



REAL

Islands Brygge 38B, st. tv., 2300 København S

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	119
Kontantpris	10.695.000	Værelser	4
Ejerudgift	14.671		
Byggear	2017	Energimærke	A2015

Sagsnr. **109CI-AM315**

RealMæglerne City & Christianshavn ApS

Store Kongensgade 53, st. / 1264 København K / Tlf. 32830600 / www.realmaeglerne.dk/kbh-city

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: Islands Brygge 38B, st. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 10.695.000

Sagsnr.: 109CI-AM315
Ejerudgift/md.: kr. 14.671

Dato: 01.01.2026



Beskrivelse:

Det er en fuldkommen indflytningsklar stuelejlighed, som venter jer her på Islands Brygge, hvor I bor ganske få meter fra vandet og alle hverdagens fornødenheder. Hjemmet ligger helt ideelt i bebyggelsen, trukket væk fra vejen, og som bonus er der også mulighed for at tilkøbe en P-plads med elladestander i kælderen.

Beliggenheden er en af de helt store forcer ved denne ejendom, for vandet i Københavns Havn ligger kun få skridt væk og er klar til, at du kan hoppe i med dit paddleboard, der venter på terrassen. Faktisk har I en fantastisk udsigt til vandet fra lejligheden, hvilket gør, at havneløbet føles som en helt naturlig del af jeres hjem og hverdag. Alle de praktiske fornødenheder er ligeledes inden for overkommelig rækkevidde, hvilket også gør sig gældende for Amager Fælled.

Lokalmiljøet byder på gode restauranter og en bager lige på den anden side af vejen, og ud over det kendte havnebad på Islands Brygge får du her også den nyere sandstrand ved Havnevejen, blot fire minutters gang væk.

Hjemmet er perfekt indrettet med fuld gulvvarme overalt, og boligen indledes af en entré, der fører jer direkte til det åbne opholdsmiljø. Her er køkken-alrummet og stuen udført i ét, og både fra køkkenet og stuen er der udgang til den sydvendte terrasse. Badeværelset findes centralt i lejligheden, og derudover får I hele tre indretningsvenlige værelser, som alle har udgang til den anden terrasse med morgensol og udsigt til vandet.

Med i alt 70 m² terrasser/have kan I nemt samles flere mennesker herude og nyde både solen og vandet. Endelig er der også en charmerende, fælles gårdhave med plads til leg og aktiviteter.

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: Alexander Malling Petersen

Adresse: Islands Brygge 38B, st. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 10.695.000

Sagsnr.: 109CI-AM315
Ejerudgift/md.: kr. 14.671

Dato: 01.01.2026



Privat have/terrasse



Privat have/terrasse



Spisestue



Køkken



Stue



Stue

Adresse: Islands Brygge 38B, st. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 10.695.000

Sagsnr.: 109CI-AM315
Ejerudgift/md.: kr. 14.671

Dato: 01.01.2026



Gang



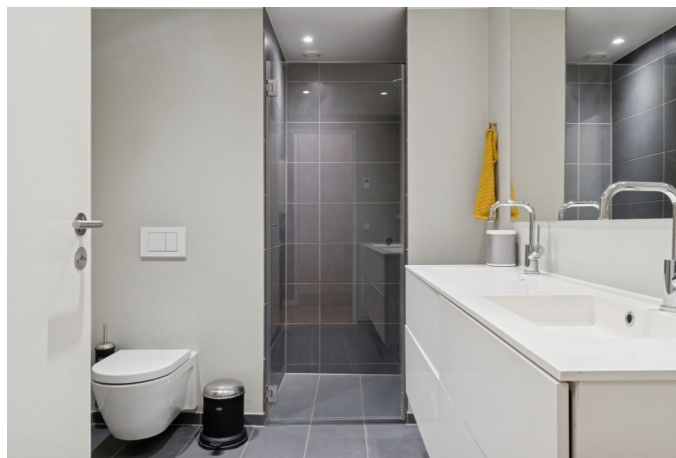
Spisestue



Spisestue



Stue



Badeværelse



Badeværelse

Adresse: Islands Brygge 38B, st. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 10.695.000

Sagsnr.: 109CI-AM315
Ejerudgift/md.: kr. 14.671

Dato: 01.01.2026



Soveværelse



Soveværelse



Soveværelse



Soveværelse



Privat have/terrasse



Ejendommen

Adresse: Islands Brygge 38B, st. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 10.695.000

Sagsnr.: 109CI-AM315
Ejerudgift/md.: kr. 14.671

Dato: 01.01.2026



Luffoto



Gårdmiljø



Stue



Luffoto

Adresse: Islands Brygge 38B, st. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 10.695.000

Sagsnr.: 109CI-AM315
Ejerudgift/md.: kr. 14.671

Dato: 01.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Islands Brygge 38B, st. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 10.695.000

Sagsnr.: 109CI-AM315
Ejerudgift/md.: kr. 14.671

Dato: 01.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	111 Eksercerpladsen, København
BFE-nr.:	112380
Ejl.nr.:	26
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Afventer ejendomsdatarapport
Vej:	Afventer ejendomsdatarapport
Kloak:	Afventer ejendomsdatarapport
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	2017

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	9.281.000 kr.
Grundværdi:	969.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	7.424.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	775.200 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	104 m ²
- heraf boligareal:	0 m ²
- heraf areal til andet:	104 m ²

BBR-boligareal:	119 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):
Afventer oplysninger

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Islands Brygge 38B, st. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 10.695.000

Sagsnr.: 109CI-AM315
Ejerudgift/md.: kr. 14.671

Dato: 01.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Afventer administrator

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:

Forbehold: Se gældende forsikringspolice for evt. forbehold

Andre forhold af væsentlig betydning:

Lettere forurening

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.

Fredet ejendom

Afventer ejendomsdatarapport

Olietank

Afventer ejendomsdatarapport

Husdyr

Afventer administrator

Udlejning

Afventer administrator

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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 10.000 Forbrug: a/c

Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Solpaneler

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Varme betales a/c med kr. 10.000 p.a. - anslået

Vand betales a/c med kr. 3.000 p.a. - anslået

Køber gøres opmærksom på, at forbrugsafhængige udgifter afhænger af såvel husstandens størrelse og forbrugsmønster.

Evt. afvigelser mellem tidligere forbrug og købers forbrug er dermed sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

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 Elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke A2015.

Adresse: Islands Brygge 38B, st. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 10.695.000

Sagsnr.: 109CI-AM315
Ejerudgift/md.: kr. 14.671

Dato: 01.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	159.512	Kontantpris/udbetaling	kr.	10.695.000
Grundskyld	kr.	3.056	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	66.050
Rottebækæmpelse 2026 - anslået	kr.	200	Gebyr til administrator, notering af ejerskifte, anslået	kr.	2.000
Fællesudgifter - anslået	kr.	13.286	Honorar for udarbejdelse af sikkerhed til ejerforeningen - anslået	kr.	3.125
			I alt	kr.	10.766.175
			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		176.054			

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: 535.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 57.435 md./ 689.223 år Netto **ekskl.** ejerudgift 47.077 md./ 564.924 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 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: 01.01.2026
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 **Forbehold:** Der henvises til side 5

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: Islands Brygge 38B, st. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 10.695.000

Sagsnr.: 109CI-AM315
Ejerudgift/md.: kr. 14.671

Dato: 01.01.2026

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
Afventer ejerlejlighedsskema		

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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Afventer administrator

Tinglyst fordelingstal: 104/13161

Adm. fordelingstal:

Sikkerhed til e/f: 45.000 kr.

I form af: Anden hæftelse

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Nr. 7 lyst d. 09.07.2012 lbnr. 1003705096 Filnavn: 052aca72-c4de-408e-8009-14eff79ab0b8

Nr. 8 lyst d. 30.10.2015 lbnr. 1006833784 Tinglyst med forprioritet med respekt. Filnavn:

23b793a1-f6f5-44b7-9500-f615adf9aab5

Nr. 9 lyst d. 24.02.2017 lbnr. 1008468355 se tillige tillæg Filnavn: 0d6dbd93-d21d-4227-8e9c-6ae36fda0304

Nr. 11 lyst d. 24.06.2019 lbnr. 1010878426 Tillæg til 24.02.2017-1008468355 Filnavn:

834677ac-6d02-41cb-8265-3c49830e1fc7

Nr. 12 lyst d. 18.06.2020 lbnr. 1011986483 Tillæg til vedtægter 24.02.2017 100846**** Filnavn:

cd0ff30d-cb88-45b4-9199-4f3c45042b1e

Nr. 13 lyst d. 10.12.2021 lbnr. 1013493397 Filnavn: 11c09265-b6b2-4e21-9c61-a86b5a021fb6

Lokalplan:

Kommuneplan:

Kommuneplanramme:

Kommuneplanstrategi:

Spildevandsplan:

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 25.02.1924 lbnr. 964202-01 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv BESTILLES

PÅ LANDSARKIVET -

Nr. 2 lyst d. 01.03.1947 lbnr. 11063-01 Tillægstekst Dok om luftfartshindringer mv Forprioritet Filnavn:

1_F-III_616

Nr. 3 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 964173-01 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, akt F-13-I AKT 1_F-I_13

Nr. 4 lyst d. 18.09.2006 lbnr. 150402-01 Tillægstekst Dok om anløb m.m. Filnavn: 1_R-III_229

Nr. 5 lyst d. 18.09.2006 lbnr. 150403-01 Tillægstekst Dok om bolværk m.m. Filnavn: 1_R-III_229

Nr. 6 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



Adresse: Islands Brygge 38B, st. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 10.695.000

Sagsnr.: 109CI-AM315
Ejerudgift/md.: kr. 14.671

Dato: 01.01.2026

Brugsret og fællesfaciliteter:

Afventer oplysninger

Standardfinansieringsforbehold:

Standardfinans. kan ikke opnås, da ejerskiftelånet reduceres med sikkerhed til ejerforeningen.

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