

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 77C, 1., 2300 København S
Kontantpris: kr. 8.845.000

Sagsnr.: 66-X0000221
Ejerudgift/md.: kr. 6.234

Dato: 15.5.2025



Beskrivelse:

4 værelses lejlighed med vandudsigt og stor overdækket altan

Det er på en supergod beliggenhed, at I finder denne moderne lejlighed i Ejerforeningen Lanterne på Islands Brygge. Her får I et stort køkken-alrum, tre værelser og et badeværelse samt en stor, overdækket altan med en betagende udsigt over vandet. Denne bolig ligger på 1. sal og tilbyder en gennemtænkt planløsning med gulvvarme i samtlige rum. Der er således både plads og lækre løsninger, hvilket samlet set danner en skøn ramme om jeres familieliv.

Lejligheden er indrettet med en rummelig stue, der strækker sig mod et åbent køkken. Køkkenet er udstyret med en praktisk køkkenø og fine, hvide fronter, der giver rummet et stilrent udtryk. Fra stuen er der udgang til en overdækket altan, hvor I kan nyde udsigten til vandet året rundt.

Boligen rummer tre værelser, som alle er med indbyggede skabsløsninger. Det største værelse er placeret ved entréen, mens de to andre har adgang fra køkkenet. Dette gør det nemt at indrette sig efter behov, hvad enten det er som soveværelser, kontor eller hobbyrum. Badeværelset er centralt placeret og har plads til egne vaskefaciliteter.

Udover den vestvendte altan, hvor I kan nyde masser af tid, byder ejendommen også på flotte fællesarealer, der byder på flere grønne arealer. Med elevator i opgangen er der desuden let adgang til alle etager.

Med placeringen på Havnestaden mellem Amager Fælled og Bryggebroen er I omgivet af naturskønne områder, samtidig med at I er tæt på København og Amagers pulserende atmosfære. Indkøb klares nemt i gåafstand, og der er ydermere kun halvanden kilometer til Hovedbanegården. Denne lejlighed er således den ideelle kombination af byliv og naturskønne omgivelser.

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 77C, 1., 2300 København S
Kontantpris: kr. 8.845.000

Sagsnr.: 66-X0000221
Ejerudgift/md.: kr. 6.234

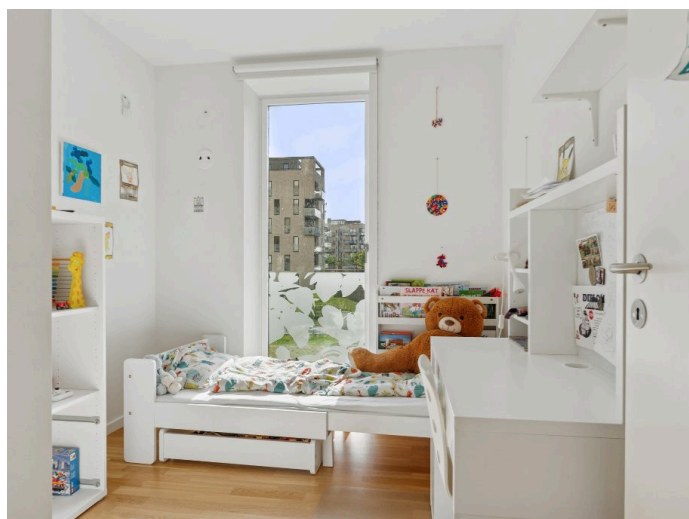
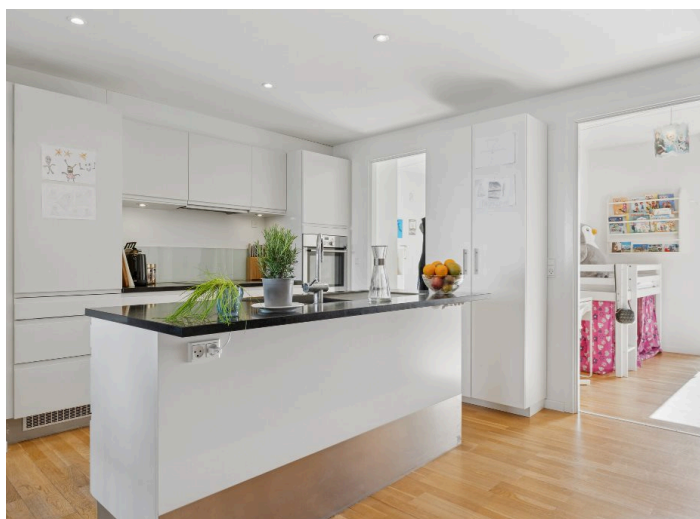
Dato: 15.5.2025



Adresse: Islands Brygge 77C, 1., 2300 København S
Kontantpris: kr. 8.845.000

Sagsnr.: 66-X0000221
Ejerudgift/md.: kr. 6.234

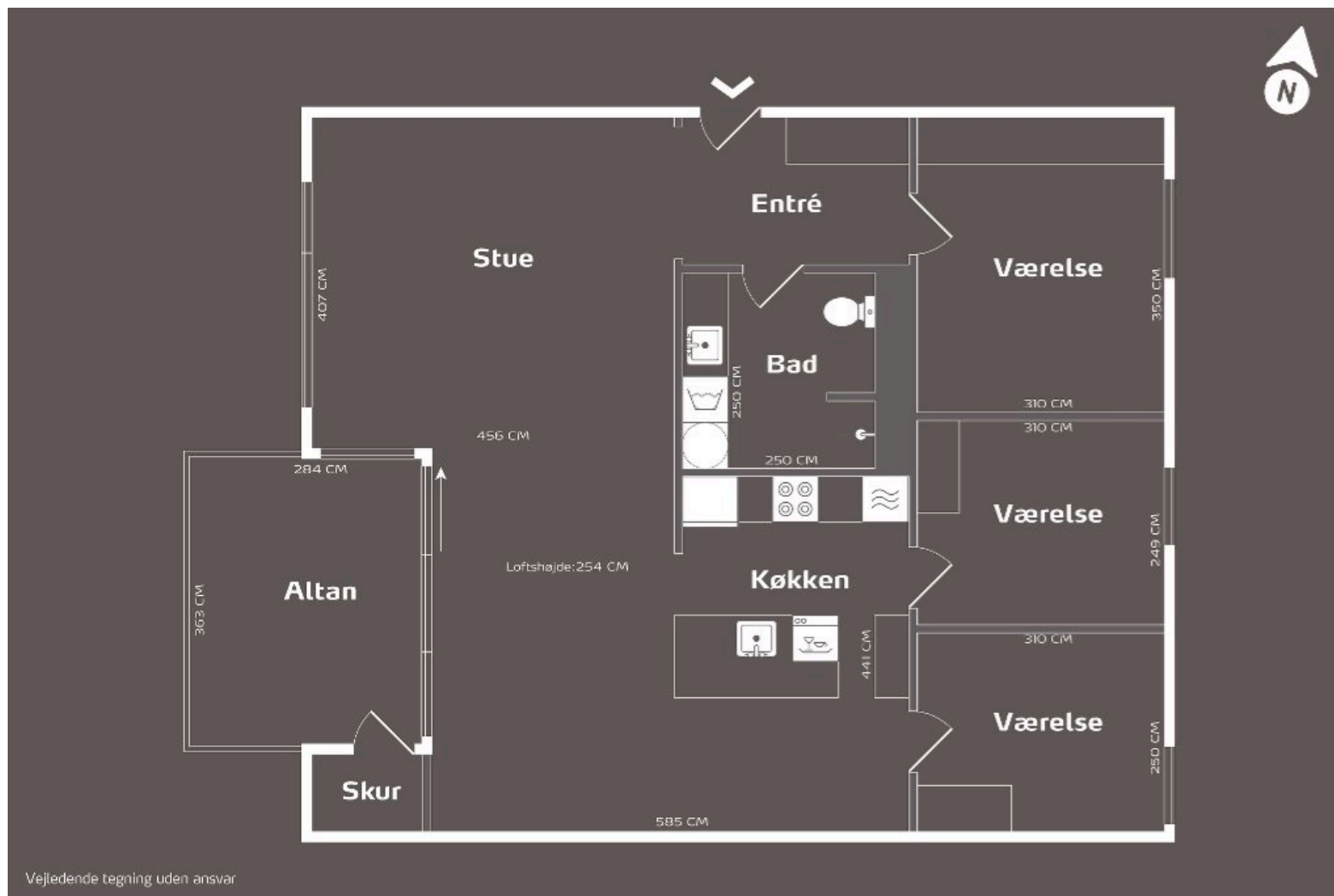
Dato: 15.5.2025



Adresse: Islands Brygge 77C, 1., 2300 København S
Kontantpris: kr. 8.845.000

Sagsnr.: 66-X0000221
Ejerudgift/md.: kr. 6.234

Dato: 15.5.2025



Adresse: Islands Brygge 77C, 1., 2300 København S
Kontantpris: kr. 8.845.000

Sagsnr.: 66-X0000221
Ejerudgift/md.: kr. 6.234

Dato: 15.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 214 Eksercerpladsen, København
BFE-nr.: 112501
Ejerl.nr. 30
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig/Privat veje eller Passage/færdselsareal
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 2008

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 6.873.000,00
Grundværdi: 4.021.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 5.498.400,00
Grundlag for grundskyld: 3.216.800,00

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

Tilbehør:

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

type: Køleskab mærke:
type: Fryser mærke:
type: Vaskemaskine mærke:
type: Tørretumbler mærke:
type: Komfur mærke:
type: Ovn mærke:

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal: 101 m²
Heraf tinglyst boligareal: 101 m²
BBR-boligareal: 117 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal: 101/8704
Adm. fordelingstal: 101,00 / 8.704,00
Sikkerhed til e/f: 41.000,00
I form af: Vedtægter lyst pantstiftende

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

1.3.1947 Dok om luftfartshindringer mv Forprioritet
23.1.1995 Dok om fjernvarme/anlæg mv, akt F-13-I 1_F-I_13
23.2.2000 Lokalplan nr. 303
21.12.2000 Dok om Grundejerforeningen Havnestad
28.11.2001 Lokalplan nr. 303, Tillæg nr. 1. Tillige anden ejendom P 423
31.5.2002 Dekl. ang. nye vejudlæg, ophævelse af vejudlæg og nedlæggelse af vejareal. Tillige anden ejendom.
30.9.2003 Aftale om installation af skraldsuganlæg. Tillige anden ejendom
30.9.2003 Lejekontrakt om skraldsuganlæg. Uopsiglig i 20 år. Tillige lyst i andre ejendomme.
30.9.2003 Dekl. ang. skraldsuganlæg i Havnestaden. Tillige lyst i andre ejendomme.
2.12.2003 Aftale om skraldsuganlæg, tillæg. Tillige anden ejendom

Fortsættes på side 5

Bevaringsværdi:

Ingen fredningsstatus

Miljø:

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.

Planer:

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

Grundejerforening: Nej

Adresse: Islands Brygge 77C, 1., 2300 København S
Kontantpris: kr. 8.845.000Sagsnr.: 66-X0000221
Ejerudgift/md.: kr. 6.234

Dato: 15.5.2025

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

Forbehold: Se police

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 7.841,27

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Der opkræves aconto varme kr. 2.880,- pr kvf og aconto vand kr. 1.050,- pr kvf

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: B

Andre forhold af væsentlig betydning:

Udlejning: Udlejning skal ske i henhold til vedtægternes § 23.

Husdyr: Det er tilladt at holde husdyr i ejendommen, så længe disse ikke er til gene for de øvrige beboere, jf. foreningens husorden.

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 77C, 1., 2300 København S
Kontantpris: kr. 8.845.000

Sagsnr.: 66-X0000221
Ejerudgift/md.: kr. 6.234

Dato: 15.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Offentlig afgift 2025	kr. 140,22	Kontantpris/udbetaling
Ejendomsværdiskat	kr. 28.041,84	Ejerskiftegebyr til adm,
Grundskyld 2025	kr. 16.405,68	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Fællesudgifter	kr. 26.299,20	I alt
Grundfond	kr. 3.924,04	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 74.810,98	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: 445.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 48.636 md./ 583.637 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 39.591 md./ 475.094 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: 15.5.2025. 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 77C, 1., 2300 København S
 Kontantpris: kr. 8.845.000

Sagsnr.: 66-X0000221
 Ejerudgift/md.: kr. 6.234

Dato: 15.5.2025

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 08.05.2025.

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
NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB	Kontantlån				DKK	3,40			0			Nej	

Servitutter - Fortsat fra side 3.

15.2.2006 Vedtægter for Gårdlauget Navigatøren. Tillige anden ejendom
 27.12.2007 Vedtægter for parkeringslauget Lanternen -
 27.12.2007 Vedtægter for E/F Lanternen. Tillige lyst pantstiftende hæftelser
 11.2.2019 Vedtægter: Tillæg til vedtægter Parkeringslauget Lanternen, Islands Brygge 77 A- 77 E/Jens Otto, Krag's Gade 5,
 9.6.2022 Vedtægter: Tillæg til vedtægter for Parkeringslauget Lanternen
 29.6.2022 Ny § 5a - Fravigelse fra normalvedtægtens §9 Ordinær generalforsamling og §11 Ekstraordinær generalforsamling.

Brugsret og fællesfaciliteter