



REAL

Klaksvigsgade 10, 3. th., 2300 København S

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	93
Kontantpris	6.995.000	Værelser	2
Ejerudgift	5.208		
Byggeår	2006	Energimærke	B

Sagsnr. **1374050**

RealMæglerne Islands Brygge ApS

Islands Brygge 90 / 2300 København S / Tlf. 31484849 / www.realmaeglerne.dk/islandsbrygge

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: Klaksvigsgade 10, 3. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 1374050
Ejerudgift/md.: kr. 5.208

Dato: 02.12.2025



Beskrivelse:

Lejligheden er beliggende på 3. sal med udsigt over både det hyggelige gårdmiljø og bygningens kanal. Planløsningen er gennemtænkt med et stort, åbent køkken-alrum, der ligger i direkte forbindelse med opholdsstuen, hvorfra der er udgang til en stor, vestvendt altan. Køkkenet er velholdt med hvide, grebsfrie fronter, en køkkenø og et stilrent udtryk. De brede vinduespartier og de gennemgående gulve binder rummene elegant sammen og skaber en lys og indbydende atmosfære i hele boligen. Soveværelset er rummeligt med en indbygget skabsvæg og egen udgang til altanen. Boligen har et moderne badeværelse med separat bruseniche og en praktisk vaskesøjle. Fra opholdsstuen er der adgang til en stor, vestvendt altan med plads til både loungemøbler, grill og spisebord. Den diskrete afskærmning giver både læ og privatliv – perfekt til afslapning og lange sommeraftener under åben himmel. Den franske altan ved køkkenet fanger morgensolen og er ideel til dagens første kop kaffe. Dette er en bolig, der skal opleves!

Ejendommen:

Ejendommen fremstår arkitektonisk gennemført med smukke materialer, der giver et eksklusivt og tidløst udtryk. De grønne, velholdte fællesarealer byder på et vandmiljø, legeområder, petanque-bane og hyggelige opholdspladser, der sammen skaber en rolig og indbydende atmosfære. Der er parkeringskælder under bygningen, og fra elevatoren er der direkte adgang til kælderen, hvor man også finder adgang til bygningens depotrum. Det er muligt at tilkøbe en parkeringsplads.

Område:

Beliggenheden gør hverdagen både praktisk og behagelig: Indkøb, caféer og specialbutikker ligger lige rundt om hjørnet, og både metro og busser er kun få minutters gang væk. Cyklen tager dig hurtigt til både centrum, Amager Fælleds naturskønne områder og den smukke kystlinje. Kun få skridt fra lejligheden finder du Islands Brygge Havnebad, hvor du kan nyde en dukkert eller en rolig gåtur langs den idylliske havnefront.

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: My Meldgaard

Adresse: Klaksvigsgade 10, 3. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 1374050
Ejerudgift/md.: kr. 5.208

Dato: 02.12.2025



Adresse: Klaksvigsgade 10, 3. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 1374050
Ejerudgift/md.: kr. 5.208

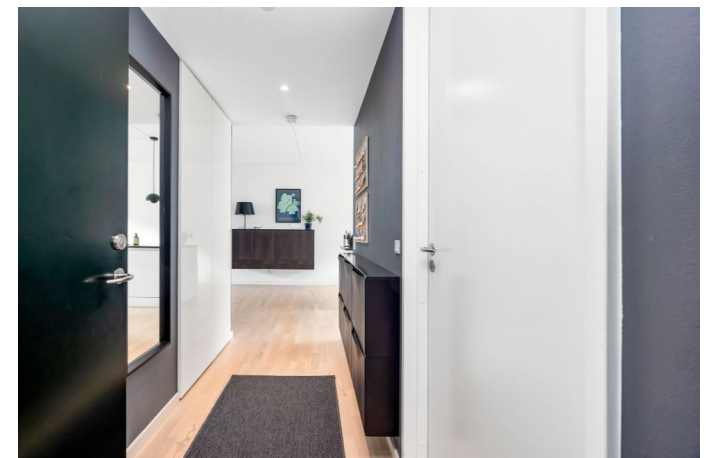
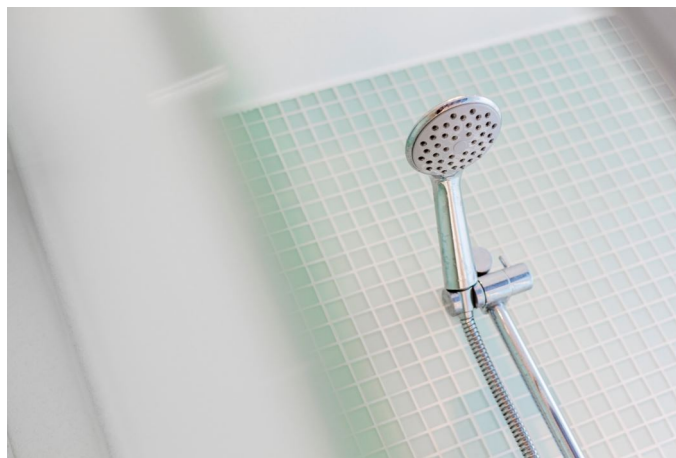
Dato: 02.12.2025



Adresse: Klaksvigsgade 10, 3. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 1374050
Ejerudgift/md.: kr. 5.208

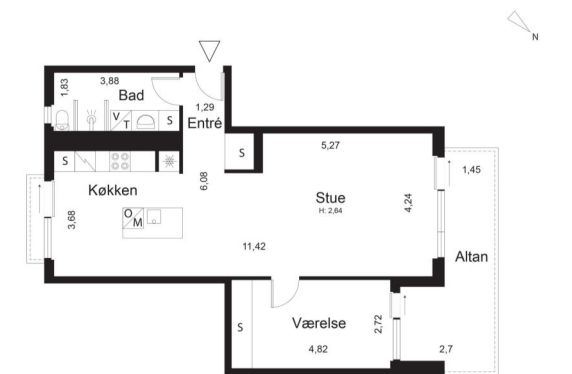
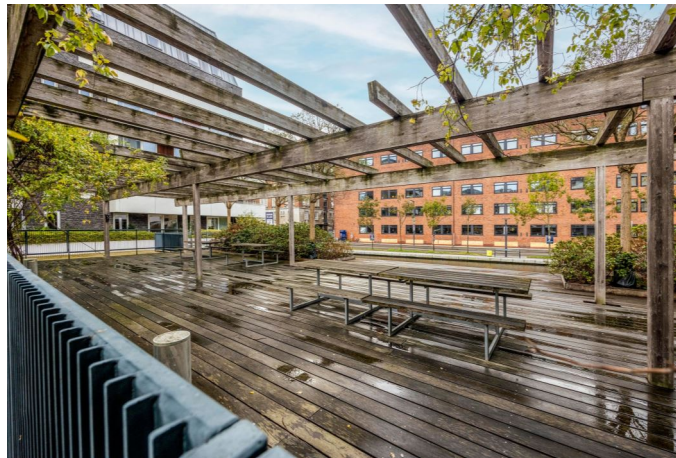
Dato: 02.12.2025



Adresse: Klaksvigsgade 10, 3. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 1374050
Ejerudgift/md.: kr. 5.208

Dato: 02.12.2025



Vejledende tegning uden ansv.

Adresse: Klaksvigsgade 10, 3. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 1374050
Ejerudgift/md.: kr. 5.208

Dato: 02.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Ejerlejlighed, beboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 607 Amagerbros Kvarter, København
BFE-nr.: 104243
Ejl.nr.: 41
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Offentlig
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 2006

Arealer*

Tinglyst areal i alt: 81 m²
- heraf boligareal: 81 m²
BBR-boligareal: 93 m²
Evt. øvrige arealer:

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 5.218.000 kr.
Grundværdi: 3.122.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.174.400 kr.
Grundlag for grundskyld: 2.497.600 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køle/fryseskab mrk; Electrolux, Emhætte, Ovn mrk; Electrolux, Kogeplader mrk; Electrolux, Opvaskemaskine mrk; Miele,
Vaskemaskine mrk; AEG, Tørretumbler mrk; Miele

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Klaksvigsgade 10, 3. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 1374050
Ejerudgift/md.: kr. 5.208

Dato: 02.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Gjensidige
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold: Se police for dækning

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 3.358 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Bygningen har ingen supplerende varme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug
Udgiften er acontooprævnings fra administrator.

Der betales aconto varme kr. 551,81 pr. måned
Der betales aconto vand kr. 209,25 pr. måned

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 Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke B.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Jordforurening

Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt blevet 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.

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

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.

Planer Københavns Kommune

Anlægsprojekter - <https://www.kk.dk/borger/bolig-og-byggeri/anlaegsprojekter>

Cykel- og gangbro mellem Enghave Brygge og Islands Brygge -

<https://www.kk.dk/sites/default/files/agenda/9fc296bd-bdb8-44b3-b797-2a8d047a819d/84a42182-cdb4-4e5a-9353-152e602191fe-bilag-1.pdf>

Kommuneplan 2024 -

<https://www.kk.dk/politik/politikker-og-indsatser/bolig-byggeri-og-byliv/koebenhavns-kommuneplan>

Spildevandsplan 2018 - <https://planer.kk.dk/spildevandsplan-2018/>



Adresse: Klaksvigsgade 10, 3. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 1374050
Ejerudgift/md.: kr. 5.208

Dato: 02.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	21.289	Kontantpris/udbetaling	kr.	6.995.000
Grundskyld	kr.	12.738	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	43.850
Ejerforening	kr.	24.300	Ejerskiftegebyr, administrator, anslået	kr.	2.500
Rottebekæmpelse 2025	kr.	123	I alt	kr.	7.041.350
Grundfond	kr.	4.050			

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år 62.500

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: 350.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 36.745 md./ 440.941 år Netto **ekskl.** ejerudgift 30.320 md./ 363.838 år v/24,30%
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: 02.12.2025
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: 1/2 - 1/8 **Forbehold:** Std.finansiering kan ikke opnås, idet dette reduceres med sikkerhed til E/F

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.



Adresse: Klaksvigsgade 10, 3. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 1374050
Ejerudgift/md.: kr. 5.208

Dato: 02.12.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) 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:

Afventer ejerlejl.skema

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Nordea kredit/2% Obligationslån	Obligationslån	998.528	998.528	912.223	DKK	2	60.420	21,75	3,35			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Ny Tøjhus Kvarter

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Afventer

Tinglyst fordelingstal: 81/15246

Adm. fordelingstal: Afventer

Sikkerhed til e/f: 43.000 kr.

I form af: Anden hæftelse

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Servitut, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 956162-01 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, (F-13-I) KORREKT

AKT: 1_F-I_13

Nr. 2 lyst d. 21.01.2002 lbnr. 9357-01 Tillægstekst Lokalplan nr. 327. Lyst tillæg d. 6/11-2002 (del aflysning)

Filnavn: 1_R-III_376

Nr. 3 lyst d. 23.01.2002 lbnr. 10983-01 Tillægstekst Vedtægter for grundejerforeningen Ny Tøjhus Kvarter

Filnavn: 1_R-III_376

Nr. 4 lyst d. 02.05.2002 lbnr. 61293-01 Tillægstekst Dok. om vejudlæg eller forpligtelse hertil Filnavn:

1_R-III_376

Nr. 5 lyst d. 06.11.2002 lbnr. 155341-01 Tillægstekst Tillæg nr 1, til lokalplan nr. 327 (9357) Filnavn:

1_R-III_376

Nr. 6 lyst d. 06.11.2002 lbnr. 155348-01 Tillægstekst Tillæg nr 2, til lokalplan nr. 327 (9357) Filnavn:

1_R-III_376

Nr. 7 lyst d. 08.10.2004 lbnr. 148078-01 Tillægstekst Dekl. ang pligt til at indgå i den pulje- ordning, der er

omhandlet i lokalplan 327 ang. friarealer. Filnavn: 1_R-III_376

Nr. 8 lyst d. 08.10.2004 lbnr. 148082-01 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 1_R-III_376

Nr. 9 lyst d. 14.01.2005 lbnr. 7837-01 Tillægstekst Dekl. ang vandelementledninger m.m. Yderligere tekst

SE AKT 1_T-III_602

Nr. 10 lyst d. 07.11.2005 lbnr. 191298-01 Tillægstekst Aftale om leje af mobilsuganlæg. Uopsigelig i 20 år.

Indeholder bla. køberet. Ikke til hinder for prt/omprt. Filnavn: 1_T-III_602

Nr. 11 lyst d. 20.12.2005 lbnr. 220759-01 Tillægstekst Dok om transformerstation/anlæg mv Yderligere tekst

SE AKT 1_T-III_602

Nr. 12 lyst d. 07.04.2006 lbnr. 56449-01 Tillægstekst Vedtægter for G/F Ny Tøjhus Kvarter, tillæg.

Anmærkning hæftelser Filnavn: 1_R-III_376

Nr. 13 lyst d. 12.12.2006 lbnr. 190935-01 Tillægstekst Vedtægter for E/F Nicolineparken Tillige lyst

pantstiftende Filnavn: 1_T-III_602

Nr. 14 lyst d. 22.03.2012 lbnr. 1003442626 Filnavn: d2a58747-bd35-4796-b0df-1e4cca4861e6

Nr. 16 lyst d. 04.05.2016 lbnr. 1007264830 Filnavn: 91be8e56-c218-436b-b964-f548e8a027e9

Der henvises endvidere til ejd.rapport, lokalplaner samt tingbog.

Nr. 1 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 956162-01 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, (F-13-I) KORREKT

AKT: 1_F-I_13

Nr. 2 lyst d. 21.01.2002 lbnr. 9357-01 Tillægstekst Lokalplan nr. 327. Lyst tillæg d. 6/11-2002 (del aflysning)

Filnavn: 1_R-III_376

Adresse: Klaksvigsgade 10, 3. th., 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 1374050
Ejerudgift/md.: kr. 5.208

Dato: 02.12.2025

Nr. 3 lyst d. 23.01.2002 lbnr. 10983-01 Tillægstekst Vedtægter for grundejerforeningen Ny Tøjhus Kvarter

Filnavn: 1_R-III_376

Nr. 4 lyst d. 02.05.2002 lbnr. 61293-01 Tillægstekst Dok. om vejudlæg eller forpligtelse hertil Filnavn:

1_R-III_376

Nr. 5 lyst d. 06.11.2002 lbnr. 155341-01 Tillægstekst Tillæg nr 1, til lokalplan nr. 327 (9357) Filnavn:

1_R-III_376

Nr. 6 lyst d. 06.11.2002 lbnr. 155348-01 Tillægstekst Tillæg nr 2, til lokalplan nr. 327 (9357) Filnavn:

1_R-III_376

Nr. 7 lyst d. 08.10.2004 lbnr. 148078-01 Tillægstekst Dekl. ang pligt til at indgå i den pulje- ordning, der er

omhandlet i lokalplan 327 ang. friarealer. Filnavn: 1_R-III_376

Nr. 8 lyst d. 08.10.2004 lbnr. 148082-01 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 1_R-III_376

Nr. 9 lyst d. 14.01.2005 lbnr. 7837-01 Tillægstekst Dekl. ang vandelementledninger m.m. Yderligere tekst

SE AKT 1_T-III_602

Nr. 10 lyst d. 07.11.2005 lbnr. 191298-01 Tillægstekst Aftale om leje af mobilsuganlæg. Uopsigelig i 20 år.

Indeholder bla. køberet. Ikke til hinder for prt/omprt. Filnavn: 1_T-III_602

Nr. 11 lyst d. 20.12.2005 lbnr. 220759-01 Tillægstekst Dok om transformerstation/anlæg mv Yderligere tekst

SE AKT 1_T-III_602

Nr. 12 lyst d. 07.04.2006 lbnr. 56449-01 Tillægstekst Vedtægter for G/F Ny Tøjhus Kvarter, tillæg.

Anmærkning hæftelser Filnavn: 1_R-III_376

Nr. 13 lyst d. 12.12.2006 lbnr. 190935-01 Tillægstekst Vedtægter for E/F Nicolineparken Tillige lyst

pantstiftende Filnavn: 1_T-III_602

Nr. 14 lyst d. 22.03.2012 lbnr. 1003442626 Filnavn: d2a58747-bd35-4796-b0df-1e4cca4861e6

Nr. 16 lyst d. 04.05.2016 lbnr. 1007264830 Filnavn: 91be8e56-c218-436b-b964-f548e8a027e9

REAL

Guldkøber[®]

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce



Mød holdet bag dit boligsalg