Salgsopstilling - vedr. ejerboligprojektsalg

Adresse: Islands brygge 93, 2. mf., 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.899.000

Sagsnr.: CAP-43
Ejerudgift/md.: kr. 6.143

Dato: 02.11.2026



Beskrivelse:

I Havnebryggen Capella finder du denne smukke 93 m² lejlighed, der kombinerer moderne arkitektur med en af Islands Brygges mest eftertragtede beliggenheder. Her bor du i **2. række til vandet**, hvor havnens rolige stemning og det maritime miljø bliver en naturlig del af hverdagen.

Lejligheden er indrettet med fokus på lys, luft og funktionalitet. Det store opholdsrum samler køkken, spiseplads og stue i én harmonisk enhed, hvor de store vinduespartier trækker dagslyset helt ind og skaber en åben, indbydende atmosfære. Fra stuen er der direkte udgang til den **sydvestvendte altan**, som giver eftermiddags- og aftensol – perfekt til afslapning, grill eller et glas vin med udsigt til himmel og havnens liv.

Planløsningen rummer desuden et rummeligt soveværelse, et ekstra værelse med mange anvendelsesmuligheder samt et stilrent badeværelse med moderne materialer og separat brus. Alt er udført i høj kvalitet, og lejligheden fremstår som et roligt, elegant hjem midt i byen.

Her får du en bolig, hvor beliggenhed, arkitektur og komfort går op i en højere enhed.

OBS.

"Billederne er visualiseringer og kan afvige fra den konkrete bolig."

"Der gøres opmærksom på, at alle viste billeder er visualiseringer og viser ikke billeder af den specifikke bolig."

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening Side 1

Sweet Homes
VED MARIA SCHLICHTING

Adresse: Islands brygge 93, 2. mf., 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.899.000

Sagsnr.: CAP-43
Ejerudgift/md.: kr. 6.143

Dato: 02.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening Side 1a

Sweet Homes
VED MARIA SCHLICHTING

Adresse: Islands brygge 93, 2. mf., 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.899.000

Sagsnr.: CAP-43
Ejerudgift/md.: kr. 6.143

Dato: 02.11.2026







COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening Side 1b

Adresse: Islands brygge 93, 2. mf., 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.899.000

Sagsnr.: CAP-43
Ejerudgift/md.: kr. 6.143

Dato: 02.11.2026

HAVNEBRYGGEN CAPELLA

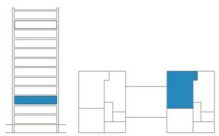
Ejerlejligheds nr.	43
Boligtype	A
Tårn	Nord
Værelser	2
BBR-areal	93 m²
Altan	10 m²

Islands Brygge 93, 2. sal, mf
2300 København S

Køle- / Fryseskab
Skab (Medfølger ikke)
Opvaskemaskine
Nedhængt loft
Kogetop og ovn
Overskabe, køkken
Fransk altan
V/T
Vaskesøjle med vaskemaskine/ tørretumbler

Det stiplede værelse er forberedt med selvstændig gulvvarmekreds og der kan tilsluttes ventilation. Dette værelse kan køber selv etablere efter overtagelsesdagen og for egen regning.





1 2 3 4 5m

Tegningen er vejledende og ikke endelig målfast
Version: Januar 2026

Note:
Den viste møblering inde og ude samt stiplede skabe medfølger ikke. 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.
Bemærk at de i plantegningen anførte mål fra væg til væg ikke tager højde for indsat inventar såsom skabe, køkkenelementer, indvendige trapper m. v.
Da boligerne endnu ikke har fået en endelig adresse, er projektets navn foreløbig angivet som adresse, idet vi forventer at adressen bliver ændret.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Adresse: Islands brygge 93, 2. mf., 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.899.000

Sagsnr.: CAP-43
Ejerudgift/md.: kr. 6.143

Dato: 02.11.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	
Kommune:	København
Matr.nr.:	116 Eksercerpladsen, København
BFE-nr.:	
Ejl.nr.:	43
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyn.anlæg (tidl. offent.)
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	2027

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	7.899.000 kr.
Grundværdi:	3.998.474 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	6.319.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	3.198.778 kr.

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

Arealer*

Tinglyst areal:	77 m²
heraf boligareal:	77 m²
heraf andre arealer:	
BBR-boligareal:	93 m²

Arealer oplyses ifølge:

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles	Tinglyst
Tinglyst fordelingstal:	77/4510
Adm. fordelingstal:	
Sikkerhed til ejerforening:	45.000
I form af:	V

Bemærk oplysninger i salgsopstillingen er forventet/anslået, da der er tale om projektsalg
Køber gøres særligt opmærksom på, at de i salgsopstillingen 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).

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Adresse: Islands brygge 93, 2. mf., 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.899.000

Sagsnr.: CAP-43
Ejerudgift/md.: kr. 6.143

Dato: 02.11.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 6.975
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 salgsopstillingens 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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Adresse: Islands brygge 93, 2. mf., 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.899.000

Sagsnr.: CAP-43
Ejerudgift/md.: kr. 6.143

Dato: 02.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	32.228
Grundskyld	kr.	16.314
Fællesudgifter Anslået jf. EF budget	kr.	25.179
Ejerudgift i alt 1 år		73.721

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris/udbetaling	kr.	7.899.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	49.250
Ejerskiftegebyr, ejerforeningen, anslået	kr.	2.500
Berigtigelse, seriesalg	kr.	6.000
I alt	kr.	7.956.750

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Der henvises til side 5

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: 395.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 49.904 md./ 598.847 år Netto **ekskl.** ejerudgift 39.576 md./ 474.911 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: 02.11.2026
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.
Ejendomsmægleren kan tillige henvise til: https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Adresse: Islands brygge 93, 2. mf., 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.899.000

Sagsnr.: CAP-43
Ejerudgift/md.: kr. 6.143

Dato: 02.11.2026

Ejerpantebreve og afgiftspantebreve:

Gæld udenfor købesummen:

Kontantbehov ved køb:
Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.

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 kælderen.

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

Standardfinansieringsforbehold:
Standardfinansiering kan ikke opnås, da ejerskiftelånet reduceres med sikkerhed til ejerforeningen.

Henvisning til prisportalen Tjek Boliglån via hyperlink Erhvervsstyrelsen har anvist på www.boligejer.dk".Tjek Boliglån på følgende link https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside

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 salgsopstilling 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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Idet ejendommen endnu ikke er selvstændigt vurderet eller beskattet, har ejendomsmægleren anslået værdierne for den offentlige vurdering, herunder beskatningsgrundlag i nærværende salgsopstilling. Ejendomsværdien er anslået til kontantprisen. Grundværdien er anslået som en del af ejendomsværdien ud fra referenceejendommes 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 salgsopstillingens 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
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, garderobeskabe 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 kontrolopmåling 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 ejendomsmæglerforeningens branchenorm. Der henvises i øvrigt til plantegningen i købsaftalens bilag hvor målene fremgår mere tydeligt.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening Side 5 fortsat