

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 102, 3. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 10.950.000

Sagsnr.: 66-X0000226
Ejerudgift/md.: kr. 7.303

Dato: 20.4.2025



Beskrivelse:

Søger du eksklusivitet, kvalitet, smukke udearealer samt gode naboer, så er denne penthouse noget for dig!

Denne supersmukke penthouselejlighed på Islands Brygge står nu klar til at blive jeres næste hjem. Her venter jer en gedigen bolig, der både har tagterrasse og to altaner, ligesom I kan se frem til en velindrettet lejlighed med køkken-alrum og stue i ét, mens der videre er to værelser og et badeværelse. I kommer til at tilhøre en veldrevet ejerforening med et godt fællesskab, hvor der ofte er arrangementer i den hyggelige gård, samt det tilknyttede beboerlokale som der er til rådighed i ejendommen.

Lejligheden ligger øverst på tredje sal, og indenfor mødes I af behagelige lysindfald gennem de mange vinduespartier, der samtidig giver udsigt til vandet og arealerne udenfor. Køkkenet og stuen er ud i ét, hvor der blandt andet er et stilrent, funktionelt køkken og et rummeligt stueområde med plads til at arrangere spisebordet og de bløde møbler.

Foruden det indbydende opholdsrum inkluderer boligen hele to værelser, der er placeret side om side. Begge værelser har fransk altan, og det ene har yderligere sin egen altan, der nyder godt af solens stråler. Nær værelserne har I badeværelset, som er udstyret med bruseniche og samtidig er der rum til vaskefaciliteterne.

Lejlighedens to altaner er orienteret fordelagtigt, så I det meste af dagen har gavn af solens stråler. Dertil venter den rummelige tagterrasse, der har plads til havemøblerne og blomsterkrukkerne, så I kan skabe dejlige udearealer. Endelig er det værd at fremhæve den yderst hyggelige gård, som deles med de resterende beboere.

Jeres kommende hjem er placeret i et dejligt område, hvorfra I nemt kommer til det meste. Både indkøbsmuligheder og busforbindelser findes i en radius af cirka halvanden kilometer, ligesom I nemt når metro og S-tog, der findes i en radius af cirka halvanden kilometer. Har I børn er der samtidig let tilgang til skole og daginstitution, mens I også bliver omgivet af smukke, naturrige omgivelser både ved vandet og i 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: Kim H. Johansen

Adresse: Islands Brygge 102, 3. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 10.950.000

Sagsnr.: 66-X000226
Ejerudgift/md.: kr. 7.303

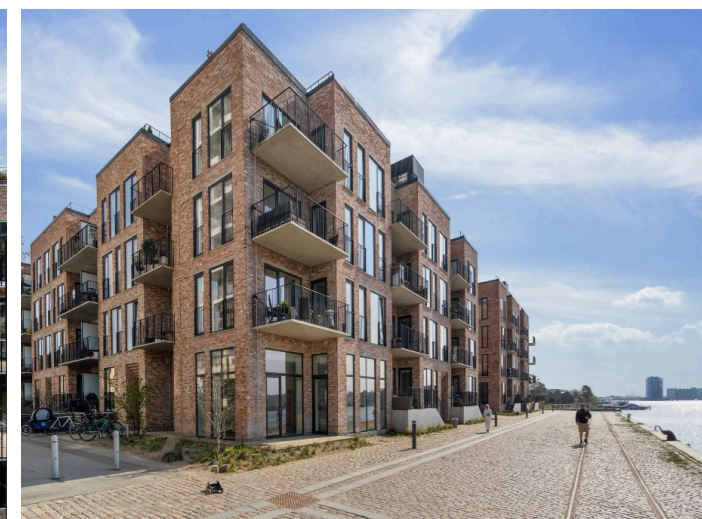
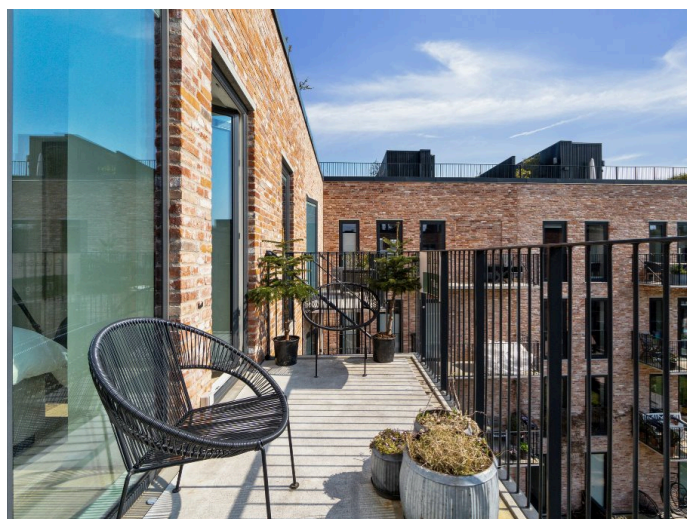
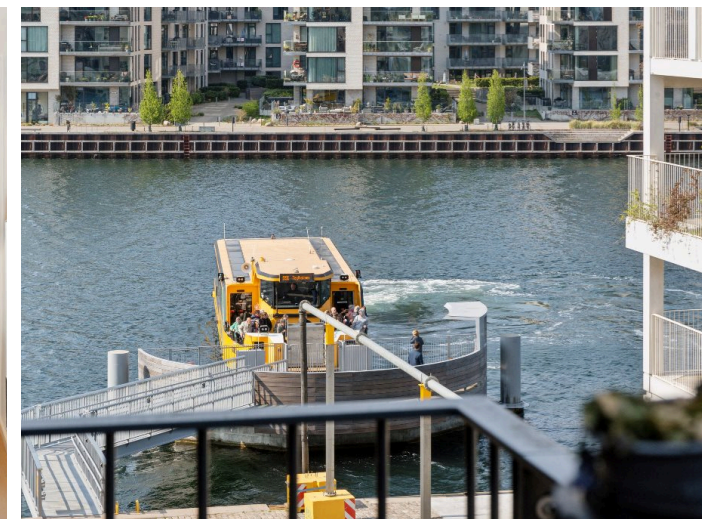
Dato: 20.4.2025



Adresse: Islands Brygge 102, 3. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 10.950.000

Sagsnr.: 66-X000226
Ejerudgift/md.: kr. 7.303

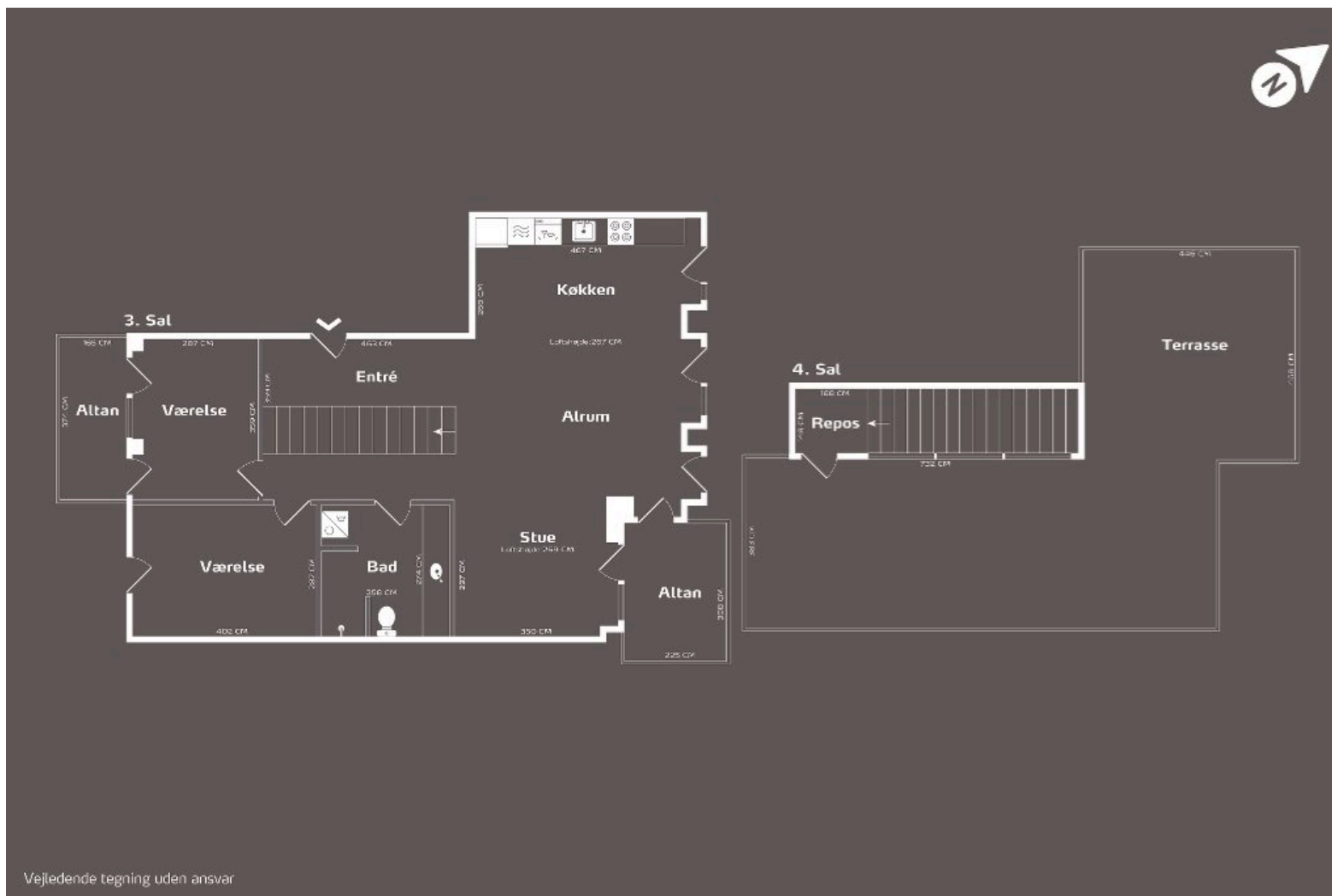
Dato: 20.4.2025



Adresse: Islands Brygge 102, 3. th., 2300 København S
 Kontantpris: kr. 10.950.000

Sagsnr.: 66-X0000226
 Ejerudgift/md.: kr. 7.303

Dato: 20.4.2025



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Islands Brygge 102, 3. th., 2300 København S
 Kontantpris: kr. 10.950.000

Sagsnr.: 66-X0000226
 Ejerudgift/md.: kr. 7.303

Dato: 20.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
 Må benyttes til: Beboelse
 Kommune: København
 Matr.nr.: 118 Eksercerpladsen, København
 BFE-nr.: 113281
 Ejerl.nr. 24
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Alment vandforsyningsanlæg
 Vej: Privat veje eller Passage/færdselsareal
 Kloak: Afløb til fællesprivat kloakledning med tilslutning til spv. renseanlæg
 Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
 Opført/ombygget år: 2018

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
 Ejendomsværdi: 7.921.000,00
 Grundværdi: 4.268.000,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 6.336.800,00
 Grundlag for grundskyld: 3.414.400,00

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

Tilbehør:

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

type: Vaskemaskine mærke: LG
 type: Tørretumbler mærke: LG
 type: Opvaskemaskine mærke: Siemens
 type: Ovn mærke: Kitchenaid
 type: Kølefrys mærke: Kitchenaid
 type: Kogeplade mærke: Kitchenaid
 type: Emhætte mærke: Kitchenaid

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal: 108 m²
 Heraf tinglyst boligareal: 108 m²
 BBR-boligareal: 120 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
 Tinglyst fordelingstal: 108/7895
 Adm. fordelingstal: 108,00/7.895,00
 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:

19.4.1929 Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil 545 1_J-III_90
 19.4.1929 Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil 1_J-III_90 545
 1.3.1947 Dok om luftfartshindringer mv Forprioritet
 9.3.1949 Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil
 27.7.1949 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Resp lån i off midler 1_R-III_144
 9.1.1989 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_R-III_144
 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.

Fortsættes på side 5

Bevaringsværdi:

Ingen fredningsstatus

Miljø:

Ejendommen er kortlagt på Vidensniveau 2.

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.

Planer:

Der henvises til vedtagne kommuneplaner, lokalplaner, regionsplaner mv.
 Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Islands Brygge 102, 3. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 10.950.000Sagsnr.: 66-X0000226
Ejerudgift/md.: kr. 7.303

Dato: 20.4.2025

Forsikringsforhold:Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Alm Brand
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:Svamp: Ja Nejinsekt: Ja Nejrørskade: Ja Nej

Forbehold: Se police

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 6.480,00

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

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

Der opkræves aconto varme kr. 540,- pr mdr og aconto vand kr. 170,- 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: Udlejning tilladt iht. vedtægter § 30. Bestyrelsen og administrator skal underrettes.

Husdyr: Husdyr er tilladt, dog max. 2 hunde/katte pr. bolig, så fremt det ikke er til gene. Husdyr skal holdes i snor på fællesareler. Se husorden punkt 9

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

Adresse: Islands Brygge 102, 3. th., 2300 København S
 Kontantpris: kr. 10.950.000

 Sagsnr.: 66-X0000226
 Ejerudgift/md.: kr. 7.303

Dato: 20.4.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>		
Offentlig afgift	kr. 150,00	Kontantpris/udbetaling	kr.	10.950.000,00
Ejendomsværdiskat	kr. 32.317,68	Ejerskiftegebyr til adm,	kr.	2.200,00
Grundskyld 2025	kr. 17.413,44	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	67.550,00
Fællesudgifter	kr. 37.755,96	I alt	kr.	11.019.750,00
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 87.637,08	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: 550.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 60.254 md./ 723.042 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 49.049 md./ 588.591 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: 20.4.2025. 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: 1/7 - 1/1. **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 henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Islands Brygge 102, 3. th., 2300 København S
 Kontantpris: kr. 10.950.000

 Sagsnr.: 66-X0000226
 Ejerudgift/md.: kr. 7.303

Dato: 20.4.2025

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:

Der er ingen fælleslån jf adm.besvar af d. 15.04.2025

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	Anden lånetype	2.451.000,00	2.451.000,00	2.453.892,18	DKK	2,79	96.907,89	30,25	5.18			Nej	
TOTALKREDIT A/S	Anden lånetype	3.596.163,57	3.596.163,57	3.624.645,19	DKK	2,93	135.183,36	26,25	3.36			Nej	

Servitutter - Fortsat fra side 3.

14.8.2009 Dekl.Grundejerforeningen Artillerivej Syd 26.05.2020-1011892323 påtegning 18.09.2014 - 819b2f16-36f5-4709-bb5a-6567d222a446 Påtegning 09.12.2020 findes i bilagsreference 9d302b86-48cd-48f1-817a-9092c79a9a5d
 19.9.2016 Deklaration om vejudlæg
 15.2.2018 Deklaration om nyt vejudlæg og ophævelse af vejudlæg
 10.9.2018 Deklaration om jordankre
 11.11.2020 Deklaration om miljøstation
 26.11.2020 Jordforurening
 15.12.2022 Vedtægter for E/F HavneBryggen Pollux

Brugsret og fællesfaciliteter