



REAL

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

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	117
Kontantpris	8.500.000	Værelser	3
Ejerudgift	6.999		
Byggear	2004	Energimærke	B

Sagsnr. **1374086**

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: Carl Th. Zahles Gade 10, 2. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 8.500.000

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

Dato: 27.02.2026



Beskrivelse:

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. 8.500.000

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

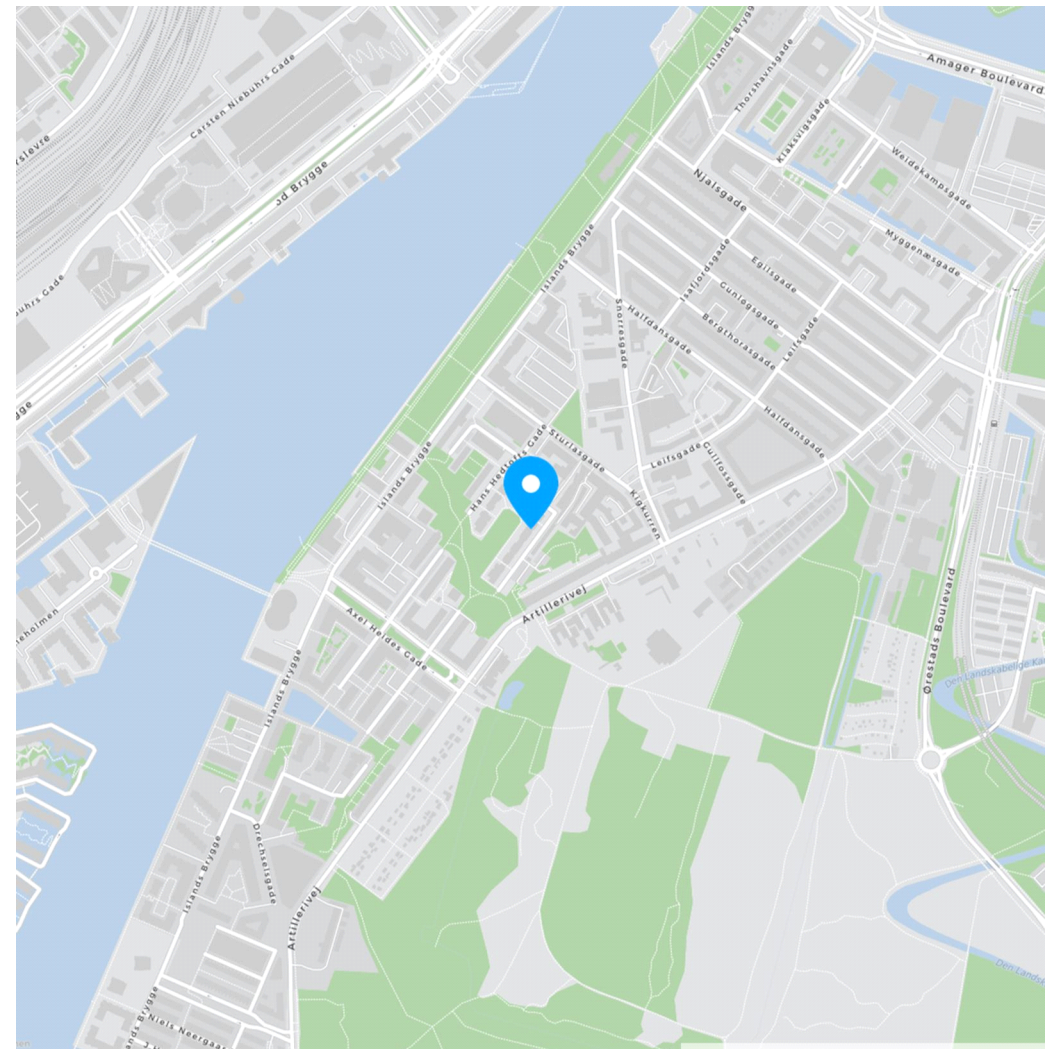
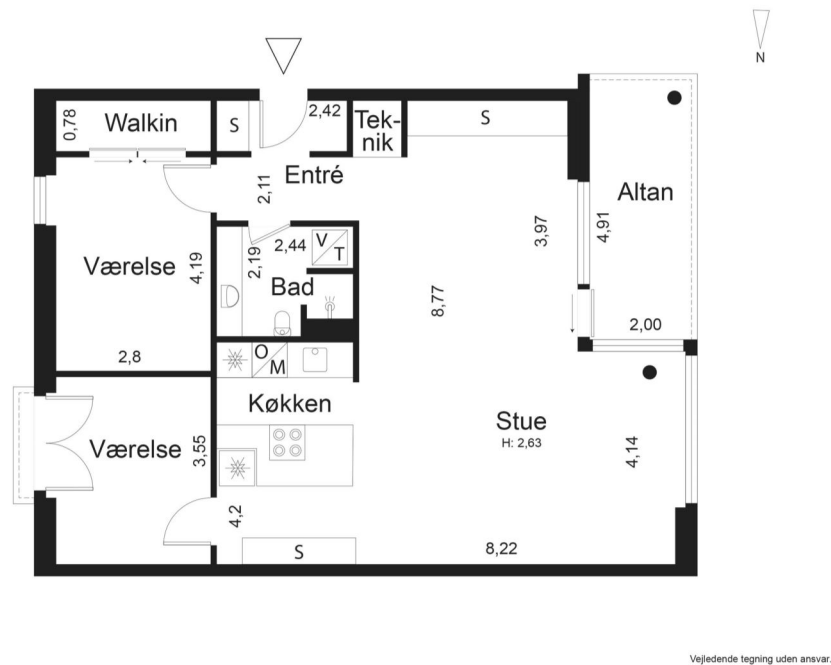
Dato: 27.02.2026



Adresse: Carl Th. Zahles Gade 10, 2. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 8.500.000

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

Dato: 27.02.2026





Adresse: Carl Th. Zahles Gade 10, 2. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 8.500.000

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

Dato: 27.02.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	611 Amagerbros Kvarter, København
BFE-nr.:	104709
Ejl.nr.:	6
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	2004

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	103 m ²
- heraf boligareal:	103 m ²
BBR-boligareal:	117 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; 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.

Adresse: Carl Th. Zahles Gade 10, 2. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 8.500.000

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

Dato: 27.02.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos via ejerforening

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:

Forbehold: Se police for dækning

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 foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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/>

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 7.213 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 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 Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke B.



Adresse: Carl Th. Zahles Gade 10, 2. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 8.500.000

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

Dato: 27.02.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	24.990	Kontantpris/udbetaling	kr.	8.500.000
Grundskyld	kr.	15.259	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	52.850
Ejerforening	kr.	35.452	Ejerskiftegebyr, administrator, anslået	kr.	2.500
Rottebekæmpelse 2026	kr.	140	I alt	kr.	8.555.350
Grundfond	kr.	4.035	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.		
Ydelse fælleslån	kr.	3.916			
Gebyr fælleslån	kr.	200			
Ejerudgift i alt 1 år		83.992			

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: 425.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 44.694 md./ 536.333 år Netto **ekskl.** ejerudgift 36.981 md./ 443.777 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 3,5% 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:

23.02.2026
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: 1/8 - 1/2 **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. 8.500.000

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

Dato: 27.02.2026

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	34.944	31.12.2024

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/1% Obligationslån	Obligationslån	561.000	561.000	343.249	DKK	1	12.342	25,75	4,90			Nej	
Totalkredit/2,2% Obligationslån	Obligationslån	2.581.000	2.581.000	2.595.909	DKK	2,2	75.502	14,75	2,85			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Havnestad

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Afventer

Tinglyst fordelingstal: 103/6910

Adm. fordelingstal: Afventer

Sikkerhed til e/f: 40.000 kr.

I form af: Anden hæftelse

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 01.03.1947 lbnr. 11059-01 Tillægstekst Dok om luftfartshindringer mv Filnavn: 1_P-III_145

Nr. 2 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 957400-01 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, (F-13-I) SE AKT:

1_F-I_13

Nr. 3 lyst d. 23.02.2000 lbnr. 23409-01 Tillægstekst Lokalplan nr. 303 Filnavn: 1_P-III_423

Nr. 4 lyst d. 21.12.2000 lbnr. 131241-01 Tillægstekst Dok om Grundejerforeningen Havnestad Filnavn:

1_F-III_476

Nr. 5 lyst d. 22.08.2003 lbnr. 127087-01 Tillægstekst Dekl. ang. fælles afledning af spildevand og overfladevand.

Filnavn: 1_P-III_360

Nr. 6 lyst d. 22.09.2003 lbnr. 141714-01 Tillægstekst Dekl. ang. pligt til at opretholde brandvej og sikre, at denne til enhver tid opfylder kravene til brandveje i Kbh. Kommune Filnavn: 1_P-III_360

Nr. 7 lyst d. 22.09.2003 lbnr. 141716-01 Tillægstekst Vedtægter for ejerforeningen Fionia Hus i endnu ikke opdelt ejl. 1-63 se tillige tillæg Filnavn: 1_P-III_360

Nr. 8 lyst d. 22.09.2003 lbnr. 148997-01 Tillægstekst Vedtægter for parkeringslauget Fionia Hus

Nr. 9 lyst d. 30.09.2003 lbnr. 146093-01 Tillægstekst Dekl. om rørføring m.v. vedr. opførelse og drift af skraldsuganlæg i Havnestaden Filnavn: 1_P-III_360

Nr. 10 lyst d. 30.09.2003 lbnr. 146094-01 Tillægstekst Dekl. ang. skraldsuganlæg i Havnestaden. Tillige lyst i andre ejendomme. Filnavn: 1_P-III_360

Nr. 11 lyst d. 30.09.2003 lbnr. 146103-01 Tillægstekst Lejekontrakt om skraldsuganlæg. Uopsiglig i 20 år. Tillige lyst i andre ejendomme. Filnavn: 1_P-III_360

Nr. 12 lyst d. 17.03.2004 lbnr. 39027-01 Tillægstekst 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. Filnavn: 1_P-III_497

Nr. 13 lyst d. 17.12.2004 lbnr. 181551-01 Tillægstekst Vedtægter for parkeringslauget Fionia Hus Tillæg. Filnavn: 1_P-III_360

Nr. 14 lyst d. 08.11.2005 lbnr. 191399-01 Tillægstekst Vedtægter for gårdlauget Fionia Hus Tillige anden ejendom Filnavn: 1_P-III_497

Nr. 15 lyst d. 11.11.2005 lbnr. 196112-01 Tillægstekst Dok om opførelse af en 7 etages beboelses- ejendom med parkeringskælder mv. Filnavn: 1_P-III_497

Nr. 16 lyst d. 03.03.2008 lbnr. 25531-01 Tillægstekst Tillæg til Vedtægter for gårdlauget ændret navn til:



Adresse: Carl Th. Zahles Gade 10, 2. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 8.500.000

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

Dato: 27.02.2026

Gårdlavet Fionia Hus. Filnavn: 1_P-III_360

Nr. 17 lyst d. 04.08.2009 lbnr. 78950-01 Tillægstekst Tillæg til vedtægter for Parkeringslauget Filnavn:

1_P-III_497

Nr. 19 lyst d. 09.07.2015 lbnr. 1006549606 tillæg til 22.09.2003 - 141716-01 Filnavn:

80a4da8b-a91a-4aab-b7b8-b6ca72814402

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

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