

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 36C, st. 3., 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 66-X0000179
Ejerudgift/md.: kr. 5.437

Dato: 1.5.2025



Beskrivelse:

Lejlighed i første række til vandet – uden bopælspligt!

På Islands Brygge 36C finder I denne indbydende lejlighed, som ligger godt placeret helt op af vandet. Her får I en stor solrig terrasse med masser af vandudsigt. Selve lejligheden består af to soveværelser, et badeværelse og et åbent opholdsmiljø med køkken-alrum og stue, hvorfra der er udgang til en dejlig grøn beplantet terrasse.

Det åbne opholdsmiljø med køkken-alrum og stue i ét er et særdeles indbydende rum, hvor solen strømmer gavmildt ind fra vest. Køkkenet er udført i et nordisk design med flotte detaljer, som er virkelig veludført.

Soveværelset har en perfekt størrelse, med garderobeplads. Også herfra er der vandudsigt, og badeværelset er mindst lige så flot og indbydende som resten af hjemmet. Det er nemlig udført i et stilrent design med bruseniche samt plads til en vaskesøjle.

På den store, vestvendte terrasse kan I nyde eftermiddagssolen og udsigten i fulde drag. Lige for foden af ejendommen er der et spændende gårdhavemiljø grøn beplantning samt parkering for beboere.

Afstanden til vandet kan tælles i skridt, for der er under 20 meter til kanalen, hvor havnebussen stopper ganske tæt på. Indkøbsmuligheder nås ligeledes til fods, og hele nærmiljøet bugner af spisesteder, butikker og specialforretninger. Hertil er I tæt på Amager Fælled, som er et besøg værd året rundt.

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.

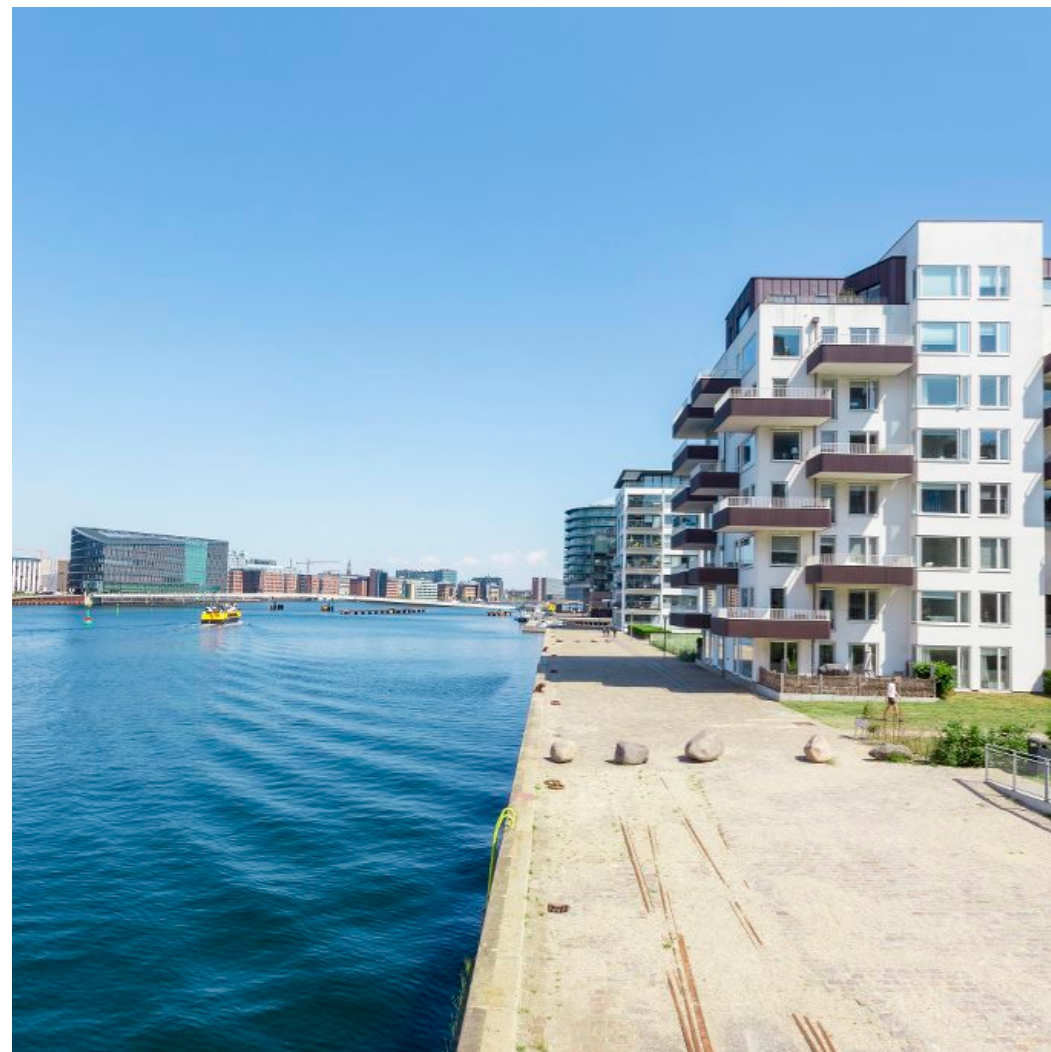
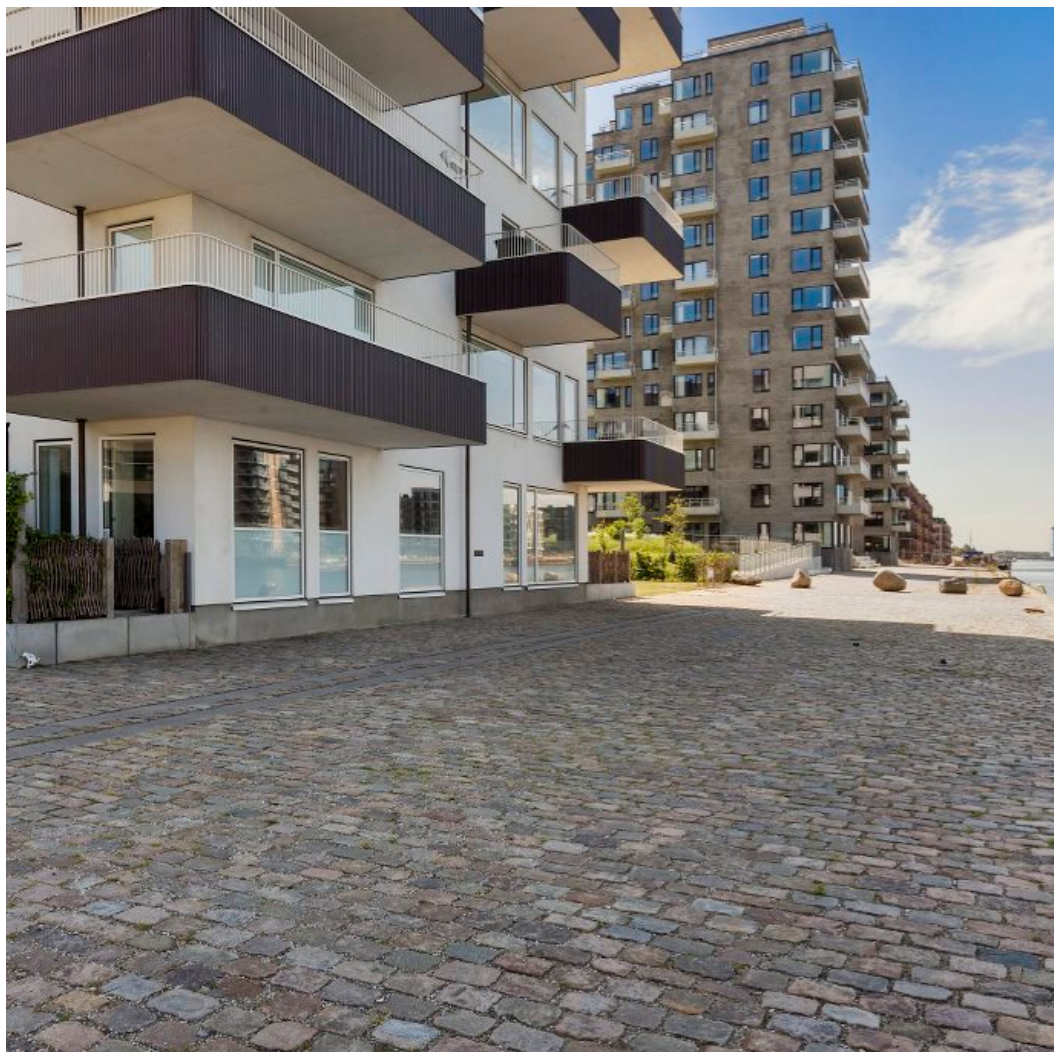
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kim H. Johansen

Adresse: Islands Brygge 36C, st. 3., 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 66-X0000179
Ejerudgift/md.: kr. 5.437

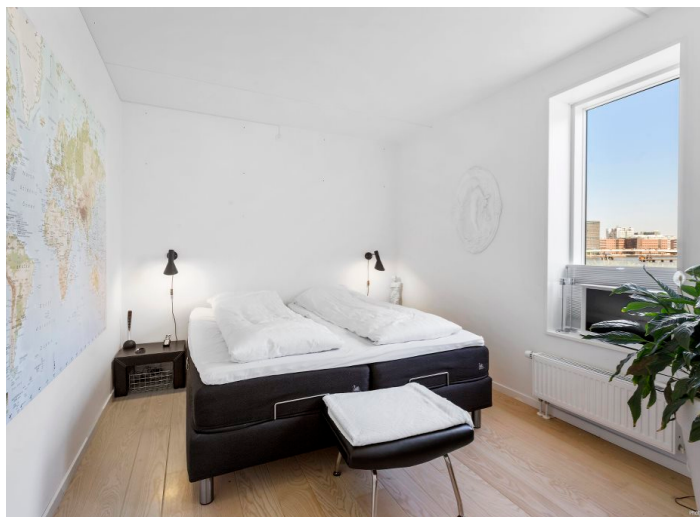
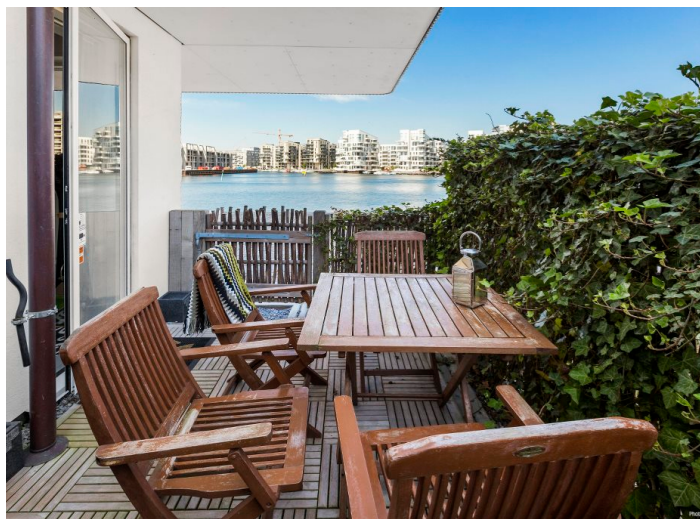
Dato: 1.5.2025



Adresse: Islands Brygge 36C, st. 3., 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 66-X0000179
Ejerudgift/md.: kr. 5.437

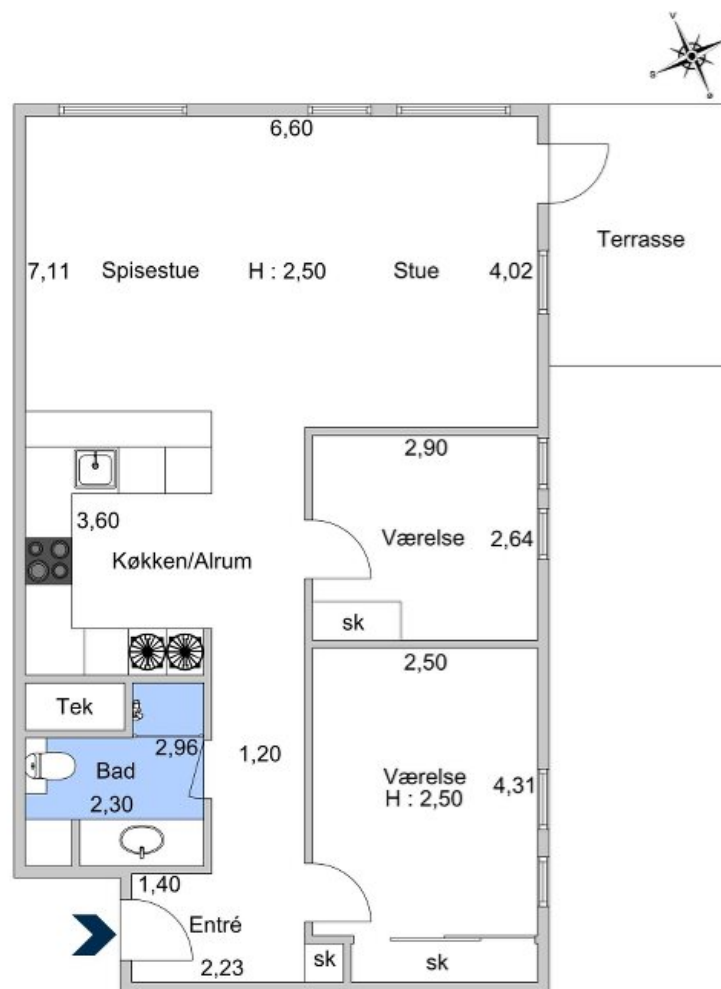
Dato: 1.5.2025



Adresse: Islands Brygge 36C, st.. 3., 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 66-X0000179
Ejerudgift/md.: kr. 5.437

Dato: 1.5.2025



Vejledende tegning uden ansvar.

Adresse: Islands Brygge 36C, st.. 3., 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 66-X0000179
Ejerudgift/md.: kr. 5.437

Dato: 1.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 193 Eksercerpladsen, København
BFE-nr.: 109747
Ejerl.nr. 42
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig/Privat veje eller Passage/færdselsareal
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 2012

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 5.969.000,00
Grundværdi: 3.372.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.775.200,00
Grundlag for grundskyld: 2.697.600,00

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

Tilbehør:

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

type: Køl/fryseskab mærke: Siemens
type: Ovn mærke: Siemens
type: Microovn mærke: Siemens
type: Kogeplade/emhætte mærke: Siemens
type: Vaske/tørretumbler mærke: Siemens

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal: 86 m²
Heraf tinglyst boligareal: 86 m²
BBR-boligareal: 93 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal: 86/5836
Adm. fordelingstal: 86/5836
Sikkerhed til e/f: 40.000,00
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
8.2.2000 Dok om bolværk mv.
8.2.2000 Dok. om benyttelse af kajanlæg m.v. Tillige anden ejendom
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
11.2.2002 Dok om Elektriske forsynings- og signal- ledninger.
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

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.

Planer:

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

Grundejerforening: Nej

Adresse: Islands Brygge 36C, st. 3., 2300 København S
 Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 66-X0000179
 Ejerudgift/md.: kr. 5.437

Dato: 1.5.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Afventer oplysninger fra administrator

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☐ Ja ☐ Nej

insekt: ☐ Ja ☐ Nej

rørskade: ☐ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 7.400,00

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

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

Der opkræves aconto varme kr. 1.850,- pr kvd og aconto vand kr. 510,- pr kvd.

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 sker i henhold til vedtægterne

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 er på generalforsamling 27.11.24 vedtaget byggesag på estimeret 41 mio jf budgetforsalg. Der henvises til referat samt bilag hertil. For nærværende lejlighed vil det være anslået kr. 614.994,-.

Der er en verserende byggesag mod byggherre og byggeskadeforsikringsselskab omkring vandindtrængen. Syn og skøn er gennemført i november 2021. Her blev det konstateret, at yderligere undersøgelser var nødvendige. Disse undersøgelser er gennemført i december og januar og konklusionen herpå er modtaget i marts. Bestyrelsen har efterfølgende sendt spørgsmål som nu afventer modpartens mulighed for at vurdere disse og eventuelt stille modspørgsmål. Ejerforeningen har i august 2024 anlagt sag mod byggherre JM AB og Tryk Forsikring A/S. Der henvises til bilag og dokumenter herom.

Adresse: Islands Brygge 36C, st. 3., 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 66-X0000179
Ejerudgift/md.: kr. 5.437

Dato: 1.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 24.353,52	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 13.757,76	Ejerskiftegebyr til adm,
Fællesudgifter	kr. 23.536,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Offentlig afgift 2025	kr. 122,58	I alt
Grundfond	kr. 3.469,92	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 65.239,78	

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: 400.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 43.806 md./ 525.674 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 35.657 md./ 427.883 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: 28.4.2025. 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 36C, st. 3., 2300 København S
 Kontantpris: kr. 7.995.000

 Sagsnr.: 66-X0000179
 Ejerudgift/md.: kr. 5.437

Dato: 1.5.2025

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:

Der er på generalforsamling 27.11.24 vedtaget byggesag på estimeret 41 mio jf budgetforsalg. Der henvises til referat samt bilag hertil. For nærværende lejlighed vil det være anslået kr. 614.994,-.

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
Jyske Realkredit A/S	Rentetilp.lån	833.034,32	833.034,32	835.741,68	DKK	3,50	42.443,08	21,25	5.3	0		Nej	
Jyske Realkredit A/S	Rentetilp.lån	2.550.923,77	2.588.864,61	2.565.590,72	DKK	3,05	176.019,98	16,75	9.31	0		Nej	

Servitutter - Fortsat fra side 3.

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

9.1.2004 Dekl. vedr. adgangsvej og fælles rampe Tillige lyst på matr.nr. 193.

16.12.2011 Vedtægter: Vedtægt

16.12.2011 Vedtægter: Vedtægt

31.3.2014 Vedtægter: Tillæg til vedtægter

22.6.2015 Vedtægter: Tillæg til vedtægter

19.8.2015 Vedtægter: tillæg til vedtægter tinglyst under dato/løbenr. 16.12.2011-1003187691

1.3.2019 Vedtægter: Tillæg til vedtægter tinglyst med dato/løbenr.: 16.12.2001-1003211516 med efterfølgende tillæg tinglyst med følgende dato/løbenr.: 31.03.2014-1005261821 og 22.06.215-1006501678

7.8.2020 Vedtægter: Tillæg til vedtægter tinglyst med dato/løbenr.: 16.12.2001-1003211516 med efterfølgende tillæg tinglyst med følgende dato/løbenr.: 31.03.2014-1005261821, 22.06.215-1006501678 og

01.03.2019-1010536147

Brugsret og fællesfaciliteter