



REAL

Carl Th. Zahles Gade 4, 5. tv.

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	92
Kontantpris	6.248.000	Værelser	2
Ejerudgift	4.987		
Byggear	2005	Energimærke	C

Sagsnr. 156-2065

RealMæglerne Nørrebro & Nordvest ApS

Jagtvej 87 / 2200 København N / Tlf. 35422200 / www.realmaeglerne.dk/lk2200

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 4, 5. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.248.000

Sagsnr.: 156-2065
Ejerudgift/md.: kr. 4.987

Dato: 27.02.2026



Beskrivelse:

Centralt beliggende på Islands Brygge. Du har cykelbroen, så du hurtigt kan komme til centrum. Lige udenfor døren har du grønneområder langs bryggen, hvor du også har havebadet og Amager Fælled på den anden side.

Er er masser af caféer, indkøb, restauranter og metroen indenfor gåafstand.

Ejligheden indeholder, fordelingsentré med indbyggede skabe, godt soveværelse med fransk altan og walk-in closet, klinkebadeværelse med sep.brus og vaskemaskine. For enden af entréen har du meget stor stue med åbent og moderne køkken, fra stuen er der også udgang til vestvendt altan.

En total indflyningsklar lejlighed på 5. sal, hvor der er elevator og masser af lys.

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 - Ejendomsmægler Torsten Kristensen

Adresse: Carl Th. Zahles Gade 4, 5. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.248.000

Sagsnr.: 156-2065
Ejerudgift/md.: kr. 4.987

Dato: 27.02.2026



Ejendommen

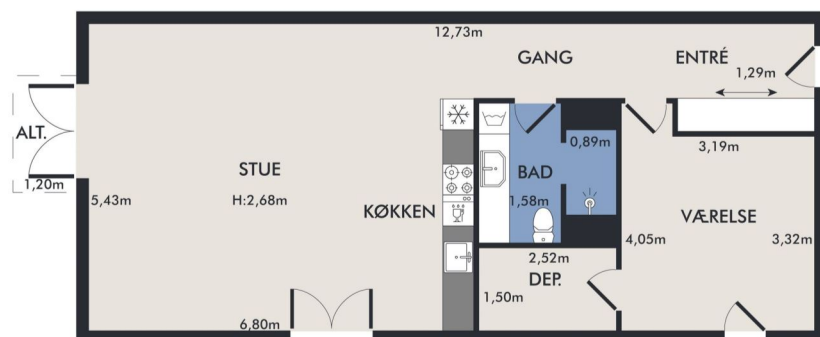


Badeværelse

Adresse: Carl Th. Zahles Gade 4, 5. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.248.000

Sagsnr.: 156-2065
Ejerudgift/md.: kr. 4.987

Dato: 27.02.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Carl Th. Zahles Gade 4, 5. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.248.000

Sagsnr.: 156-2065
Ejerudgift/md.: kr. 4.987

Dato: 27.02.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	612 Amagerbros Kvarter, København
BFE-nr.:	104724
Ejl.nr.:	16
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Se ejendomsdatarapport
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	2005

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	4.384.000 kr.
Grundværdi:	2.701.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.507.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	81 m ²
- heraf boligareal:	81 m ²
BBR-boligareal:	92 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):
Følgende hårde hvidevarer medfølger:

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Carl Th. Zahles Gade 4, 5. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.248.000

Sagsnr.: 156-2065
Ejerudgift/md.: kr. 4.987

Dato: 27.02.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:

Forbehold: Vi afventer at modtage dokumenter fra E/F, herunder gældende forsikringspolice.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Er der tilladelse til husdyr: Afventer administratorskema

Er der tilladelse til udlejning: jf. lejelovens bestemmelser.

Oplysning om forurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug: 6.480,00

Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Varme betales A/C med kr. 6480,- pr. år.

Vand betales A/C med kr. 3960,- pr. år.

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. Der udfærdiges ikke tilstandsrapport på lejligheden.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke C. Der henvises til side 5

Adresse: Carl Th. Zahles Gade 4, 5. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.248.000

Sagsnr.: 156-2065
Ejerudgift/md.: kr. 4.987

Dato: 27.02.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	17.887	Kontantpris/udbetaling	kr.	6.248.000
Grundskyld	kr.	11.020	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	39.350
Ejerforening	kr.	25.166	Omk. til garantistillelse af enhver art i pengeinst., anslået	kr.	2.000
Rottebekæmpelse	kr.	150	Omkostninger til kurssikring	kr.	1.500
Grundfond	kr.	2.530	Omkostninger til købers rådgiver(e), anslået	kr.	11.250
EF bidrag vinduer	kr.	3.089	Ejerskiftegebyr m.m. anslået	kr.	1.500
			I alt	kr.	6.303.600
Ejerudgift i alt 1 år		59.841			

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/nettoydelser 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: 315.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 32.755 md./ 393.057 år Netto **ekskl.** ejerudgift 27.103 md./ 325.231 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:

27.02.2026

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:** 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: Carl Th. Zahles Gade 4, 5. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.248.000

Sagsnr.: 156-2065
Ejerudgift/md.: kr. 4.987

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:

Se evt. tingbog, regnskab for ejerforeningen samt administratorskema

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

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der er XX tinglyste servitutter. Se venligst Tingbogsattest af den

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 spilde- 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. 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. 8 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. 9 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. 10 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. 11 lyst d. 17.12.2004 lbnr. 181551-01 Tillægstekst Vedtægter for parkeringslauget Fionia Hus Tillæg. Filnavn: 1_P-III_360
Nr. 12 lyst d. 15.04.2005 lbnr. 61571-01 Tillægstekst Dekl. om fri adgang til parkeringskælder. SE AKT: 1_S-III_679
Nr. 13 lyst d. 19.07.2005 lbnr. 118586-01 Tillægstekst Vedtægter for gårdlauget Fionia Hus Lyst på del 1 og 6, og matr.nr. 611 og 612 Amagerbros Kvarter. Filnavn: 1_P-III_360
Nr. 14 lyst d. 02.11.2005 lbnr. 188616-01 Anmærkning anm hæftelser Tillægstekst Vedtægter for ejerforeningen Fionia Hus II Tillige lyst pantstiftende Filnavn: 1_S-III_679
Nr. 15 lyst d. 30.08.2007 lbnr. 119255-01 Tillægstekst Dok i h.t. planlovens § 55 og byggelovens § 27 om etablering af parkeringspladser Filnavn: 1_S-III_679
Nr. 16 lyst d. 03.03.2008 lbnr. 25531-01 Tillægstekst Tillæg til Vedtægter for gårdlauget ændret navn til: Gårdlavet Fionia Hus. Filnavn: 1_P-III_360
Nr. 18 lyst d. 02.10.2014 lbnr. 1005694382 Tillæg til vedtægter Tillæg til vedtægter opr. tinglyst 2.11.2005 Filnavn: 8ecd3265-c883-4e36-87f8-7b1ffef8ccb7

Energimærkning:

Køber har krav på, at få udleveret energimærkning af hovedejendommen ved køb af ejerlejlighed. Køber er orienteret om, at energimærket foreligger og kan rekvireres hos RealMæglerne Lenzberg & Kristensen.

Brugsret og fællesfaciliteter:

Se administratorskema.

Standardfinansieringsforbehold:



Adresse: Carl Th. Zahles Gade 4, 5. tv., 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.248.000

Sagsnr.: 156-2065
Ejerudgift/md.: kr. 4.987

Dato: 27.02.2026

Køber kan ikke være sikker på, at opnå standardfinansiering, da tilbud baseres på individuel godkendelse, endvidere tages hensyn til sikkerhed til ejerforening.

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