

REAL



Jens Otto Krags Gade 4, 4. tv, 2300 København S

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	60
Kontant	5.795.000	Værelser	2
Ejerudgift	3.459	Altan	Ja
Byggeår	2006	Energimærke	B

Sagsnr. **113-3362**

RealMæglerne Amager ApS

Amagerbrogade 180 / 2300 København S / Tlf. +45 32572211 / www.realmaeglerne.dk/113

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: Jens Otto Krags Gade 4, 4. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 113-3362
Ejerudgift/md.: kr. 3.459

Dato: 02.04.2026



STILREN OG GENNEMFØRT 2'ER I HJERTET AF BRYGGEN

Velkommen til denne skønne ejerlejlighed, der byder på moderne komfort og en ideel beliggenhed i hjertet af byen. Med et boligareal på 60 kvadratmeter, bygget i 2006, er denne lejlighed perfekt for dem, der søger en stilfuld bolig med alle de nødvendige faciliteter. Lejligheden opvarmes via fjernvarme og er en del af en velfungerende ejerforening.

Indenfor mødes du af et stort åbent rum, hvor stue og køkken smelter sammen i ét harmonisk område. Her er der rigelig plads til både opholdsareal med sofaarrangement samt spiseplads. Køkkenet er udstyret med stilrene, sorte elementer, der står i perfekt kontrast til den pæne træbordplade - et elegant udtryk. Praktiske, indbyggede hylder, godt med opbevarings og bordplads samt indbyggede hvidevarer inklusiv en opvaskemaskine gør alt sammen køkkenet til perfekte rum at kokkerere i. Den store altan mod syd inviterer sollyset ind og giver mulighed for at nyde udendørslivet direkte fra hjemmet.

Badeværelset imponerer med sine lækre elementer; det væghængte toilet, pæne klinker, vaskesøjle og gulvvarme sikrer komfort året rundt. Soveværelset fuldender boligen med sit skønne lysindfald og udsigt over området - her kan man virkelig føle sig hjemme.

Der er gode parkeringsmuligheder i området, og som ekstra bonus kan du vælge at tilkøbe en privat p-plads fra sælger for kr. 300.000. Lejligheden ligger helt utroligt tæt på nogle af byens bedste faciliteter: badebroen på bryggen for de varme sommerdage, metrostationen for nem transport samt Fisketorvet og Københavns Universitet (KU) inden for kort afstand.

Vi glæder os til at vise dig lejligheden!

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: Dilsad Sahin



Adresse: Jens Otto Krags Gade 4, 4. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 113-3362
Ejerudgift/md.: kr. 3.459

Dato: 02.04.2026



Køkken



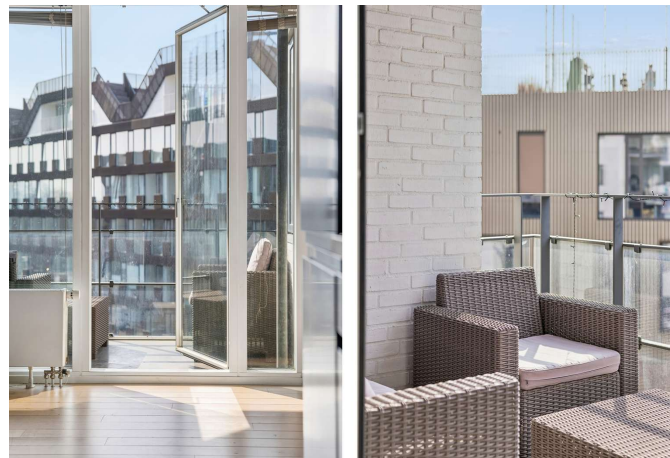
Alrum



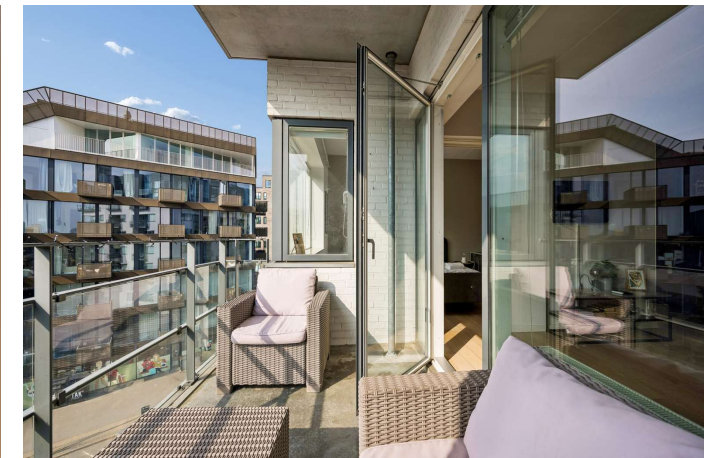
Stue



Altan



Altan

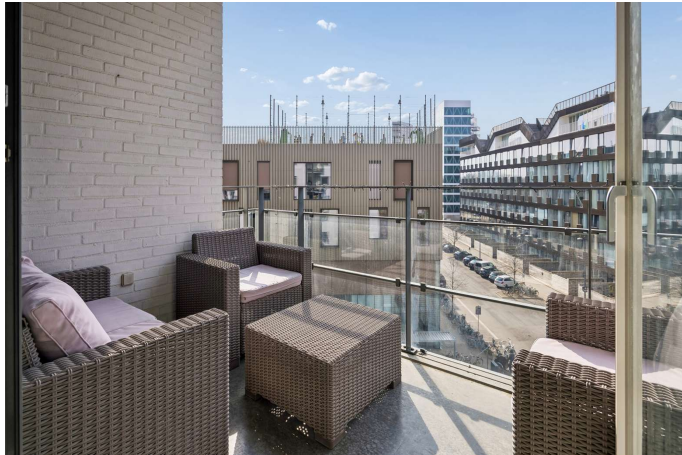


Altan

Adresse: Jens Otto Krags Gade 4, 4. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 113-3362
Ejerudgift/md.: kr. 3.459

Dato: 02.04.2026



Altan



Udsigt



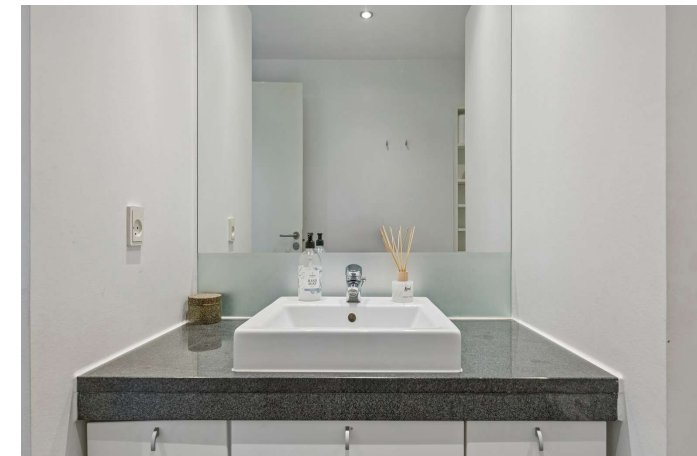
Stue



Værelse



Værelse



Badeværelse

Adresse: Jens Otto Krags Gade 4, 4. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 113-3362
Ejerudgift/md.: kr. 3.459

Dato: 02.04.2026



Badeværelse



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Adresse: Jens Otto Krags Gade 4, 4. tv, 2300 København S
 Kontantpris: kr. 5.795.000

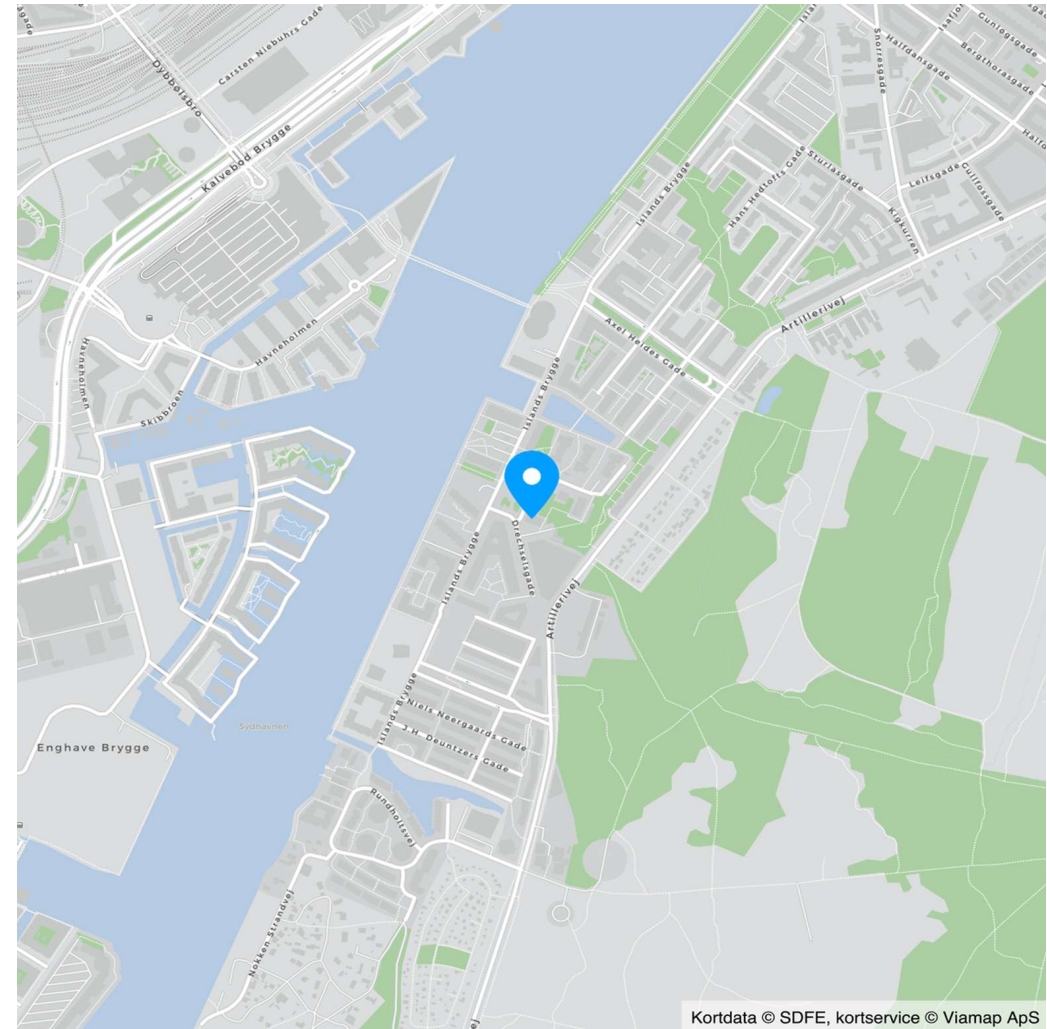
Sagsnr.: 113-3362
 Ejerudgift/md.: kr. 3.459

Dato: 02.04.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Jens Otto Krags Gade 4, 4. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 113-3362
Ejerudgift/md.: kr. 3.459

Dato: 02.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	196 Eksercerpladsen, København
BFE-nr.:	110164
Ejerl. Nr.:	23
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	2006

Arealer**

Tinglyst areal:	49 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	49 m ²
BBR-boligareal:	60 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.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.762.000
Grundværdi:	2.167.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.009.600
Grundlag for grundskyld:	1.733.600

Tilbehør:

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

Komfur (Siemens), Ovn (Siemens), Kogeplade (Siemens), Emhætte (Siemens), Køle/fryseskab (Siemens), Opvaskemaskine (Siemens), Vaskemaskine (Siemens), Tørretumbler (Siemens)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 01.03.1947 - Dok om luftfartshindringer mv Forprioritet
- Nr. 2: 27.10.1955 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 3: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, akt F-13-I 1_F-I_13
- Nr. 4: 23.02.2000 - Lokalplan nr. 303
- Nr. 5: 21.12.2000 - Dok om Grundejerforeningen Havnestad
- Nr. 6: 28.11.2001 - Lokalplan nr. 303, Tillæg nr. 1. Tillige anden ejendom P 423
- Nr. 7: 31.05.2002 - Dekl. ang. nye vejudlæg, ophævelse af vejudlæg og nedlæggelse af vejareal. Tillige anden ejendom.
- Nr. 8: 13.12.2005 - Deklaration ang. elektrisk transformeranlæg samt angangsret m.m.
- Nr. 9: 24.02.2006 - Aftale om leje af skraldsugeanlæg i Havne- stad. Uopsigelig i min. 20, max. 25 år. Indeholder bla. køberet Ikke til hinder for prt.
- Nr. 10: 28.08.2006 - Vedtægter for Ejerforeningen Bryggens Huse Tillige lyst pantstiftende
- Nr. 13: 20.08.2025 - VEDTÆGT FOR PARKERINGSLAUGET BRYGGENS HUSE

Planer

- 15. Lokalplan nr. 303 - Islands Brygge Syd
- 15a. Lokalplan nr. 303-1 - Islands Brygge Syd tillæg 1

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

Adresse: Jens Otto Krags Gade 4, 4. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 113-3362
Ejerudgift/md.: kr. 3.459

Dato: 02.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos WTW Willis Towers Watson
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Nej
Forbehold: Der henvises til forsikringspolice.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

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

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

Afventer sælgers seneste oversigt over varmekonsum.
Aconto vand 1590 kr. pr. måned.
Aconto varme 1320 kr. pr. måned.

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: Jens Otto Krags Gade 4, 4. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 113-3362
Ejerudgift/md.: kr. 3.459

Dato: 02.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	15.349	Kontantpris	kr.	5.795.000
Grundskyld	kr.	8.841	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	36.650
Rottebekæmpelse	kr.	98	Ejerskiftegebyr EF	kr.	2.825
Fællesudgifter	kr.	13.440	Aflysning af sikkerhed EF	kr.	2.700
Internetbidrag	kr.	3.780	I alt	kr.	5.837.175
			Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til:		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	41.508			

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: 290.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 31.661 md. / 379.933 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 25.899 md. / 310.785 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: 25.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Jens Otto Krags Gade 4, 4. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 113-3362
Ejerudgift/md.: kr. 3.459

Dato: 02.04.2026

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:

Ejerforening

Navn: DEAS A/S E/F Bryggens Huse SKAL BESTILLES ONLINE SE BEMÆRKNINGER FOR LINK
Eksisterende sikkerhed: Kr. 41.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal:

Admin: /
Tinglyst: 49 / 10337
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret

Kælder

Fællesfaciliteter

Have med inkluderet legeplads, stor grill og bænkesæt til fri benyttelse for foreningens beboere

Andre forhold af væsentlig betydning

Jordforurening

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

Fredningsstatus

Bevaringsværdi ingen.

Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag

Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsopstillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc. Sådanne 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 opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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.

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 Amager er en del af en landsdækkende ejendomsmæglerkæde og vi er uafhængige af banker. Med beliggenhed centralt på Sundbyerne og i Kastrup, dækker vi hele Amager effektivt, når boligen skal sælges. Vi tilbyder via vores 2 butikker på Amager salg og vurdering af alle typer ejendomme hvad end det er villa, andelsbolig, ejerlejlighed, rækkehus, villalejlighed eller fritidsbolig.