



**REAL**

## Carl Th. Zahles Gade 10, 2. tv, 2300 København S

Ejd. type	<b>Ejerlejlighed</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>117</b>
Kontant	<b>8.195.000</b>	Værelser	<b>3</b>
Ejerudgift	<b>6.999</b>	Altan	<b>Ja</b>
Byggeår	<b>2004</b>	Energimærke	<b>B +</b>

Sagsnr. **1374086**

**RealMæglerne Islands Brygge ApS**

Islands Brygge 90 / 2300 København S / Tlf. +45 31484849 / [www.realmæglerne.dk/islandsbrygge](http://www.realmæglerne.dk/islandsbrygge)

## Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Carl Th. Zahles Gade 10, 2. tv, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 8.195.000

Sagsnr.: 1374086  
Ejerudgift/md.: kr. 6.999

Dato: 06.04.2026



### Solrig lejlighed med stor vestaltan og mulighed for parkering - perfekt beliggenhed på Bryggen

Lejligheden er beliggende på 2. sal med udsigt over det hyggelige gårdmiljø. 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. Stuen er lejlighedens hjerterum, hvor der bl.a. er lavet lækre detaljer som indbyggede skabe. Soveværelset er rummeligt og har et tilhørende walk-in-closet. 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. 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 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. **Sælger har desuden en parkeringsplads i kælderen, som kan tilkøbes.**

#### 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: Sebastian Vittoriani



Adresse: Carl Th. Zahles Gade 10, 2. tv, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 8.195.000

Sagsnr.: 1374086  
Ejerudgift/md.: kr. 6.999

Dato: 06.04.2026



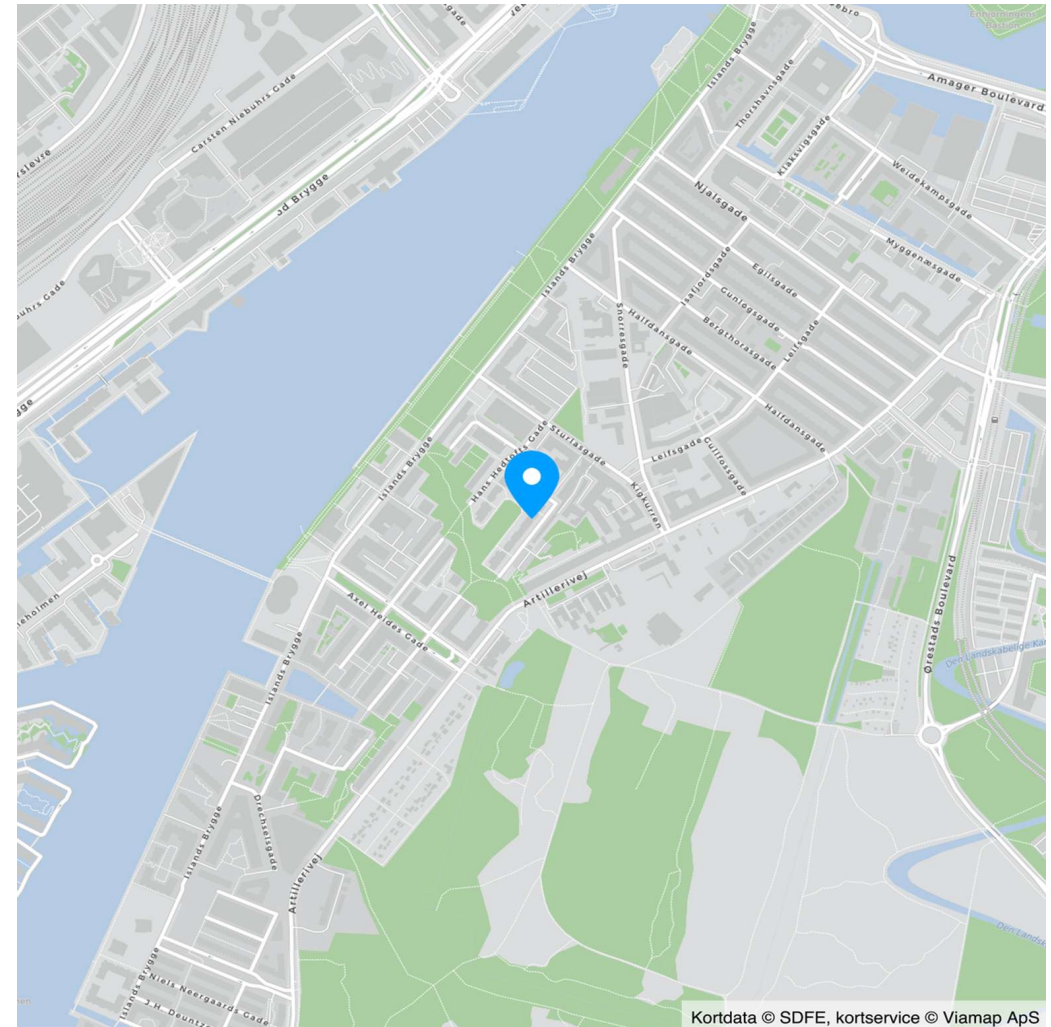
Adresse: Carl Th. Zahles Gade 10, 2. tv, 2300 København S  
 Kontantpris: kr. 8.195.000

Sagsnr.: 1374086  
 Ejerudgift/md.: kr. 6.999

Dato: 06.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar.



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Carl Th. Zahles Gade 10, 2. tv, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 8.195.000Sagsnr.: 1374086  
Ejerudgift/md.: kr. 6.999

Dato: 06.04.2026

Ejendomsdata\*:**Ejendommen**

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	611 Amagerbros Kvarter, København
BFE-nr.:	104709
Ejerl. Nr.:	6
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	2004

**Arealer\*\***

Tinglyst areal:	103 m <sup>2</sup>
Heraf tinglyst boligareal:	103 m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	117 m <sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk).

\* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	6.125.000
Grundværdi:	3.740.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.900.000
Grundlag for grundskyld:	2.992.000

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab mrk; Electrolux ENT&NEI8S Maj 2024, Emhætte mrk; Exhausto 3002240, Ovn mrk; Electrolux EOP601X (2017), Kogeplader mrk; Siemens EH651FEBIE, Opvaskemaskine mrk; Miele G7152 SCVI(2020), Vaskemaskine mrk; Siemens WM16S770DN/06, Mikrobølgeovn mrk; Siemens Type TM820HNU(2024), Qooker, sæbeholder

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

Adresse: Carl Th. Zahles Gade 10, 2. tv, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 8.195.000

Sagsnr.: 1374086  
Ejerudgift/md.: kr. 6.999

Dato: 06.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Via ejerforeningen

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Se police for dækning

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 7.213 Forbrug: 0

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Udgiften er acontooprævning fra administrator.

Der betales aconto varme kr. 1.890,00 pr. kvartal.

Der betales aconto vand kr. 750,00 pr. kvartal.

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: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke + B

Adresse: Carl Th. Zahles Gade 10, 2. tv, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 8.195.000

Sagsnr.: 1374086  
Ejerudgift/md.: kr. 6.999

Dato: 06.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	24.990	Kontantpris	kr.	8.195.000
Grundskyld	kr.	15.259	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	51.050
Fællesudgifter/ejerforening	kr.	35.452	Ejerskiftegebyr	kr.	2.600
Rottebekæmpelse 2026	kr.	140	I alt	kr.	8.248.650
Grundfond	kr.	4.036	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ydelse fælleslån	kr.	3.916			
Gebyr fælleslån	kr.	200			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	83.993			

#### 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: 410.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 44.737 md. / 536.843 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 36.596 md. / 439.150 år v/24,19 %

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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 25.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025 **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: Carl Th. Zahles Gade 10, 2. tv, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 8.195.000

Sagsnr.: 1374086  
Ejerudgift/md.: kr. 6.999

Dato: 06.04.2026

#### 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:

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Fælleslån restgæld	33.217	31.12.2025

#### Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Havnestad

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

#### Forening/laug

Pligt til medlemskab: Nej

Eksisterende sikkerhed: Kr. 40.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

#### Fordelingstal:

Admin: 0 / 0

Tinglyst: 103 / 6910

Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

#### Brugsret

Brugsret: Kælderrum

#### Servitutter

- Nr. 1: 01.03.1947 - Dok om luftfartshindringer mv

- Nr. 2: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, (F-13-I) 1\_F-I\_13

- Nr. 3: 23.02.2000 - Lokalplan nr. 303

- Nr. 4: 21.12.2000 - Dok om Grundejerforeningen Havnestad

- Nr. 5: 22.08.2003 - Dekl. ang. fælles afledning af spildevand og overfladevand.

- Nr. 6: 22.09.2003 - Dekl. ang. pligt til at opretholde brandvej og sikre, at denne til enhver tid opfylder kravene til brandveje i Kbh. Kommune

- Nr. 7: 22.09.2003 - Vedtægter for ejerforeningen Fionia Hus i endnu ikke opdelt ejl. 1-63 tillæg

- Nr. 8: 22.09.2003 - Vedtægter for parkeringslauget Fionia Hus

- Nr. 9: 30.09.2003 - Dekl. om rørføring m.v. vedr. opførelse og drift af skralsuganlæg i Havnestaden

- Nr. 10: 30.09.2003 - Dekl. ang. skralsuganlæg i Havnestaden. Tillige lyst i andre ejendomme.  
- Nr. 11: 30.09.2003 - Lejekontrakt om skralsuganlæg. Uopsiglig i 20 år. Tillige lyst i andre ejendomme.

- Nr. 12: 17.03.2004 - Dekl. vedr. rampe til P-kælder, adgangsvej, adgang til fællesareal m.v. Vedr. del 1 og 4 af matr.nr. 558 Amagerbro Tillige lyst på matr.nr. 611 Amagerbro.

- Nr. 13: 17.12.2004 - Vedtægter for parkeringslauget Fionia Hus Tillæg.

- Nr. 14: 08.11.2005 - Vedtægter for gårdlauget Fionia Hus Tillige anden ejendom

- Nr. 15: 11.11.2005 - Dok om opførelse af en 7 etages beboelses- ejendom med parkeringskælder mv.

- Nr. 16: 03.03.2008 - Tillæg til Vedtægter for gårdlauget ændret navn til: Gårdlavet Fionia Hus.

- Nr. 17: 04.08.2009 - Tillæg til vedtægter for Parkeringslauget

- Nr. 19: 09.07.2015 - tillæg til vedtægter lyst under 22.09.2003-141716-01

#### Planer

Kommuneplan R24.C.10.5 - R24.C.10.5 - C1\*

Lokalplan 303 - Islands Brygge Syd

#### 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 salgsoptillingen er





---

Adresse: Carl Th. Zahles Gade 10, 2. tv, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 8.195.000

Sagsnr.: 1374086  
Ejerudgift/md.: kr. 6.999

Dato: 06.04.2026

---

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-/år-sopgørelsen. 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 -

Cykel- og gangbro mellem Enghave Brygge og Islands Brygge -

Kommuneplan 2024 -

Spildevandsplan 2018 -

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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