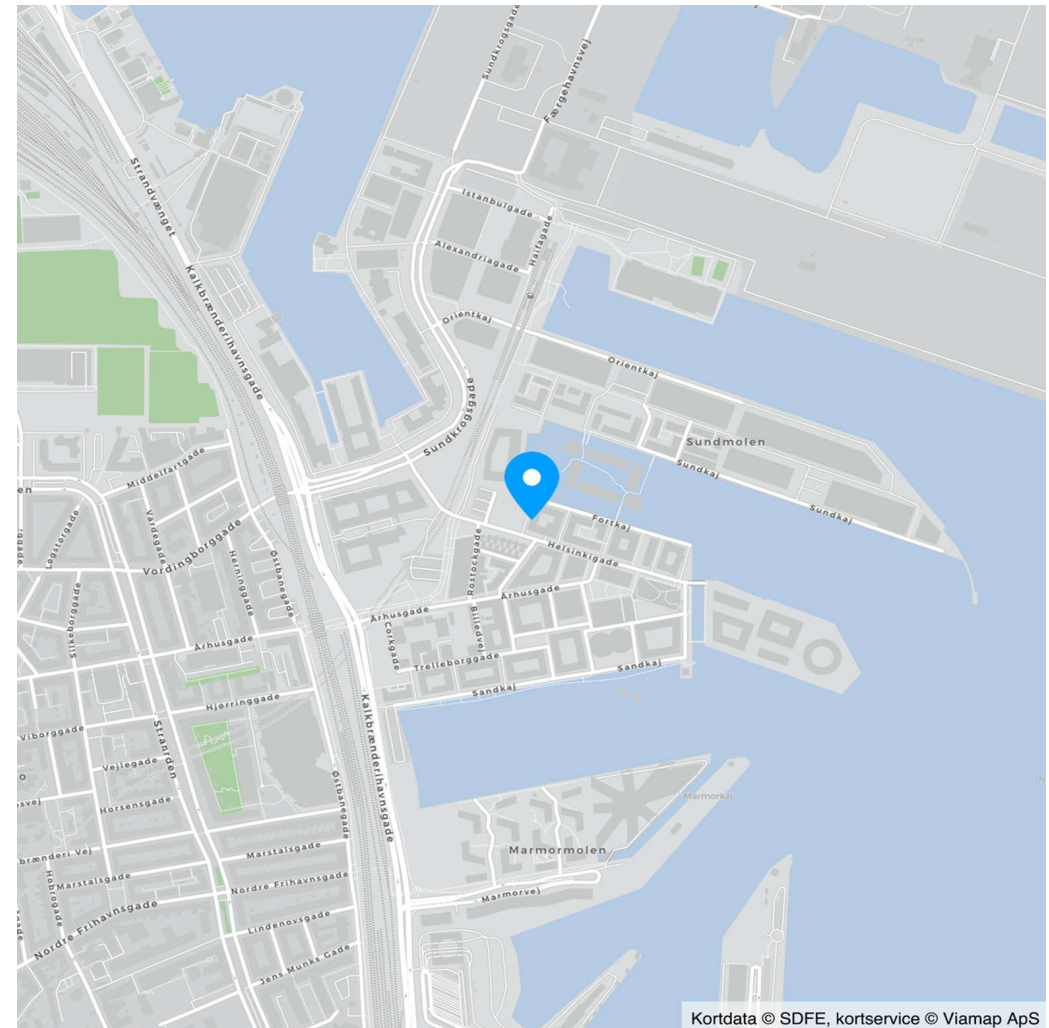
Adresse: Calaisgade 2, 4. tv, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 8.595.000

Sagsnr.: 103-8469
Ejerudgift/md.: kr. 5.431

Dato: 06.08.2026



Vejledende plantegning uden ansvar





Adresse: Calaisgade 2, 4. tv, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 8.595.000

Sagsnr.: 103-8469
Ejerudgift/md.: kr. 5.431

Dato: 06.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	2r Frihavnskvarteret, København
BFE-nr.:	100388536
Ejerl. Nr.:	30
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	2021

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	4.555.000
Grundværdi:	2.468.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.644.000
Grundlag for grundskyld:	1.974.400

Arealer**

Tinglyst areal:	77 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	77 m ²
BBR-boligareal:	88 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 Meile, Kogeplade Meile induktion, Emhætte Sliverline, Køle/fryseskab Meile, Opvaskemaskine Meile, Vaskemaskine Meile, Tørretumbler Meile.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.



Adresse: Calaisgade 2, 4. tv, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 8.595.000

Sagsnr.: 103-8469
Ejerudgift/md.: kr. 5.431

Dato: 06.08.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Afv. forsikringspolice

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 5.119 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Sælgers nuværende akonto opkrævning for varme udgør kr. 470 pr. mdr. og akonto vand udgør kr. 200 pr. mdr.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand

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 + A2020



Adresse: Calaisgade 2, 4. tv, 2150 Nordhavn
 Kontantpris: kr. 8.595.000

Sagsnr.: 103-8469
 Ejerudgift/md.: kr. 5.431

Dato: 06.08.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	18.584	Kontantpris	kr.	8.595.000
Grundskyld	kr.	10.069	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	53.450
Fællesudgifter	kr.	31.117	Ejerskiftegebyr til ejerforeningen, anslået	kr.	3.000
Rottebekæmpelse 2026	kr.	119	I alt	kr.	8.651.450
Metroskat, anslået	kr.	5.280			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	65.169		

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: 430.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 46.778 md. / 561.337 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 38.265 md. / 459.177 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: 09.07.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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: Calaisgade 2, 4. tv, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 8.595.000

Sagsnr.: 103-8469
Ejerudgift/md.: kr. 5.431

Dato: 06.08.2026

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 afgiftspantebreve 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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 16: hovedstol kr. 3.785.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Ejerforening

Navn: E/F Fortkaj

Eksisterende sikkerhed: Kr. 52.559 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Århusgadekvarteret

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Kr. 2.441 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Eksisterende sikkerhed: Kr. 9.069 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: /

Tinglyst: 77 / 7003

Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret

Kælderrum

Servitutter

- Nr. 1: 28.10.2021 - Deklaration om vejudlæg

- Nr. 2: 12.12.2013 - Vedtægter for Grundejerforeningen Århusgadekvarteret

- Nr. 3: 26.11.2020 - Jordforurening

- Nr. 4: 17.01.2021 - Deklaration om spins

- Nr. 5: 22.06.2021 - SERVITUT VEDRØRENDE FREMTIDIG BETALING AF TILLÆGSKØBESUM

- Nr. 8: 12.07.2021 - SERVITUT VEDR I MAKSIMAL BEBYGGELSE OG SUPPLERENDE KØBESUM, II ANVENDELSE OG III PARKERINGSFORHOLD

- Nr. 9: 19.07.2021 - DEKLARATION VEDR. TILSLUTNINGS - OG FORBLIVELSESPLIGT TIL FJERNVARME

- Nr. 10: 19.07.2021 - Servitut om tunnelanlæg

- Nr. 11: 27.07.2021 - SERVITUT VEDRØRENDE BESKYTTELSE AF KAJINDFATNINGER LANGS FORTKAJ

- Nr. 12: 02.08.2021 - Servitut om brandtrappe og flugtvej

- Nr. 13: 04.11.2021 - Servitut - E/F Fortkaj - Tilføjelse til normalvedtægten

- Nr. 14: 22.12.2021 - NORMALVEDTÆGT FRAVIGELSE

Planer

Kommuneplan R24.C.2.5 - R24.C.2.5 - C3*

Lokalplan 463 - Århusgadekvarteret i Nordhavn

Lokalplan 463-3 - Århusgadekvarteret i Nordhavn tillæg 3

- Anlægsprojekter: <https://www.kk.dk/borger/bolig-og-byggeri/anlaegsprojekter>

- Kommuneplan: <https://www.kk.dk/politik/politikker-og-indsatser/bolig-byggeri-og-byliv/koebenhavns-kommuneplan>

- Spildevandsplan: <https://planer.kk.dk/spildevandsplan-2018/> 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.

Der henvises i øvrigt til ejendomsdatarapporten

Andre forhold af væsentlig betydning

Områdeklassificering

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.

Jordforurening

Ejendommen er ifølge kommunens oplysninger registreret som forurennet på vidensniveau 2. En



Adresse: Calaisgade 2, 4. tv, 2150 Nordhavn
Kontantpris: kr. 8.595.000

Sagsnr.: 103-8469
Ejerudgift/md.: kr. 5.431

Dato: 06.08.2026

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.

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.

Tillægskøbesum for metroen i Nordhavn

I henhold til den tinglyste servitut skal der hvert år betales en metroskat (tillægskøbesum) til By & Havn. Opkrævningen sker årligt i 60 år. Det er ejerforeningen, der beslutter, hvordan foreningens samlede opkrævning skal fordeles i ejendommen, og det er også ejerforeningen, der står for at opkræve betaling blandt ejendommens boliger. Tillægskøbesummen pristalsreguleres årligt. Der henvises til den tinglyste servitut.

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 Nordhavn
RealMæglerne tilbyder via vores 4 butikker på Vesterbro, Østerbro, Nordhavn og Projekt & udlejning salgsarbejde på tværs af vores butikker. Det giver vores kunders ejendomme maksimal eksponering og optimale salgsmuligheder. Vi sælger mere end 250 ejendomme om året til konkurrencedygtige salærer.