

Salgsopstilling - vedr. ejerboligprojektsalg

Adresse: Hilmar Baunsgaards Boulevard 3, 11. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 15.499.000

Sagsnr.: CAP-34
Ejerudgift/md.: kr. 13.287

Dato: 19.10.2026



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: Indehaver Maria Schlichting

Beskrivelse:

Øverst i Havnebryggen Capella ligger denne imponerende **penthouselejlighed på 120 m²**, hvor udsigt, lys og arkitektonisk elegance smelter sammen i en boligoplevelse ud over det sædvanlige. Her får du en sjælden kombination af privatliv, panorama og gennemført kvalitet – alt sammen i første række til byens mest levende havnemiljø. *Billederne er visualiseringer og kan afvige fra den konkrete lejlighed.*

Lejligheden åbner sig med et stort, åbent opholdsrum, hvor loftshøjden, de brede glaspartier og den frie udsigt skaber en næsten svævende fornemmelse. Køkkenet er integreret som en naturlig del af rummet og udført i eksklusive materialer, der understreger boligens moderne og stilrene udtryk.

Fra opholdsrummet er der adgang til en **generøs altan/terrasse**, hvor du kan nyde solen, udsigten og den særlige ro, der kun findes helt øverst i bygningen. Herfra opleves havnen, himlen og byens puls i ét samlet panorama.

Boligen rummer desuden et stort master bedroom, et ekstra værelse, et luksuriøst badeværelse samt praktiske opbevaringsløsninger, der gør hverdagen både nem og elegant. Alt er gennemtænkt, og materialevalget er konsekvent holdt i en eksklusiv, nordisk tone.

Penthouselejligheden er til dig, der ønsker det bedste af det bedste – en bolig med karakter, udsigt og en helt særlig atmosfære, som kun få får mulighed for at kalde hjem.

OBS.

“Billederne er visualiseringer og kan afvige fra den konkrete bolig.”

“Der gøres opmærksom på at alle viste billeder er visualiseringer og viser ikke nødvendigvis den specifikke bolig.

Adresse: Hilmar Baunsgaards Boulevard 3, 11. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 15.499.000

Sagsnr.: CAP-34
Ejerudgift/md.: kr. 13.287

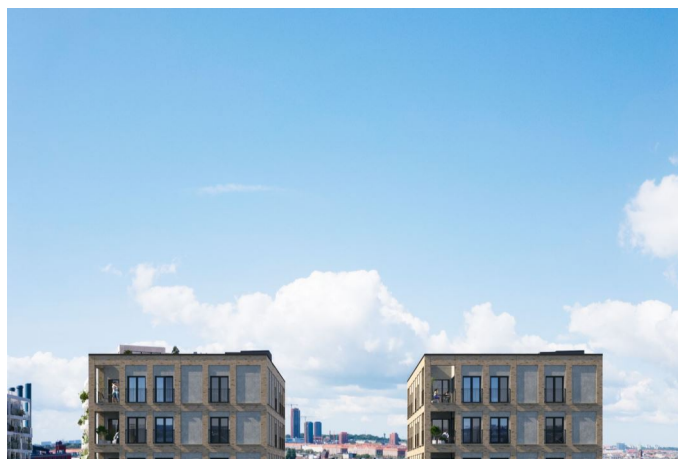
Dato: 19.10.2026



Adresse: Hilmar Baunsgaards Boulevard 3, 11. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 15.499.000

Sagsnr.: CAP-34
Ejerudgift/md.: kr. 13.287

Dato: 19.10.2026



Adresse: Hilmar Baunsgaards Boulevard 3, 11. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 15.499.000

Sagsnr.: CAP-34
Ejerudgift/md.: kr. 13.287

Dato: 19.10.2026



Adresse: Hilmar Baunsgaards Boulevard 3, 11. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 15.499.000

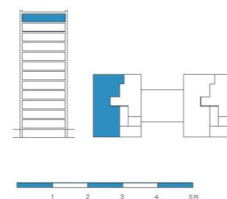
Sagsnr.: CAP-34
Ejerudgift/md.: kr. 13.287

Dato: 19.10.2026

HAVNEBRYGGEN CAPELLA

Ejerlejligheds nr. 34
Boligtype D
Tårn Syd
Værelser 4
BBR-areal 120 m²
Altan 26 m²

Islands Brygge 11. sal, tv
2300 København S



Tegningen er vejledende og ikke endelig målfæst
Martsen, januar 2021



Note:
Den viste målløsning indeholder alle samt skillete skillete medfølger ikke. De angivne mål er angivet med én decimal og er derfor kun vejledende og uden ansvar for sælger og mægler, idet der henvises til købsaftalens bestemmelser og Dansk Ejendomsmæglerforenings branchetillæg.
Bemærk at de planlagte rum afviger med fra væg til væg ikke tager højde for indlagt inventar såsom skabe, køkkenredskaber, indvendige trapper m.v.
De angivne mål er ikke har fået en endelig adresse, er angivet navn foreløbig angivet som adresse, idet vi forventer at adressen bliver ændret.

Adresse: Hilmar Baunsgaards Boulevard 3, 11. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 15.499.000

Sagsnr.: CAP-34
Ejerudgift/md.: kr. 13.287

Dato: 19.10.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til:
Kommune: København
Matr.nr.: 116 Eksercerpladsen, København
BFE-nr.:
Ejl.nr.: 34
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg (tidl. offen)
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 2027

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 15.499.000 kr.
Grundværdi: 7.845.553 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 12.399.200 kr.
Grundlag for grundskyld: 6.276.442 kr.

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

Arealer*

Tinglyst areal: 104 m²
heraf boligareal: 104 m²
heraf andre arealer:
BBR-boligareal: 120 m²

Arealer oplyses ifølge:

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles Tinglyst
Tinglyst fordelingstal: 104/4510
Adm. fordelingstal:
Nyoprettelse af sikkerhed til 45.000
I form af: Vedtægter lyst pantstiftende

Bemærk oplysninger i salgsoptillingen er forventet/anslået, da der er tale om projektsalg

Køber gøres særligt opmærksom på, at de i salgsoptillingen givne oplysninger vedrørende arealer, vurderinger, ejendomsværdiskat, forbrugsafhængige forhold, ejerudgift m.v., er anført som forventet/anslået. Det betyder, at disse oplysninger senere kan vise sig at afvige fra det oplyste i både opadgående og nedadgående retning. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, medmindre dette fremgår af købsaftalen. Køber opfordres til at søge rådgivning herom af egen rådgiver.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

Grundejerforening: Ja

Navn: GF Artillerivej Syd
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til materialebeskrivelsen.

Skabe i værelser medfølger IKKE, og der kan ikke tilkøbes skabe i projektet

Aflevering og indflytning:

Forventet færdiggørelse og aflevering af byggeriet:

Forventet tidspunkt for mulig indflytning: 29.04.2027

Brugsret og fællesfaciliteter

Depotrum i kælderen.

Cykelkælder. fælleslokale (orangeri, der deles med EF Sirius og EF Castor).

Adresse: Hilmar Baunsgaards Boulevard 3, 11. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 15.499.000

Sagsnr.: CAP-34
Ejerudgift/md.: kr. 13.287

Dato: 19.10.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Selskab endnu ikke valgt
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Ingen forbehold.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 9.000

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Den årlige varmeudgift er anslået, da der er tale om projektsalg.

Da der er tale om nybyggeri er varmeudgiften anslået af bygherre til kr. 60 pr. m² BBR-areal.

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Handlen er ikke omfattet af reglerne om tilstandsrapport m.v. (Huseftersynsordningen), da ejendommen fortsat er under opførelse/ikke færdigmeldt, jf. forbrugerbeskyttelsesloven.

Energimærkning: Sælger har pligt til at udlevere energimærkning til køber senest samtidigt med ibrugtagning/færdigmelding af ejendommen.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Projektudbyders oplysninger vedrørende evt. fejl og mangler:
Hæftelse:

Forsikring:

Garantistillelse:

Der henvises til side 5

Adresse: Hilmar Baunsgaards Boulevard 3, 11. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 15.499.000

Sagsnr.: CAP-34
Ejerudgift/md.: kr. 13.287

Dato: 19.10.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	93.427	Kontantpris/udbetaling	kr.	15.499.000
Grundskyld	kr.	32.010	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	94.850
Fællesudgifter Anslået jf. EF budget	kr.	34.008	Ejerskiftegebyr, ejerforeningen, anslået	kr.	2.500
			Berigtigelse, seriesalg	kr.	6.000
			I alt	kr.	15.602.350
			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		159.445			

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: 775.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 97.893 md./ 1.174.720 år Netto **ekskl.** ejerudgift 77.634 md./ 931.603 år v/24,00%
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 0% 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: 19.10.2026
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

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: Hilmar Baunsgaards Boulevard 3, 11. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 15.499.000

Sagsnr.: CAP-34
Ejerudgift/md.: kr. 13.287

Dato: 19.10.2026

Ejerpantebreve og afgiftspantebreve:

Gæld udenfor købesummen:

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Oversigt over servitutter der er tinglyst eller påtænkes tinglyst på ejendommen, og fremgår af servitutredegørelse:

01.03.1947 - Dok om luftfartshindringer mv
23.09.1957 - Lejekontrakt med A/S Det danske Kølehus, årlig leje kr. 3600. Uops.
fra begge sider til 1/3 2001
13.01.1962 - Dok om luftfartshindringer mv, Akt A-211, I afd.
05.09.1963 - Dok om luftfartshindringer mv
22-04-1988 - Vedtægter for grundejerforening, mv.
23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, Akt F-13-I
23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, Akt F-13-I
14.08.2009 - Dekl. Grundejerforeningen Artillerivej Syd
04.12.2014 - Deklaration om byggeretligt skel
19.11.2019 - Deklaration, angående p-pladser
26.05.2020 - Deklaration, angående, angående små boliger mm
07.06.2021 - Deklaration - sikring af færdselsret
07.10.2024 - Deklaration, transformerstation
12.12.2024 - Jordforurening

Artillerivej Syd - Lokalplan nr. 410 med tillæg nr. 1 og tillæg nr. 2
Københavns Kommuneplan 2024 Fremtidens klimavenlige hovedstad

Køber skal tåle, at der forud for, men også efter overtagelsesdagen, tinglyses servitutter jf. projektkøbsaftalens pkt. 16 m.m.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og afsnittet om foreningsforhold.

Brugsret og fællesfaciliteter:

Depotrum i kælderens.

Cykelkælder. fælleslokale (orangeri, der deles med EF Sirius og EF Castor).

Andre forhold af væsentlig betydning:

Udlejning

Tilladt jf. vedtægterne, evt. korttidsudlejning som AIRBNB skal godkendes af bestyrelsen

Husdyr

Tilladt dog jf. vedtægterne og husorden

Grundejerforening

Grundejerforeningen Artillerivej Syd. Medlemskab via ejerforeningen

Forurening

Grunden er kortlagt på vidensniveau 2 efter Jordforureningsloven der henvises til købsaftalens bilag.

Energimærkning

Køber er gjort bekendt med, at der ikke foreligger energimærke. energiforbruget i nærværende salgsoptilling er anslået. Endelig energiklasse afgøres for ejendommen efter opførsel af bygningen. Køber kan ikke gøre krav gældende overfor sælger eller medvirkende ejendomsmægler i forbindelse med den endelige fastsættelse af energiklasse for ejendommen.

Om anslået offentlig vurdering og beskatning

Idet ejendommen endnu ikke er selvstændigt vurderet eller beskattet, har ejendomsmægleren anslået værdierne for den offentlige vurdering, herunder beskatningsgrundlag i nærværende salgsoptilling. Ejendomsværdien er anslået til kontantprisen. Grundværdien er anslået som en del af ejendomsværdien ud fra referenceejendommens foreløbige/endelige ejendomsvurderingers tilsvarende grundandele. Respektive beskatningsgrundlag for ejendomsværdiskat og grundskyld er anslået til ejendomsværdi hhv. grundværdi fratrukket 20 % iht. Skatteforvaltningens forsigtighedsprincip. Beskatningsgrundlagene ligger til grund for de i ejerudgiften anslåede ejendomsværdiskat og grundskyld. Det bemærkes, at ejerudgiften er anslået for indeværende år, og dermed uden hensyntagen til, at den første individuelle skattebetaling evt. sker i et senere år. Eventuelle afvigelser mellem de i salgsoptillingens anslåede værdier/beløb og Skatteforvaltningens foreløbige og/eller endelige værdier/opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, uanset om afvigelserne må vise sig at være væsentlige. Køber må forvente, at den faktiske ejerudgift vil kunne afvige fra den oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Forbehold - visualiseringer og viste materialer

Adresse: Hilmar Baunsgaards Boulevard 3, 11. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 15.499.000

Sagsnr.: CAP-34
Ejerudgift/md.: kr. 13.287

Dato: 19.10.2026

I salgsmaterialet er der brugt visualiseringer (computergenerede grafiske 3D-visualiseringer) af byrum, udsigter, facader og interiør.

Visualiseringer tilstræber at vise bebyggelsen så nøjagtigt som muligt uden hensyntagen til samtlige, tekniske muligheder. Der tages forbehold for, at der på disse visualiseringer er gengivet genstande, overflader, gulvretninger, malede vægge, materialer, udstyr og indretning, som ikke svarer nøjagtigt til det, der leveres, og der vil være detaljer, der ikke fremgår af visualiseringerne f.eks. røgalarmer, termostater, stikkontakter, rørkasser m.m.

Belægninger, træer og beplantninger vises ikke nødvendigvis, som det vil se ud ved afleveringen af boligen. De viste bygninger er alene udtryk for maksimal volumen, og der tages forbehold for det endelige projekt og nabobygningerne der fremgår af visualiseringerne.

Væsentlige afvigelser kan forekomme blandt andet på grund af myndighedskrav og byggesagsbehandling. Der henvises i øvrigt til forbehold nævnt i Projektkøbsaftalen og Materialebeskrivelsen.

Plantegning

Bemærk, at plantegningen ikke er målfast og at de på plantegningen anførte mål fra væg til væg ikke tager højde for indsat inventar såsom skabe, køkkenelementer, indvendige trapper mv. Alle mål og arealer er afrundede og

foreløbige. Bemærk, at teknikskakte, trappekerner, garderober etc. kan få en anden placering eller et større omfang end det på plantegningen viste. Der kan forekomme ændring i vinduesopdelingen. Der tages forbehold

for mindre ændringer i byggeriet samt konsekvenserne af den endelige kontrolmåling af boligens areal udført af landinspektør. De angivne mål er angivet med en decimal og er derfor kun vejledende og uden ansvar for

sælger og mægler, idet der henvises til købsaftalens bestemmelser og dansk ejendomsmæglerforenings branchenorm. Der henvises i øvrigt til plantegningen i købsaftalens bilag hvor målene fremgår mere tydeligt.