



REAL

Drechselsgade 12, 1. 5., 2300 København S

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	106
Kontantpris	6.250.000	Værelser	2
Ejerudgift	4.373		
Byggear	2022	Energimærke	B

Sagsnr. **1373966**

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: Drechselfgade 12, 1. 5., 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.250.000

Sagsnr.: 1373966
Ejerudgift/md.: kr. 4.373

Dato: 12.11.2025



Beskrivelse:

Velkommen til 1. sal på Drechselfgade 12 – en unik bolig i et af Islands Brygges mest karakteristiske byggerier, hvor æstetik og funktionalitet går hånd i hånd. Denne lejlighed er skabt til dig, der værdsætter moderne arkitektur, gennemførte løsninger og en kompromisløs kvalitet i hverdagen.

Indretningen er gennemtænkt og elegant med store, gulv-til-loft vinduer, der inviterer dagslyset helt ind og skaber en let og luftig atmosfære. De markante V-formede søjler i facaden tilføjer rummet arkitektonisk karakter og fornemmelsen af at bo midt i et moderne mesterværk.

Det åbne opholdsrum er lejlighedens naturlige samlingspunkt med køkken og stue i ét. Køkkenet er udført med integrerede hvidevarer og en central ø med plads til både madlavning og samvær – ideelt til både hverdag og gæster.

Badeværelset fremstår stilrent og indbydende med naturstensfliser, regnbruser og glasafskærmning, mens soveværelset byder på god opbevaringsplads og direkte adgang til boligens private terrasse. Den lukkede terrasse er lejlighedens skjulte perle – et roligt og uforstyrret uderum, perfekt til afslapning under åben himmel.

Ejendommen

Sfinxen – et skarpskåret tårnbyggeri med international klasse. Med sine 12 etager og 50 kompromisløse ejerlejligheder er ejendommen et pejlemærke for moderne luksus på Islands Brygge. Her får du ikke bare arkitektur i verdensklasse – men også intelligente løsninger, der bringer hverdagen ind i fremtiden. Gulvvarme og SmartHome-teknologi fra Pettinaroli giver dig total kontrol over indeklima, komfort og energi – direkte fra mobilen. Bygningen emmer af kvalitet, bæredygtighed og kompromisløs finish.

Området

Islands Brygge Syd er ét af hovedstadens mest eksklusive kvarterer – med kanaler, havnebad, caféer og arkitektoniske mesterværker som nærmeste naboer. Her bor du med byens puls og naturens ro lige uden for døren.

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: Renny Clemmensen

Adresse: Drechselsgade 12, 1. 5., 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.250.000

Sagsnr.: 1373966
Ejerudgift/md.: kr. 4.373

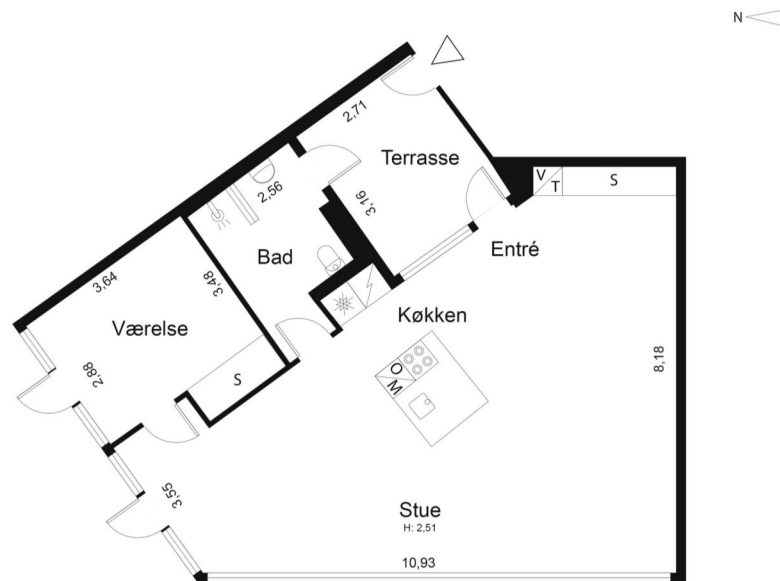
Dato: 12.11.2025



Adresse: Drechselfgade 12, 1. 5., 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.250.000

Sagsnr.: 1373966
Ejerudgift/md.: kr. 4.373

Dato: 12.11.2025



Vejledende tegning uden ansvar.

Adresse: Drechselfgade 12, 1. 5., 2300 København S
 Kontantpris: kr. 6.250.000

Sagsnr.: 1373966
 Ejerudgift/md.: kr. 4.373

Dato: 12.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	75 a Eksercerpladsen, København
BFE-nr.:	111936
Ejl.nr.:	6
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	2022

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.754.000 kr.
Grundværdi:	804.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.003.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	643.200 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	91 m ²
- heraf boligareal:	91 m ²
BBR-boligareal:	106 m ²
Evt. øvrige arealer:	

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
 Køle/fryseskab mrk; Siemens KL82LAD30, Emhætte mrk; Eico Distant 75 WSM, Ovn mrk; Siemens , Kogeplader mrk; Siemens,
 Opvaskemaskine mrk; Siemens, Vaskemaskine mrk; Siemens, Tørretumbler mrk; Siemens

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Drechselsgade 12, 1. 5., 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.250.000

Sagsnr.: 1373966
Ejerudgift/md.: kr. 4.373

Dato: 12.11.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Købstædernes Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold: Se police for dækning

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 11.400 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: Aconto
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Anslået, da sælgers seneste års faktiske udgift ikke er repræsentativ
Udgiften er acontooprævning fra administrator.

Der betales aconto varme kr. 950,00 pr. måned
Der betales aconto vand kr. 550,00 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 salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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: Drechselsgade 12, 1. 5., 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.250.000

Sagsnr.: 1373966
Ejerudgift/md.: kr. 4.373

Dato: 12.11.2025

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Ejerforening
Rottebekæmpelse, anslået

kr.
kr.
kr.
kr.

Pr. år
15.316
3.280
33.768
110

Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling
Tinglysningsafgift af skødet
Ejerskiftegebyr, administrator, anslået

kr.
kr.
kr.
kr.

6.250.000
39.350
2.500
6.291.850

I alt

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

52.474

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: 315.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 25.893 md./ 310.718 år Netto **ekskl.** ejerudgift 21.603 md./ 259.235 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 3 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: 11.11.2025
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: Drechselsgade 12, 1. 5., 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.250.000

Sagsnr.: 1373966
Ejerudgift/md.: kr. 4.373

Dato: 12.11.2025

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
Totalkredit/F3 Rentetilpasningslån	Kontantlån	2.950.000	3.023.556	2.985.706	DKK	2,27	94.183	28,75	3,07			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Afventer
Tinglyst fordelingstal: 106/6944
Adm. fordelingstal: Afventer
Sikkerhed til e/f: 50.000 kr.
I form af: Anden hæftelse
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 08.08.1986 lbnr. 0002926401 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv AKT: 1_J-III_90
Nr. 2 lyst d. 08.08.1986 lbnr. 0002926501 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv AKT: 1_J-III_90
Nr. 3 lyst d. 29.10.1987 lbnr. 25471-01 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 1_S-III_108
Nr. 4 lyst d. 07.01.2015 lbnr. 1005978709 Tinglyst med forprioritet Filnavn: 28f4263b-863d-4e2a-88d2-628d78471372
Nr. 5 lyst d. 01.03.1947 lbnr. 11063-01 Tillægstekst Dok om luftfartshindringer mv Forprioritet Filnavn: 1_F-III_616
Nr. 6 lyst d. 23.01.1961 lbnr. 8215-01 Tillægstekst Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil Akt: 1_S-III_683

Nr. 7 lyst d. 25.03.1961 lbnr. 9905-01 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Resp lån i off midler Akt: 1_S-III_683
Nr. 8 lyst d. 13.07.1962 lbnr. 0000682901 Tillægstekst Dok om luftfartshindringer mv, Akt A-211, I afd. AKT 1_A-I_211 -
Nr. 9 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 964183-01 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, akt F-13-I SE AKT: 1_F-I_13
Nr. 10 lyst d. 14.08.2009 lbnr. 85368-01 Tillægstekst Dekl.Grundejerforeningen Artillerivej Syd Tillige tinglyst under 26.05.2020-1011892323 Bilagsreference påtegning 18.09.2014 - 819b2f16-36f5-4709-bb5a-6567d222a446 Påtegning Påtegning 09.12.2020 findes i bilagsreference 9d302b86-48cd-48f1-817a-9092c79a9a5d Filnavn: 1_S-III_501
Nr. 11 lyst d. 26.01.2012 lbnr. 1003274245 Filnavn: c6e33ef3-85fb-48c0-9af6-0755f1eb70f5
Nr. 12 lyst d. 21.02.2017 lbnr. 1008451128 Filnavn: 1abf638f-05b4-4760-89e1-8b30d1fa5e86
Nr. 13 lyst d. 18.12.2018 lbnr. 1010366340 Filnavn: 07c1398a-2988-42ce-91db-f89be8e49327
Nr. 14 lyst d. 17.01.2022 lbnr. 1013566041 Filnavn: 8891ca7b-3fa4-4715-958e-5fdf3697da83
Nr. 15 lyst d. 17.01.2022 lbnr. 1013567839 Filnavn: 3030ed96-5174-4b9f-beee-a928e9f0cf82

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

Nr. 1 lyst d. 08.08.1986 lbnr. 0002926401 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv AKT: 1_J-III_90
Nr. 2 lyst d. 08.08.1986 lbnr. 0002926501 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv AKT: 1_J-III_90
Nr. 3 lyst d. 29.10.1987 lbnr. 25471-01 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 1_S-III_108

Adresse: Drechselfgade 12, 1. 5., 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.250.000

Sagsnr.: 1373966
Ejerudgift/md.: kr. 4.373

Dato: 12.11.2025

Nr. 4 lyst d. 07.01.2015 lbnr. 1005978709 Tinglyst med forprioritet Filnavn:

28f4263b-863d-4e2a-88d2-628d78471372

Nr. 5 lyst d. 01.03.1947 lbnr. 11063-01 Tillægstekst Dok om luftfartshindringer mv Forprioritet Filnavn:

1_F-III_616

Nr. 6 lyst d. 23.01.1961 lbnr. 8215-01 Tillægstekst Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil Akt: 1_S-III_683

Nr. 7 lyst d. 25.03.1961 lbnr. 9905-01 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Resp lån i off

midler Akt: 1_S-III_683

Nr. 8 lyst d. 13.07.1962 lbnr. 0000682901 Tillægstekst Dok om luftfartshindringer mv, Akt A-211, I afd. AKT

1_A-I_211 -

Nr. 9 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 964183-01 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, akt F-13-I SE AKT:

1_F-I_13

Nr. 10 lyst d. 14.08.2009 lbnr. 85368-01 Tillægstekst Dekl.Grundejerforeningen Artillerivej Syd Tillige tinglyst

under 26.05.2020-1011892323 Bilagsreference påtegning 18.09.2014 -

819b2f16-36f5-4709-bb5a-6567d222a446 Påtegning Påtegning 09.12.2020 findes i bilagsreference

9d302b86-48cd-48f1-817a-9092c79a9a5d Filnavn: 1_S-III_501

Nr. 11 lyst d. 26.01.2012 lbnr. 1003274245 Filnavn: c6e33ef3-85fb-48c0-9af6-0755f1eb70f5

Nr. 12 lyst d. 21.02.2017 lbnr. 1008451128 Filnavn: 1abf638f-05b4-4760-89e1-8b30d1fa5e86

Nr. 13 lyst d. 18.12.2018 lbnr. 1010366340 Filnavn: 07c1398a-2988-42ce-91db-f89be8e49327

Nr. 14 lyst d. 17.01.2022 lbnr. 1013566041 Filnavn: 8891ca7b-3fa4-4715-958e-5fdf3697da83

Nr. 15 lyst d. 17.01.2022 lbnr. 1013567839 Filnavn: 3030ed96-5174-4b9f-beee-a928e9f0cf82

Brugsret og fællesfaciliteter:

Brugsret: Kælderrum

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