



REAL

Islands Brygge 76, 6. 3., 2300 København S

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	102
Kontantpris	8.795.000	Værelser	3
Ejerudgift	6.771		
Byggear	2023	Energimærke	B

Sagsnr. **1373980**

RealMæglerne Islands Brygge ApS

Islands Brygge 90 / 2300 København S / Tlf. 31484849 / www.realmaeglerne.dk/islandsbrygge

Salgsopstilling

RealMæglerne Islands Brygge ApS

CVR-nr. 45353028

Islands Brygge 90 / 2300 København S

Tlf. 31484849 / islandsbrygge@mailreal.dk

www.realmaeglerne.dk/islandsbrygge

REAL

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 76, 6. 3., 2300 København S
Kontantpris: kr. 8.795.000

Sagsnr.: 1373980
Ejerudgift/md.: kr. 6.771

Dato: 04.12.2025



Beskrivelse:

På Islands Brygge 76, 6. sal, finder I denne lyse og moderne 3-værelses lejlighed med ca. 28 kvm. altan og en fantastisk udsigt over vandet og byen. Her bor I højt oppe i en arkitektonisk gennemført perle med elevator og en planløsning, der egner sig perfekt til både par og den lille familie.

I træder ind i en rummelig entré med god plads til overtøj og opbevaring. Lejlighedens hjerte er det åbne køkken-alrum og stue i ét, hvor de store vinduespartier inviterer lyset ind og skaber en luftig og imødekommende atmosfære. Det stilrene køkken fremstår med grebsfrie fronter med de nødvendige hårde hvidevarer, samt er der her god plads til både spisebord og sofagruppe.

Fra stuen er der direkte adgang til en stor og solrig altan med en skøn udsigt over både byens tage og det blå havnemiljø – et oplagt sted til afslapning og samvær. Lejligheden rummer desuden 2 gode værelser, som begge har udgang til altanen – Det ene ideelt som børneværelse, kontor eller gæsteværelse mens det andet er lavet som et master bedroom.

Badeværelset er funktionelt indrettet med separat brus, vaskesøjle og adgang til et praktisk bryggers. Herudover findes et separat teknikrum med ekstra opbevaringsmuligheder.

Ejendommen er opført i 2023 og ligger attraktivt på Islands Brygge. Bygningen er kendt for sin arkitektoniske udstråling og går under navnet Sirius – tæt på både metro, havnebad, Fælleden og byens mange tilbud. Området er kendt for sin kombination af moderne byggeri, maritime omgivelser og grønne fællesarealer. I ejendommen er der adgang til elevator, aflåst cykelkælder og et hyggeligt gårdmiljø, og der er løbende mulighed for tilkøb af privat parkeringsplads med adgang direkte til boligen via elevator.

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

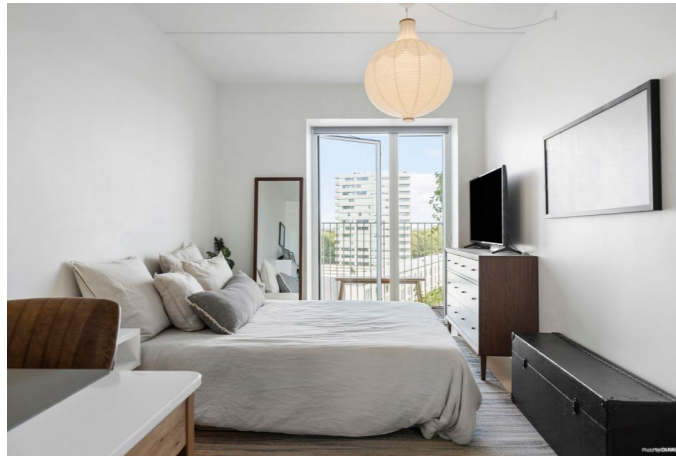
Adresse: Islands Brygge 76, 6. 3., 2300 København S
Kontantpris: kr. 8.795.000

Sagsnr.: 1373980
Ejerudgift/md.: kr. 6.771

Dato: 04.12.2025



Spisestue



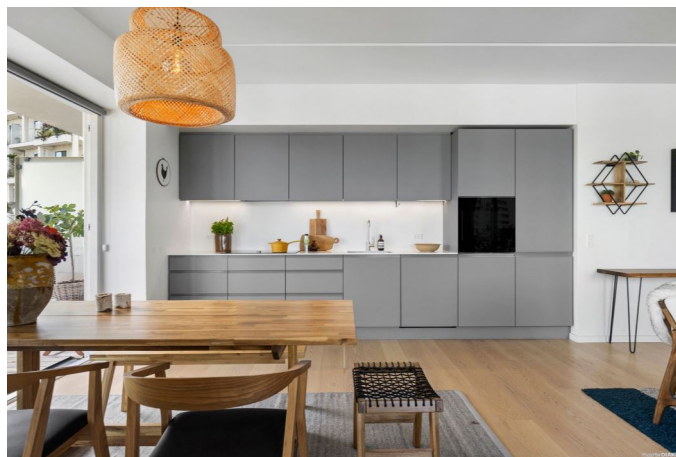
Soveværelse



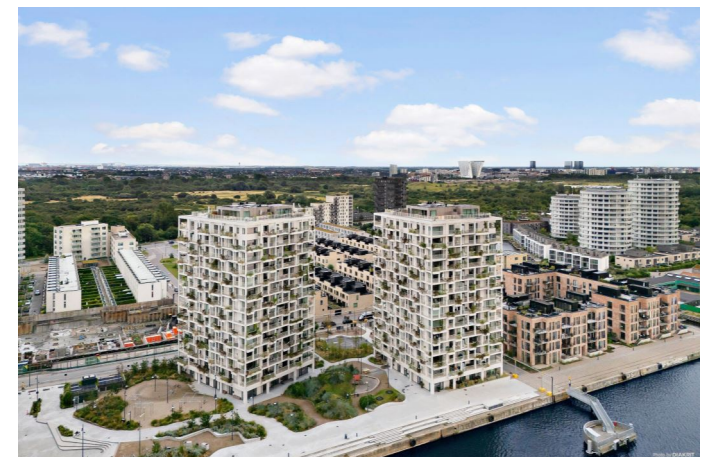
Badeværelse



Værelse



Køkken



Område

Adresse: Islands Brygge 76, 6. 3., 2300 København S
Kontantpris: kr. 8.795.000

Sagsnr.: 1373980
Ejerudgift/md.: kr. 6.771

Dato: 04.12.2025



Adresse: Islands Brygge 76, 6. 3., 2300 København S
Kontantpris: kr. 8.795.000

Sagsnr.: 1373980
Ejerudgift/md.: kr. 6.771

Dato: 04.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til:
Kommune: København
Matr.nr.: 83 Eksercerpladsen, København
BFE-nr.: 100561182
Ejl.nr.: 28
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fælles
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 2023

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 8.995.000 kr.
Grundværdi: 5.397.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 7.196.000 kr.
Grundlag for grundskyld: 4.317.600 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt: 90 m²
- heraf boligareal: 90 m²
BBR-boligareal: 102 m²
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):
Gaggenau kogeplader, opvaskemaskine, køle-/fryseskab og indbygningsovn Hårde hvidevarer i badeværelse: Siemens IQ300 vaskemaskine og tørretumbler. Blandingsbatterier køkken og bad: Dornbracht

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Islands Brygge 76, 6. 3., 2300 København S
Kontantpris: kr. 8.795.000

Sagsnr.: 1373980
Ejerudgift/md.: kr. 6.771

Dato: 04.12.2025

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:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 4.508

Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 01.12.23-30.11.24

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Der betales aconto varme kr. 500 pr. måned og aconto vand kr. 220 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 salgsopstillingens 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: Islands Brygge 76, 6. 3., 2300 København S
Kontantpris: kr. 8.795.000

Sagsnr.: 1373980
Ejerudgift/md.: kr. 6.771

Dato: 04.12.2025

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Ejerforening
Rottebekæmpelse 2025

kr.
kr.
kr.
kr.

Pr. år
36.700
22.020
22.398
129

Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling
Tinglysningsafgift af skødet
Ejerskiftegebyr, administrator, anslået
I alt

kr. 8.795.000
kr. 54.650
kr. 3.500
kr. 8.853.150

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

81.247

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: 440.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 46.225 md./ 554.699 år Netto **ekskl.** ejerudgift 38.143 md./ 457.715 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 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: 04.12.2025
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: Islands Brygge 76, 6. 3., 2300 København S
Kontantpris: kr. 8.795.000

Sagsnr.: 1373980
Ejerudgift/md.: kr. 6.771

Dato: 04.12.2025

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
Realkredit Danmark/3% Obligationslån	Obligationslån	3.743.000	3.743.000	3.552.856	DKK	3	133.296	27,50	3,88			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Artillerivej Syd

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Afventer administrator

Tinglyst fordelingstal: 90/12858

Adm. fordelingstal: Afventer administrator

Sikkerhed til e/f: 45.000 kr.

I form af: Anden hæftelse

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Servitut, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 19.04.1929 lbnr. 964198-01 Tillægstekst Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil rette løbenr. 545 AKT: 1_J-III_90

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. 09.03.1949 lbnr. 7515-01 Tillægstekst Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil Filnavn: 1_R-III_229

Nr. 4 lyst d. 27.07.1949 lbnr. 2559-01 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Resp lån i off midler Akt 1_R-III_144

Nr. 5 lyst d. 24.03.1958 lbnr. 9105-01 Tillægstekst Dok om transformerstation/anlæg mv, Ikke til hinder for

prioritering Akt 1_R-III_144

Nr. 6 lyst d. 28.11.1988 lbnr. 23832-01 Tillægstekst Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv Akt 1_R-III_144

Nr. 7 lyst d. 09.01.1989 lbnr. 470-01 Tillægstekst Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv Akt 1_R-III_144
Nr. 8 lyst d. 28.11.1990 lbnr. 70542-01 Tillægstekst Lejekontrakt med Islef Birkerød A/S, uopsigelig fra ejer til 1/3-2001 AKT 1_E-III_619

Nr. 9 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 964204-01 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, akt F-13-I AKT 1_F-I_13

Nr. 10 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 964349-01 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, Akt F-13-I AKT 1_F-I_13

Nr. 11 lyst d. 18.09.2006 lbnr. 150402-01 Tillægstekst Dok om anløb m.m. Filnavn: 1_R-III_229

Nr. 12 lyst d. 18.09.2006 lbnr. 150403-01 Tillægstekst Dok om bolværk m.m. Filnavn: 1_R-III_229

Nr. 13 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. 14 lyst d. 09.07.2012 lbnr. 1003705096 Filnavn: 052aca72-c4de-408e-8009-14eff79ab0b8

Nr. 15 lyst d. 29.06.2018 lbnr. 1009926252 Filnavn: b31c6672-a163-45fd-91d9-27bcb901423f

Nr. 16 lyst d. 22.10.2019 lbnr. 1011279516 Filnavn: 1f67ff8c-a5e4-47b5-ac13-1a8ca342351e

Nr. 17 lyst d. 19.11.2019 lbnr. 1011369842 Filnavn: 03b96dab-3d49-4495-ac09-efd83a94c164

Nr. 18 lyst d. 26.05.2020 lbnr. 1011890769 Filnavn: 3227ca13-5e53-476c-9096-5fe36efe789d

Nr. 19 lyst d. 11.11.2020 lbnr. 1012418956 Filnavn: 9dd85839-085c-4f70-84f6-57f2682687d9

Nr. 20 lyst d. 26.11.2020 lbnr. 1012472711 Filnavn: 4cc79ac8-26e5-442e-9597-63c6f1b66209

Nr. 21 lyst d. 12.01.2022 lbnr. 1013556143 Filnavn: 94f806b4-ddeb-4f63-8540-d6dfb0f55eec

Nr. 22 lyst d. 18.11.2022 lbnr. 1014422492 Filnavn: c4ac483e-109b-475c-8b89-1d4786573655

Adresse: Islands Brygge 76, 6. 3., 2300 København S
Kontantpris: kr. 8.795.000

Sagsnr.: 1373980
Ejerudgift/md.: kr. 6.771

Dato: 04.12.2025

Nr. 23 lyst d. 06.12.2022 lbnr. 1014483628 Filnavn: 32b69b21-e150-4ef0-b997-10e35d4d3c06
Nr. 24 lyst d. 02.03.2023 lbnr. 1014663957 Filnavn: ad465064-0b5f-40ba-9ce0-f3b22a1b5b62
Nr. 27 lyst d. 23.08.2023 lbnr. 1015055349 Respekterer prioritering og omprioritering uden påtegning Filnavn: 7aa2decb-3d74-4e2d-9469-44c8f518be05

Der henvises endvidere til ejd.datarapport, tingbog, kommuneplan samt lokalplan.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Jordforurening

Ejendommen er ifølge kommunens oplysninger registreret som forurennet på vidensniveau 1 og 2.

En forurening på vidensniveau 1 betyder, at man fra miljømyndighedernes side har mistanke om, at der kan forefindes forurening på ejendommen. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.

En forurening på vidensniveau 2 betyder, at miljømyndighederne har undersøgt ejendommen via jordprøver etc., og på baggrund heraf konstateret, at ejendommen er forurennet i større eller mindre omfang. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.

Om anslåede boligskatter

Idet ejendommen endnu ikke er selvstændigt vurderet, har ejendomsmægleren anslået værdierne for den offentlige ejendomsværdi og grundværdi, herunder beskatningsgrundlag i nærværende salgsopstilling. Disse anslåede værdier ligger til grund for de anslåede boligskattebetalinger i salgsopstillingens ejerudgifter. Det bemærkes, at ejerudgiften er anslået for indeværende år, og dermed uden hensyntagen til, at den første individuelle boligskattebetaling sker i et senere år.

Eventuelle afvigelser mellem de i salgsopstillingens anslåede værdier/beløb og Skatteforvaltningens 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.

Ejendomsværdiskat anslået

Køber er gjort bekendt med, at der på tidspunktet for underskrift af nærværende købsaftale ikke er foretaget en beregning af grundlaget for ejendomsværdiskat. Denne er derfor beregnet på grundlag af den offentlige ejendomsvurdering og dermed anslået. Køber er gjort bekendt med, at brutto-/nettoydelser for de efterfølgende år kan afvige fra det i salgsopstillingen anførte, idet den fremtidige beregning af ejendomsværdiskat for nærværende ejendom kan afvige fra det anslåede. Køber er opfordret til at søge egen rådgivning herom og kan ikke gøre krav gældende mod sælger eller medvirkende ejendomsmægler.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter (pr. 01.01.2024)

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. 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 i 2024.

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/>

Byggeskadeforsikring

På ejendommens BBR-meddelelse er der registreret en byggeskadeforsikring. En byggeskadeforsikrings dækningsområde er byggeskader, som har årsag i forhold ved opførelsen af bebyggelsen. Forsikringen løber som udgangspunkt i 10 år fra ikrafttrædelsestidspunktet og følger bygningen, uanset at denne skifter ejer i forsikringens løbetid.

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