

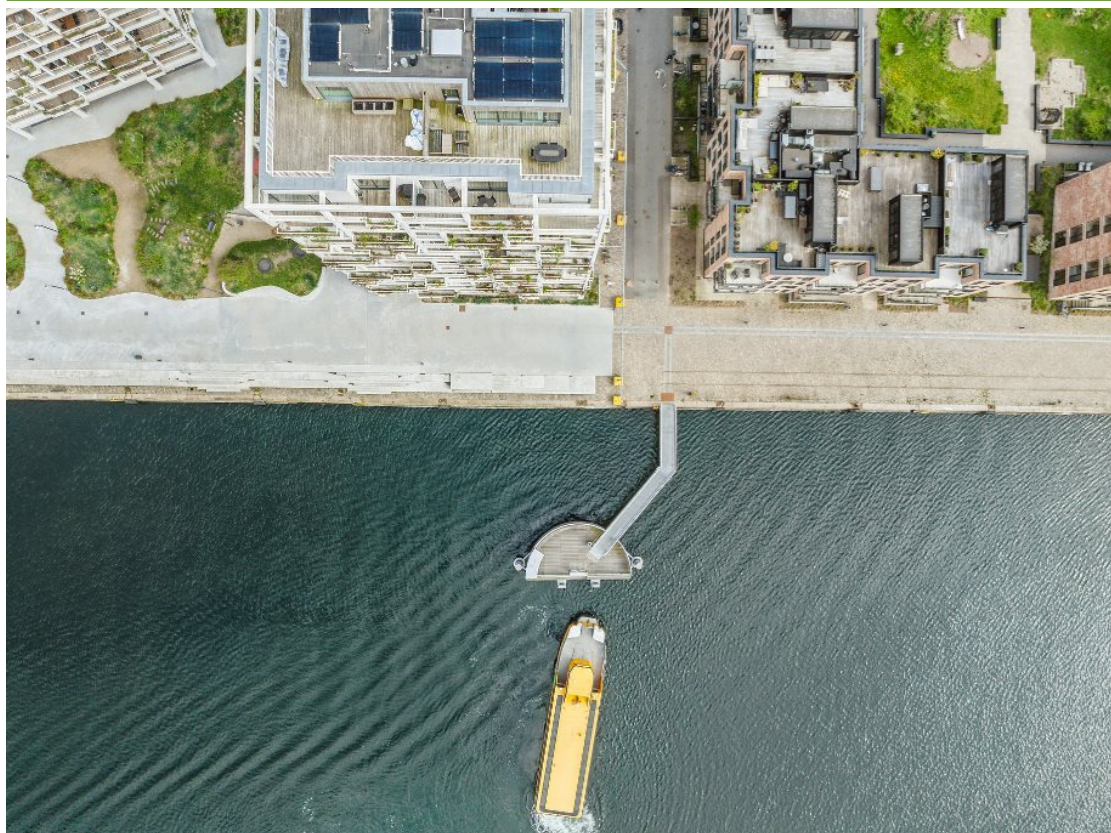
Salgsopstilling

Formulærens 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 92, 2. 1., 2300 København S
Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 66-X0000107
Ejerudgift/md.: kr. 8.545

Dato: 27.4.2025



Beskrivelse:

Fabelagtig lejlighed i første række til Københavns Kanal

I allerførste række til Københavns Kanal møder I denne fremragende lejlighed, hvor den helt særlige beliggenhed på Islands Brygge giver fornemmelsen af, at man bor på et skib fortøjet ved kajkanten. Den moderne bolig er opført i eksklusive kvalitetsmaterialer fra yderst til inderst, og standen er som ny. I tillæg til den henrivende udsigt får I et stort opholdsrum, to toiletter og tre værelser, mens den enorme altan sætter prikken over i'et.

Hjemmet centrerer sig omkring det anseelige opholdsrum, hvor alrummet og stuen er udført i åben forening. Køkkenet er bygget med raffinerede fronter med henholdsvis matsort og træ, og i stueafsnittet er det især det rige lysindfald og den suveræne udsigt til vandet og byen, der løber med opmærksomheden.

Foruden stuen og alrummet er boligen forsynet med tre værelser. De ligger på rad og række, og alle har de døre til altanen. På den modsatte side af samme fordelingsgang er der henholdsvis et badeværelse og et toilet.

Fra alrummet, fra stuen og fra de tre værelser er der udgang til altanen. Den strækker sig fra den ene side af boligen til den anden, og derfor har I også glæde af optimale solforhold. Altanen vil opleves som et egentligt uderum, og det samme vil de fine fællesarealer. Bemærk, at der er potentiale for at tilkøbe en parkeringsplads.

Fra jeres kommende bopæl er det en smal sag at drage fordel af de tonsvis af muligheder, som lokalområdet byder på. Der er eksempelvis ikke ret langt til Havnevigens, og via Bryggebroen når I lynhurtigt Vesterbro og Indre By. Til den modsatte side finder I Amager Fælled i gåafstand, mens alt, hvad I kunne tænkes at have brug for i dagligdagen, også er indenfor rækkevidde.

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.

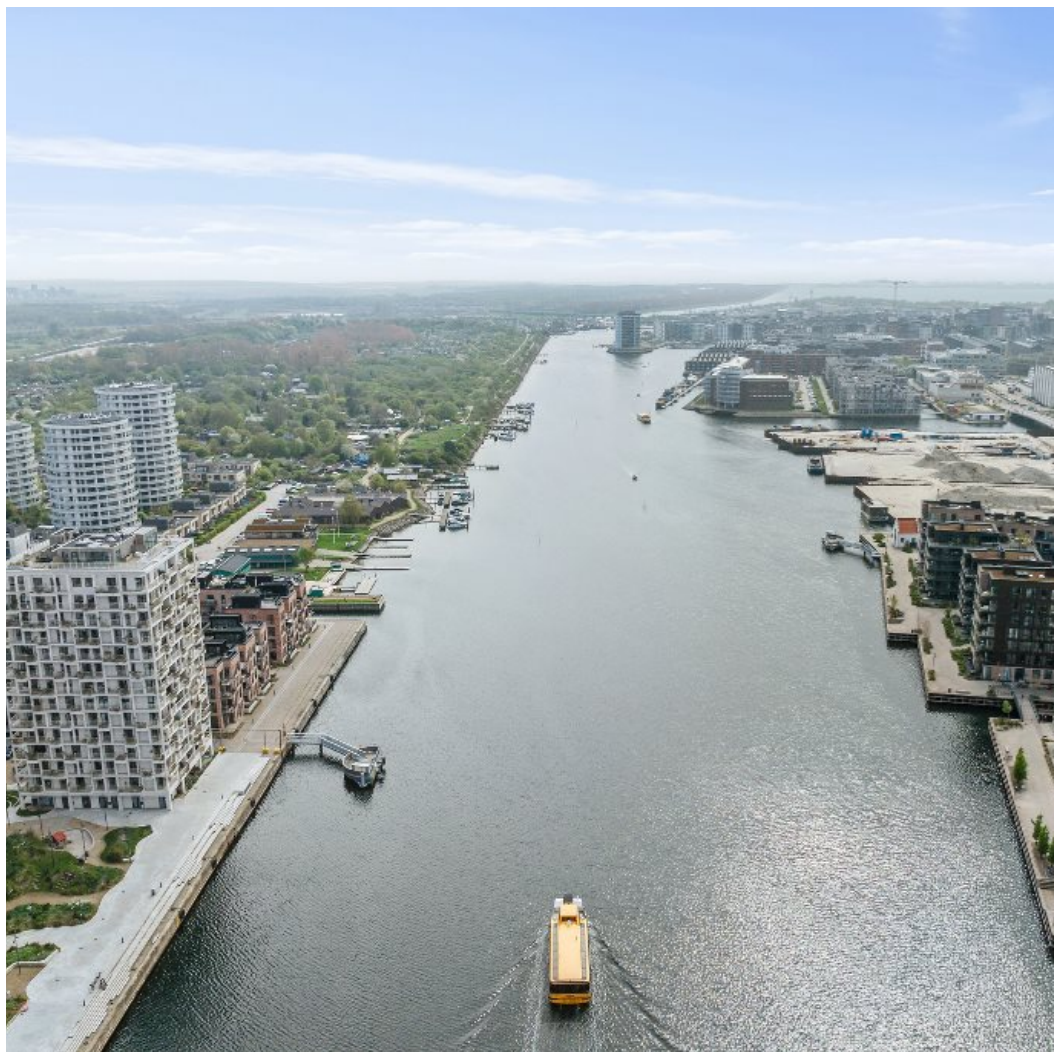
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Brian Enoch Greve

Adresse: Islands Brygge 92, 2. 1., 2300 København S
Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 66-X0000107
Ejerudgift/md.: kr. 8.545

Dato: 27.4.2025



Adresse: Islands Brygge 92, 2. 1., 2300 København S
Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 66-X0000107
Ejerudgift/md.: kr. 8.545

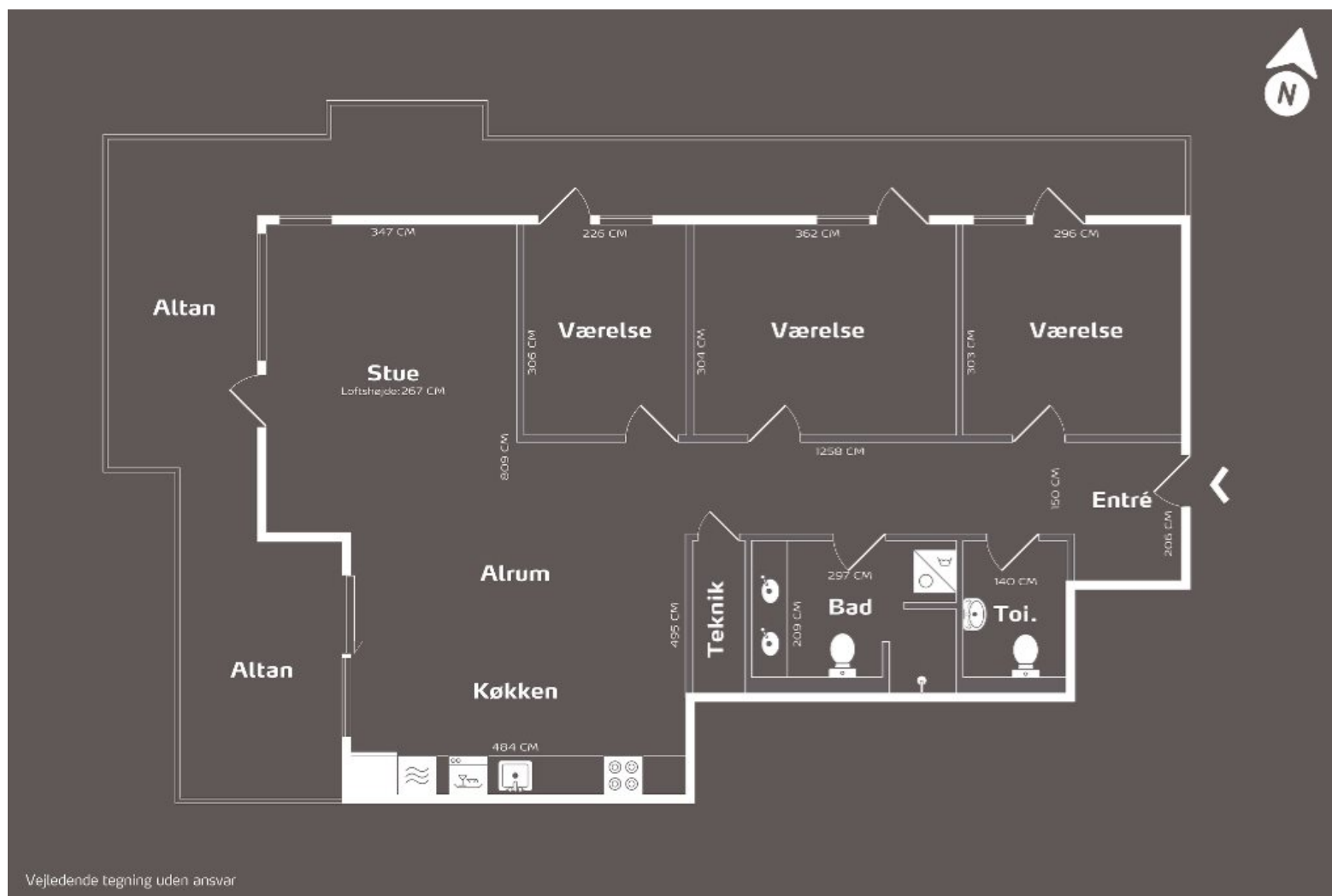
Dato: 27.4.2025



Adresse: Islands Brygge 92, 2. 1., 2300 København S
Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 66-X0000107
Ejerudgift/md.: kr. 8.545

Dato: 27.4.2025



Adresse: Islands Brygge 92, 2. 1., 2300 København S
Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 66-X0000107
Ejerudgift/md.: kr. 8.545

Dato: 27.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 83 Eksercerpladsen, København
BFE-nr.: 100561223
Ejerl.nr. 65
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat vej eller Passage/færdselsareal
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 2023

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 11.995.000,00
Grundværdi: 4.800.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 9.596.000,00
Grundlag for grundskyld: 3.840.000,00

* 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: 105 m²
Heraf tinglyst boligareal: 105 m²
BBR-boligareal: 116 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal: 105/12858
Adm. fordelingstal: 105,0000 / 12.858,0000
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
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
24.3.1958 Dok om transformerstation/anlæg mv, Ikke til hinder for prioritering 1_R-III_144
28.11.1988 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_R-III_144
9.1.1989 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_R-III_144
28.11.1990 Lejekontrakt med Islef Birkerød A/S, uopsigelig fra ejer til 1/3-2001 1_E-III_619
23.1.1995 Dok om fjernvarme/anlæg mv, Akt F-13-I 1_F-I_13
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 forurenede, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenede 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 92, 2. 1., 2300 København S
 Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 66-X0000107
 Ejerudgift/md.: kr. 8.545

Dato: 27.4.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Gjensidige
 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.: 2.400,00

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

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

Der opkræves aconto varme kr. 200,- pr mdr og aconto vand kr. 60,- 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: A2020

Andre forhold af væsentlig betydning:

Udlejning: Ejere af Ejerlejlighederne har ret til at udleje deres lejlighed til tredjemand. Meddelelse herom skal gives til bestyrelsen og administrator senest 14 dage efter ikrafttrædelsestidspunktet med angivelse af lejerens navn og kontaktoplysninger. Nærmere regler om kortudsudlejning fremgår af vedtægternes § 25, stk. 2.

Husdyr: Det er tilladt at holde max to husdyr såsom max. 2 hunde/katte/fugle i bur pr. bolig, uden Bestyrelsens forudgående samtykke, såfremt husdyrholdet ikke er til væsentlig gene for øvrige Beboere og Brugere af Ejendommen.

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.

Der foreligger ingen foreløbig 2024 vurdering for nærværende ejendom på vurderingsportalen. Værdier i salgsoptstillingen er derfor anslået og uden ansvar for sælger, medvirkende ejendomsmægler samt berigtigende advokat/rådgiver.

Grund-og ejendomsvurdering

Grund og ejendom er endnu ikke selvstændigt vurderet. Grund og ejendomsværdi er derfor skønsmæssigt ansat, hvorfor ejendomsskatter og ejendomsværdiskat er anslået og uden ansvar for sælger og medvirkende ejendomsmægler samt berigtigende advokat. Køber er gjort bekendt med, at dette kan medføre en ændret beskatning i forhold til de anslåede beløb. Køber skal tåle både lavere og højere udgifter end det anslåede og sælger, medvirkende ejendomsmægler og berigtigende advokat er uden ansvar herfor.

... Fortsættes på side 5

Adresse: Islands Brygge 92, 2. 1., 2300 København S
Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 66-X0000107
Ejerudgift/md.: kr. 8.545

Dato: 27.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Offentlig afgift ansl	kr. 150,00	Kontantpris/udbetaling
Ejendomsværdiskat	kr. 52.464,00	Ejerskiftegebyr til adm,
Grundskyld 2025	kr. 19.584,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Fællesudgifter	kr. 30.339,96	I alt
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 102.537,96	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: 600.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 65.638 md./ 787.651 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 53.430 md./ 641.154 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: 27.4.2025. 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 henvisne til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Islands Brygge 92, 2. 1., 2300 København S
Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 66-X0000107
Ejerudgift/md.: kr. 8.545

Dato: 27.4.2025

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:

Oplysninger om hvorvidt der påhviler lejligheden gæld uden for købesummen, er bestilt hos administrator.

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
9.7.2012 Deklaration om vejudlæg og ophævelse af vejudlæg
29.6.2018 Deklaration om afledningen af spildevand og regnvand og vejvand samt brugsvandsystem
22.10.2019 DEKLARATION OM FÆLLES ADGANGSAREAL IGENNEM PARKERINGSKÆLDER
19.11.2019 DEKLARATION
26.5.2020 DEKLARATION
11.11.2020 Deklaration om miljøstation
26.11.2020 Jordforurening
12.1.2022 Deklaration om miljøstation
18.11.2022 Deklaration om port i parkeringskælder
6.12.2022 Deklaration
2.3.2023 Vedtægter for Ejerforeningen HavneBryggen Sirius
23.8.2023 Dekl for transformere og kabler

Brugsret og fællesfaciliteter

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

Boligskat/ejendomsværdiskat:

Boligskat er i nærværende sag beregnet ud fra Skatteministeriets seneste offentliggjorte typeeksemplar vedr. anslået grundværdi for ejerlejligheder. Ejendomsværdi er anslået ud fra ejerlejlighedens kontantpris jfr. bestemmelser herom og grundlag for ejendomsværdiskat er således beregnet ud fra denne ejendomsværdi.