

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 48, st.. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 11.500.000

Sagsnr.: 66-X0000240
Ejerudgift/md.: kr. 8.111

Dato: 29.6.2025



Beskrivelse:

128 m2 etageareal direkte til havnen !!

Det er i første række til Københavns Havn på Islands Brygge, at I nu kan blive ejere af denne indbydende lejlighed. Her venter jer et nydeligt hjem med behagelige lysindfald og en god planløsning, hvor I kan glæde jer til at indrette et køkken i åben forbindelse med spisestuen.

Derudover får I en hyggelig stue, hele fire værelser samt et badeværelse. Endelig tilgodeses I af skønne terrassemiljøer og en altan, som giver jer de perfekte rammer, når I ønsker at nyde udelivet.

Beliggenheden her er ideel for jer, der ønsker en nem og bekvem hverdag med det hele inden for rækkevidde. Ikke mange skridt fra jeres hoveddør når I til de skønne omgivelser ved vandet, ligesom der også er flere grønne arealer i gåafstand.

Her er der mindre end 100 meter til nærmeste indkøbsmulighed, og området byder desuden på flere hyggelige spisesteder og caféer. Har I børn, kommer I til både skole og daginstitution inden for en radius af cirka halvanden kilometer.

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.

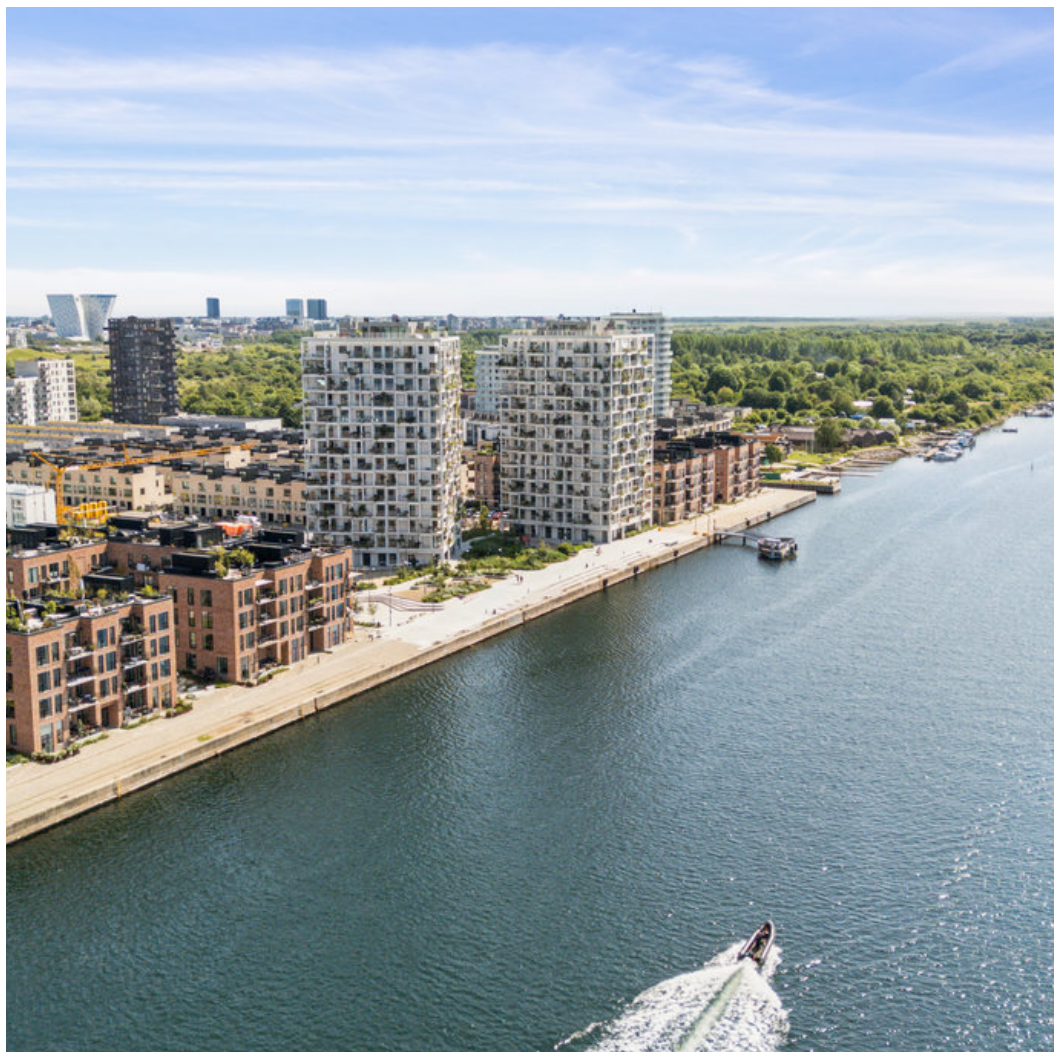
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Kim H. Johansen

Adresse: Islands Brygge 48, st.. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 11.500.000

Sagsnr.: 66-X0000240
Ejerudgift/md.: kr. 8.111

Dato: 29.6.2025



Adresse: Islands Brygge 48, st. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 11.500.000

Sagsnr.: 66-X0000240
Ejerudgift/md.: kr. 8.111

Dato: 29.6.2025



Dato: 29.6.2025



Adresse: Islands Brygge 48, st.. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 11.500.000

Sagsnr.: 66-X0000240
Ejerudgift/md.: kr. 8.111

Dato: 29.6.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 72 Eksercerpladsen, København
BFE-nr.: 111456
Ejerl.nr. 1
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat veje eller Passage/færdselsareal
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 2018

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 11.500.000,00
Grundværdi: 4.800.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 9.200.000,00
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:	116 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	87 m ²
Heraf erhvervsareal:	29 m ²
BBR-boligareal:	99 m ²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal: 116/10972
Adm. fordelingstal: 116,0000 /
10.972,0000
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:

1.3.1947 Dok om luftfartshindringer mv Forprioritet
27.9.1990 Dok om forbud mod forsæt benyttelse af ejendommene til frysehusdrift når Frigoscandia Cold Stores A/S fraflyttes ejendommene. Akt Byg.nr. 1A Eks 1_R-III_229
23.1.1995 Dok om fjernvarme/anlæg mv, akt F-13-I 1_F-I_13
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
9.7.2012 Deklaration om vejudlæg og ophævelse af vejudlæg
27.9.2012 Jordforurening
30.10.2015 Jordforurening
Fortsættes på side 5
Bevaringsværdi:
Ingen

Miljø:

Matriklen er både kortlagt som mulig forurennet og forurennet i henhold til Jordforureningsloven

Pr. 1. januar 2008 vil samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt blive områdeklassificeret som lettere forurennet, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurennet 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 48, st.. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 11.500.000

Sagsnr.: 66-X0000240
Ejerudgift/md.: kr. 8.111

Dato: 29.6.2025

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 varmekonsum:

Udgift kr.: 6.240,00

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

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

Der opkræves aconto varme kr. 520,- pr mdr og aconto vand kr. 348,- 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: Det er tilladt at udleje boligen jf. vedtægternes bestemmelser §14.

Husdyr: Det er tilladt at holde husdyr jf. ejerforeningens vedtægter § 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.

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

Adresse: Islands Brygge 48, st.. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 11.500.000

Sagsnr.: 66-X0000240
Ejerudgift/md.: kr. 8.111

Dato: 29.6.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>
Ejendomsværdiskat	kr. 46.920,00	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025 ansl	kr. 19.584,00	Ejerskiftegebyr til adm,
Fællesudgifter	kr. 23.963,16	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Offentlig afgift ansl	kr. 200,00	I alt
Driftsregnskab	kr. 6.664,20	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 97.331,36	

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: 575.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 62.625 md./ 751.501 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 51.015 md./ 612.186 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: 29.6.2025. 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 48, st. th., 2300 København S
 Kontantpris: kr. 11.500.000

Sagsnr.: 66-X0000240
 Ejerudgift/md.: kr. 8.111

Dato: 29.6.2025

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:

Der påhviler ikke ejerforeningens medlemmer fællesgæld jf. adm.besvar 06.06.2025.

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
Jyske Realkredit A/S	Kontantlån				DKK	3,97			0			Nej	

Servitutter - Fortsat fra side 3.

29.6.2018 Deklaration om afledningen af spildevand og regnvand og vejvand samt brugsvandsystem
 2.7.2019 Vedtægter: Vedtægter for E/F HavneBryggen Castor
 22.10.2019 DEKLARATION OM FÆLLES ADGANGSAREAL IGENNEM PARKERINGSKÆLDER
 10.11.2020 Vedtægter: Tillæg til vedtægterne for E/F HavneBryggen Castor - lyst 02.07.2019-1010902490
 11.11.2020 Deklaration om miljøstation
 12.1.2022 Deklaration om miljøstation

Brugsret og fællesfaciliteter