

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: Islands Brygge 38A, 3. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 66-X0000159
Ejerudgift/md.: kr. 4.624

Dato: 9.6.2025



Beskrivelse:

Superattraktiv lejlighed med to solrige altaner og mulighed for P-plads

Her på Islands Brygge kan I nu overtage denne lækre lejlighed, der ligger på tredje sal i en flot ejendom fra 2017. Ejendommen ligger i første række til vandet, og planløsningen fordeler sig over tre værelser, et badeværelse og et stort, åbent opholdsmiljø med køkken-alrum og stue i ét. Hertil får I to altaner og mulighed for at tilkøbe en P-plads i kælderen. Beliggenheden er fantastisk med nærhed til vand, Amager Fælled og alle hverdagens fornødenheder.

Den åbne forbindelse mellem køkken-alrummet og stuen skaber en skøn harmoni mellem opholdszonerne, og de store vinduer bidrager med et fantastisk dagslys og udsigt til vandet og de grønne fællesarealer for foden af ejendommen. Om sommeren bliver altanen ved alrummet en helt naturlig forlængelse af rummet, hvor frisk luft og sol kan nydes hele dagen.

De tre værelser ligger side om side, og de har alle sammen indbyggede skabe. Det ene værelse har udgang til hjemmets anden altan med morgensol. Badeværelset findes nær værelserne, og det præsenterer sig pænt i et stilrent design med dobbelt håndvask, væghængt toilet, muret bruseniche og plads til vaskesøjlen.

Med de to altaner er der altid mulighed for at finde en plads i solen, og takket være overdækningen på den sydvestvendte kan I nyde udendørslivet herude i næsten alt slags vejr. Rundt om ejendommen er der fine, grønne fællesarealer med legeplads og bordebænkesæt.

Med en beliggenhed som denne får I vandet i havnen som en af jeres nærmeste naboer, og vandet bidrager med en ganske særlig visuel ro og idyl. Inden for gåafstand finder I også indkøbsmuligheder, dagtilbud og bus, mens skole er en kort cykeltur væk. Cykler I over Bryggebroen, kommer I hurtigt til Fisketorvet, Dybbølsbro og Kødbyen, og i modsatte retning har I de storslåede arealer ved Amager Fælled.

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: Brian Enoch Greve

Adresse: Islands Brygge 38A, 3. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 66-X0000159
Ejerudgift/md.: kr. 4.624

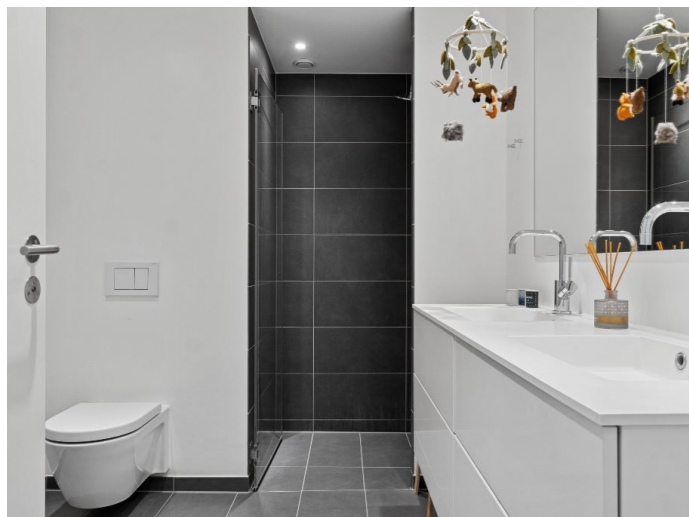
Dato: 9.6.2025



Adresse: Islands Brygge 38A, 3. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 66-X0000159
Ejerudgift/md.: kr. 4.624

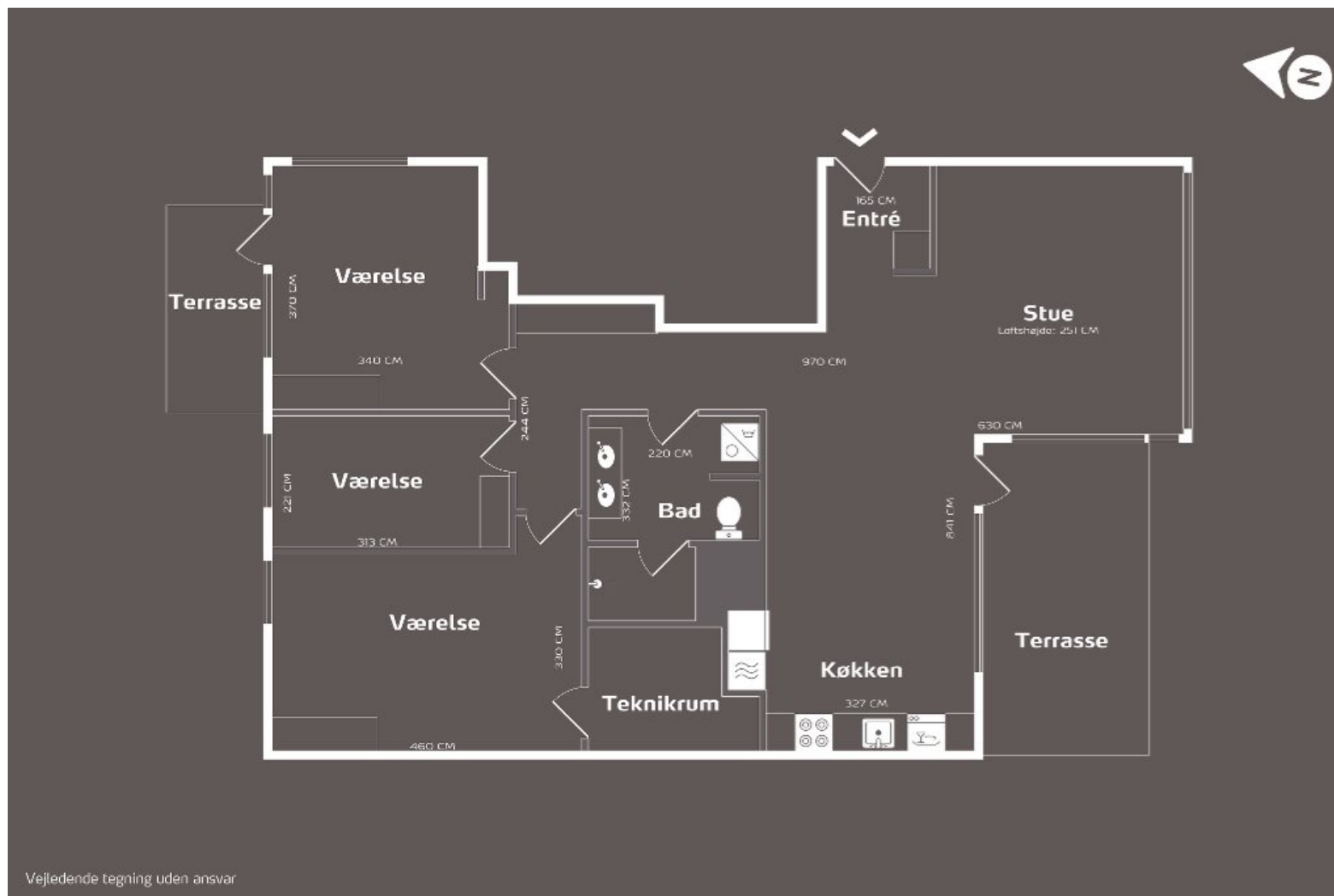
Dato: 9.6.2025



Adresse: Islands Brygge 38A, 3. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 66-X0000159
Ejerudgift/md.: kr. 4.624

Dato: 9.6.2025



Adresse: Islands Brygge 38A, 3. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 66-X0000159
Ejerudgift/md.: kr. 4.624

Dato: 9.6.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 111 Eksercerpladsen, København
BFE-nr.: 112760
Ejerl.nr. 54
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat veje eller Passage/færdselsareal
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 2017

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 5.298.000,00
Grundværdi: 743.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.238.400,00
Grundlag for grundskyld: 594.400,00

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

Tilbehør:

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

Oplysninger er bestilt hos sælger.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal: 104 m²
Heraf tinglyst boligareal: 104 m²
BBR-boligareal: 118 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal: 104/13161
Adm. fordelingstal: 104,00 / 13.161,00
Sikkerhed til e/f: 45.000,00
I form af: Vedtægter lyst pantstiftende

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

25.2.1924 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv -
1.3.1947 Dok om luftfartshindringer mv Forprioritet
23.1.1995 Dok om fjernvarme/anlæg mv, akt F-13-I 1_F-I_13
18.9.2006 Dok om bolværk m.m.
18.9.2006 Dok om anløb m.m.
14.8.2009 Dekl.Grundejerforeningen Artillerivej Syd 26.05.2020-1011892323
påtegning 18.09.2014 - 819b2f16-36f5-4709-bb5a-6567d222a446
9.7.2012 Deklaration om vejudlæg og ophævelse af vejudlæg
30.10.2015 Jordforurening
24.2.2017 Vedtægter: Vedtægter for E/F HavneBryggen Polaris
24.6.2019 Vedtægter: Tillæg til vedtægterne for E/F Polaris
18.6.2020 Vedtægter: Tillæg til vedtægterne for E/F HavneBryggen Polaris - tinglyst
24.02.2017-1008468355
10.12.2021 Deklaration om miljøstation

Bevaringsværdi:

Ingen fredningsstatus

Miljø:

Ejendommen er kortlagt på Vidensniveau 1.

Pr. 1. januar 2008 vil samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt blive områdeklassificeret som lettere forurenet, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenet jord. Kommunen kan dog undtage større sammenhængende områder inden for byzoner, som den har viden om, ikke er lettere forurenede, hvilket i så fald skal ske gennem et kommunalt regulativ.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Islands Brygge 38A, 3. th., 2300 København S
 Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 66-X0000159
 Ejerudgift/md.: kr. 4.624

Dato: 9.6.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Alm Brand
 Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Se police

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 3.720,00

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Anslået, da sælgers seneste års faktiske udgift ikke er repræsentativt

Der opkræves aconto varme kr. 310,- pr mdr og aconto vand kr. 90,- pr mdr.

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: A2015

Andre forhold af væsentlig betydning:

Udlejning: Der henvises til foreningens vedtægter §14 stk. 5.

Husdyr: Husdyr er tilladt i mindre omfang, dog max 2 hunde/katte, såfremt det ikke er til væsentligt gene. Se vedtægternes § 14, stk. 2.

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.

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

EF:

Der afholdes ord. generalforsamling d. 28/4-2025, hvor følgende er for forslag:

- Stigning i ejerforeningsbidrag på 10% pr. 1. juni 2025

- Bestyrelsen stiller forslag om generalforsamlingens godkendelse til at få udarbejdet et projekt til udbedring fejl og mangler jfr. syn og skønssag mod Pension Danmark. Bestyrelsen ønsker godkendelse af en ramme på 200.000 kr. til udarbejdelse af projektet. Bestyrelsen vil efter generalforsamlingens godkendelse indhente tilbud på udbedring og indkalde til en ekstraordinær generalforsamling for at få generalforsamlingens endelige tilladelse til at igangsætte udbedringen.

Adresse: Islands Brygge 38A, 3. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 66-X0000159
Ejerudgift/md.: kr. 4.624

Dato: 9.6.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Offentlig afgift anslået ansl	kr. 150,00	Kontantpris/udbetaling
Ejendomsværdiskat	kr. 21.615,84	Ejerskiftegebyr til adm,
Grundskyld 2025	kr. 3.031,44	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Fællesudgifter	kr. 27.039,96	I alt
Antennebidrag	kr. 3.648,00	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 55.485,24	

kr.	9.995.000,00
kr.	
kr.	61.850,00
kr.	10.056.850,00

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.

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: 500.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 54.537 md./ 654.446 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 44.427 md./ 533.123 år v/ 24,50 %
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: 9.6.2025. 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: 1/10 - 1/4. **Forbehold:** Standardf. 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.

Ejendomsmægleren kan dog henvisne til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Islands Brygge 38A, 3. th., 2300 København S
 Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 66-X0000159
 Ejerudgift/md.: kr. 4.624

Dato: 9.6.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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:

Ingen fælleslån jf. adm.besvar af d. 09.04.25

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl. restgæld	Kontant-værdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
TOTALKREDIT A/S	Obl.lån				DKK	0,70			0			Nej	
TOTALKREDIT A/S	Obl.lån				DKK	0,70			0			Nej	

Servitutter - Fortsat fra side 3.

Brugsret og fællesfaciliteter