



REAL

Klaksvigsgade 14, 1. th, 2300 København S

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	93
Kontant	7.995.000	Værelser	3
Ejerudgift	5.146	Altan	Ja
Byggeår	2006	Energimærke	B

Sagsnr. **113-3384**

RealMæglerne Amager ApS

Amagerbrogade 180 / 2300 København S / Tlf. +45 32572211 / www.realmaeglerne.dk/113

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Klaksvigsgade 14, 1. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 113-3384
Ejerudgift/md.: kr. 5.146

Dato: 01.06.2026



Liebhabereri med unikt snedkerkøkken og stor solrig altan i det gamle Islands Brygge

Midt i det eftertragtede Islands Brygge finder man denne kompromisløse lejlighed på hele 93 velindrettede kvadratmeter – en bolig, hvor moderne luksus, æstetik og den unikke bryggestemning går op i en højere enhed.

Her træder man ind i en bolig, der emmer af kvalitet fra første øjeblik. Planløsningen er gennemtænkt og indbydende med to store værelser, et imponerende opholdsareal med direkte udgang til en stor vestvendt altan. Her får man en sjælden kombination af eksklusiv komfort og en atmosfære, der føles både varm og elegant.

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: Dilsad Sahin



Adresse: Klaksvigsgade 14, 1. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 113-3384
Ejerudgift/md.: kr. 5.146

Dato: 01.06.2026

Boligens absolutte hjerte er det ekstraordinære køkkenalrum. Køkkenet fremstår fuldstændig unikt med smukke fronter og skabe i lyst egetræ, eksklusive detaljer og en elegant bordplade. Den planlmede kogeplade understreger det kompromisløse designudtryk, og materialevalget vidner om en bolig, hvor der ganske enkelt ikke er sparet på noget: Indbygget opvaskemaskine, vinkøleskab, kaffe-ø og meget mere! Her smelter æstetik og funktionalitet sammen på fornemste vis.

Fra stuen er der direkte udgang til en stor vestvendte altan, hvor eftermiddags- og aftensolen kan nydes i rolige omgivelser. Altanen fungerer som en naturlig forlængelse af boligen og skaber et fantastisk uderum til både afslapning og lange sommeraftener.

Stuen er stor og indretningsvenlig med god plads til både spiseafdeling og hyggeligt sofa-/tv-miljø. De store rum og det flotte lysindfald giver boligen en særlig ro og rummelighed. Soveværelset fremstår ligeledes stort og komfortabelt, mens det ekstra værelse giver fleksible muligheder – perfekt som kontor, børneværelse, gæsteværelse eller noget helt fjerde.

Badeværelset er ligeledes rummeligt og stilrent med vaskesøjle bestående af både vaskemaskine og tørretumbler, hvilket gør hverdagen ekstra komfortabel.

Ejendommen er fra 2006 og fremstår moderne og veldrevet med attraktive faciliteter såsom parkeringskælder, cykelkælder og en fantastisk hyggelig fællesgård – en luksus, der sjældent kan overvurderes midt i byen.

Islands Brygge er i dag et af Københavns mest attraktive og levende kvarterer, men området rummer samtidig en helt særlig historie. Oprindeligt blev Bryggen anlagt som industri- og havneområde i begyndelsen af 1900-tallet, hvor arbejderkultur, værfter og havneliv satte sit tydelige præg på bydelen. I dag er området forvandlet til et af hovedstadens mest eksklusive boligkvarterer, hvor moderne arkitektur møder charmerende historiske bygninger, grønne byrum og den ikoniske havnefront.

Netop kombinationen af byliv og nærhed til vandet gør Islands Brygge så eftertragtet. Her bor man omgivet af populære caféer, vinbarer, specialbutikker og nogle af Københavns bedste restauranter, samtidig med at havnebadet, promenaderne og de grønne områder danner de perfekte rammer om sommeren. Området summer af liv året rundt og tiltrækker både børnefamilier og livsnydere, som ønsker det bedste af København lige uden for døren.

Fra Klaksvigsgade er man desuden kun få minutter fra både metro, Indre By, Amager Fælled og Christianshavn. Her får man med andre ord en bolig med en sjælden balance mellem ro, eksklusivitet, byliv og natur.

En bolig for den kvalitetsbevidste køber, der ønsker noget helt særligt.

Vi glæder os til at vise jer lejligheden.

Adresse: Klaksvigsgade 14, 1. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 113-3384
Ejerudgift/md.: kr. 5.146

Dato: 01.06.2026



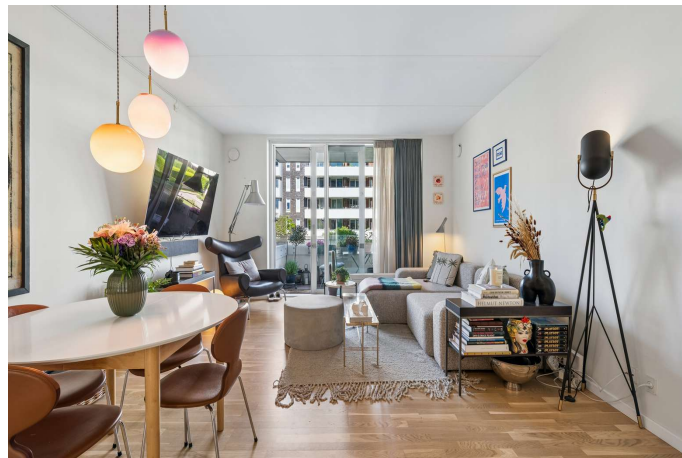
Stue



Stue



Stue



Stue



Stue



Køkken



Adresse: Klaksvigsgade 14, 1. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 113-3384
Ejerudgift/md.: kr. 5.146

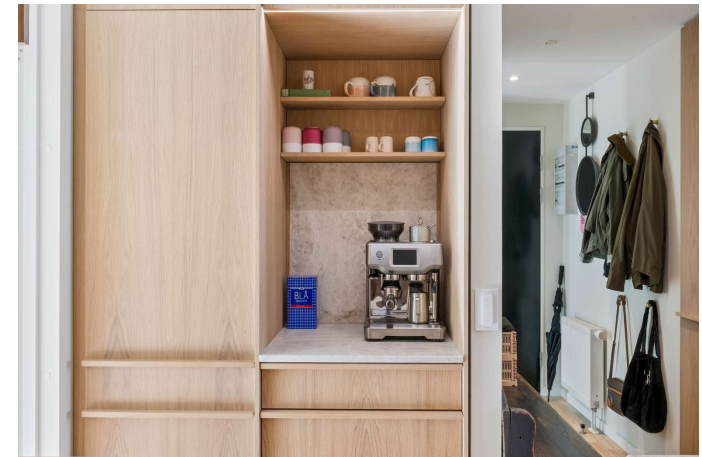
Dato: 01.06.2026



Køkken



Stue



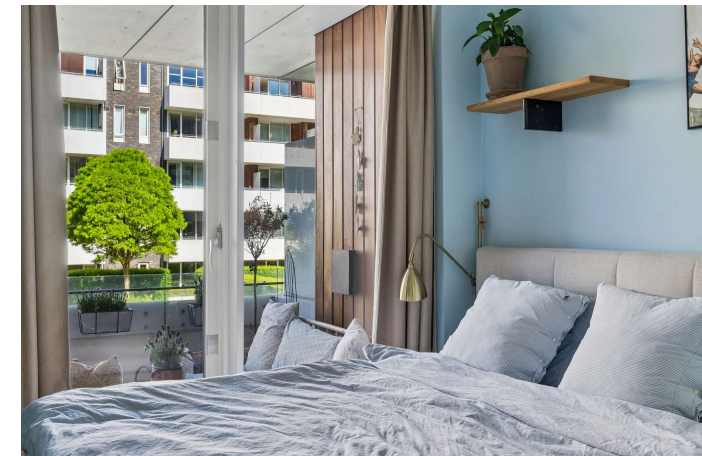
Køkken



Værelse



Værelse



Værelse

Adresse: Klaksvigsgade 14, 1. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 113-3384
Ejerudgift/md.: kr. 5.146

Dato: 01.06.2026



Badeværelse/vaskesøjle



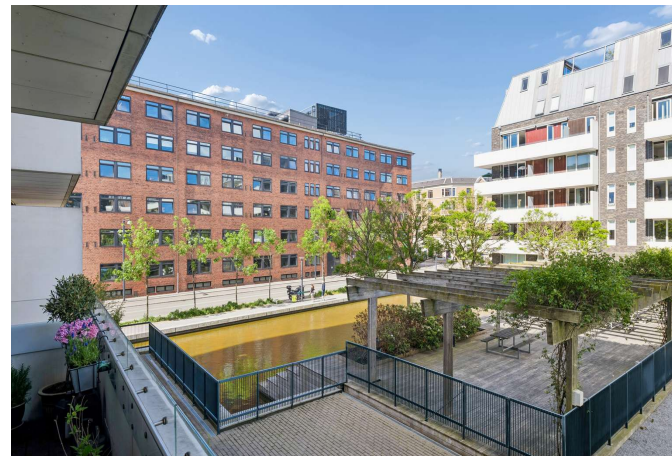
Værelse



Altan



Altan



Altan



Udsigt

Adresse: Klaksvigsgade 14, 1. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 113-3384
Ejerudgift/md.: kr. 5.146

Dato: 01.06.2026



Ejendommen



Ejendommen



Område



Ejendommen

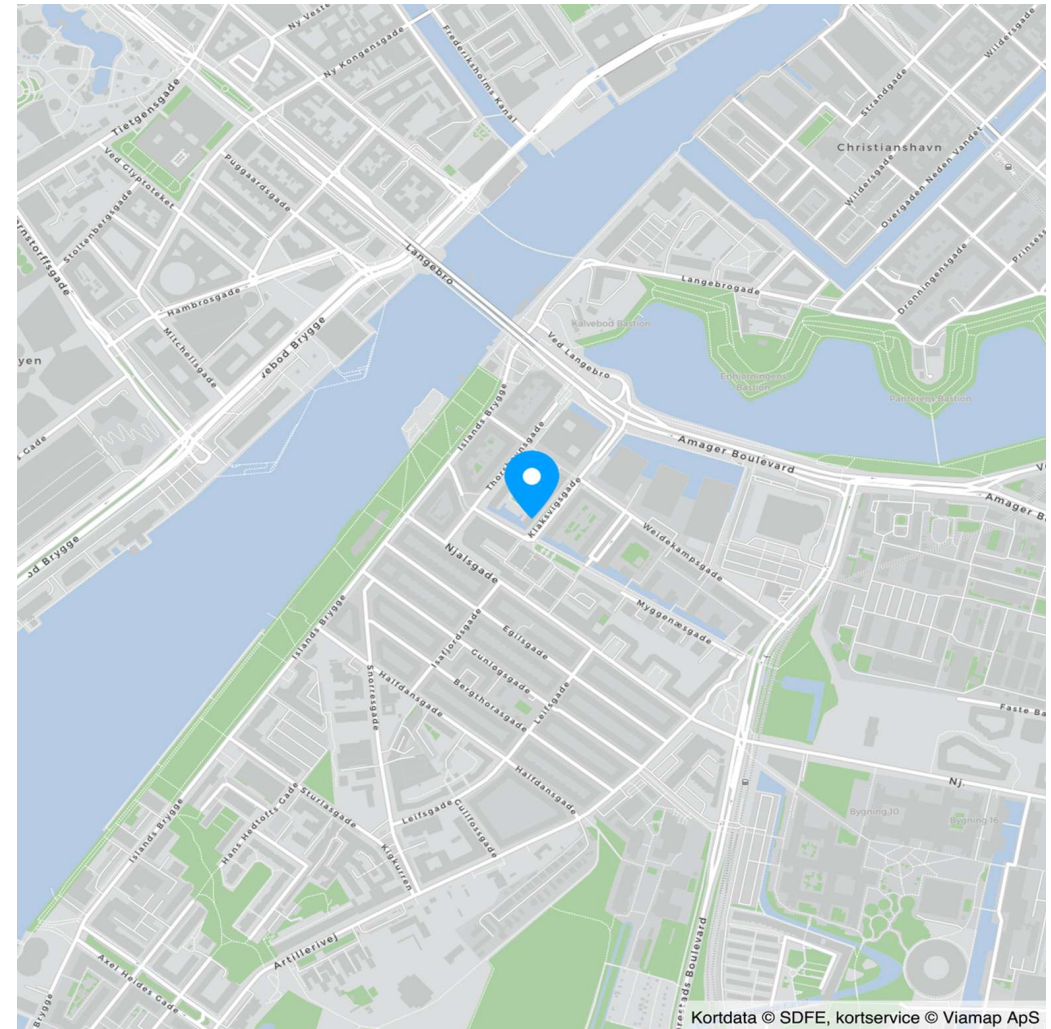
Adresse: Klaksvigsgade 14, 1. th, 2300 København S
 Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 113-3384
 Ejerudgift/md.: kr. 5.146

Dato: 01.06.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS

Adresse: Klaksvigsgade 14, 1. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 113-3384
Ejerudgift/md.: kr. 5.146

Dato: 01.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	607 Amagerbros Kvarter, København
BFE-nr.:	104252
Ejerl. Nr.:	5
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	2006

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	5.116.000
Grundværdi:	3.070.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.092.800
Grundlag for grundskyld:	2.456.000

Arealer**

Tinglyst areal:	81 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	81 m ²
BBR-boligareal:	93 m ²

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

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Ovn (Electrolux), Kogeplade (Siemens), Emhætte (Siemens, Indbygget), Køle/fryseskab (Electrolux), Opvaskemaskine (Gronje), Vaskemaskine (Bosch), Tørretumbler (Whirlpool), Quooker, Vinkøleskab (Vestfrost)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.

Adresse: Klaksvigsgade 14, 1. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 113-3384
Ejerudgift/md.: kr. 5.146

Dato: 01.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Afventer ejerforeningens forsikringspolice.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 5.127 Forbrug: 5.238 KWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Aconto varme 520 kr. pr. måned jf. Oversigt over betaling af fællesudgifter fra sælger.

Aconto vand 592 kr. pr. måned jf. Oversigt over betaling af fællesudgifter fra sælger.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke B



Adresse: Klaksvigsgade 14, 1. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 113-3384
Ejerudgift/md.: kr. 5.146

Dato: 01.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	20.873	Kontantpris	kr.	7.995.000
Grundskyld	kr.	12.526	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	49.850
Fællesudgifter E/F, anslået	kr.	24.300	Købers advokat, anslået	kr.	10.000
Grundfond	kr.	4.056	I alt	kr.	8.054.850
Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Eventuelle finansieringsomkostninger heriblandt tinglysning af pant.					
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	61.755			

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: 400.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 43.798 md. / 525.580 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 35.829 md. / 429.946 år v/24,19 %

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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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: Klaksvigsgade 14, 1. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 113-3384
Ejerudgift/md.: kr. 5.146

Dato: 01.06.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 17: hovedstol kr. 4.540.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Fordelingstal, ejerforening

Admin: /

Tinglyst: 81 / 15246

Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret

Afventer ejerforeningen.

Fællesfaciliteter

Afventer ejerforeningen.

Servitutter

- Nr. 1: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, (F-13-I) 1_F-I_13
- Nr. 2: 21.01.2002 - Lokalplan nr. 327. Lyst tillæg d. 6/11-2002 (del afløsning)
- Nr. 3: 23.01.2002 - Vedtægter for grundejerforeningen Ny Tøjhus Kvarter
- Nr. 4: 02.05.2002 - Dok. om vejudlæg eller forpligtelse hertil
- Nr. 5: 06.11.2002 - Tillæg nr 1, til lokalplan nr. 327 (9357)
- Nr. 6: 06.11.2002 - Tillæg nr 2, til lokalplan nr. 327 (9357)
- Nr. 7: 08.10.2004 - Dekl. ang pligt til at indgå i den pulje- ordning, der er omhandlet i lokalplan 327 ang. friarealer.
- Nr. 8: 08.10.2004 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 9: 14.01.2005 - Dekl. ang vandlementledninger m.m. SE AKT 1_T-III_602
- Nr. 10: 07.11.2005 - Aftale om leje af mobilsuganlæg. Uopsigelig i 20 år. Indeholder bla. køberet. Ikke til hinder for prt/omprt.
- Nr. 11: 20.12.2005 - Dok om transformerstation/anlæg mv SE AKT 1_T-III_602
- Nr. 12: 07.04.2006 - Vedtægter for G/F Ny Tøjhus Kvarter, tillæg. hæftelser
- Nr. 13: 12.12.2006 - Vedtægter for E/F Nicolineparken Tillige lyst pantstiftende

- Nr. 14: 22.03.2012 - Vejnedlæggelsesdeklaration
- Nr. 16: 04.05.2016 - Tillæg til vedtægter for Ejerforeningen Nicolineparken

Planer

15. Lokalplan nr. 327 - Ny Tøjhus

Andre forhold af væsentlig betydning

Jordforening

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

Fredningsstatus

Bevaringsværdi ingen.

Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag

Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc. Sådanne 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 opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.



Adresse: Klaksvigsgade 14, 1. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 113-3384
Ejerudgift/md.: kr. 5.146

Dato: 01.06.2026

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendoms-værdiskat 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.

Forhold oplyst af sælger, jf. sælgers fejl- og mangelliste

Ifølge sælgers oplysninger er følgende forhold gældende: Den store skyllefunktion på toilettet virker ikke, men toilettet er i øvrigt funktionelt. Mosaik i brusenichen er beskadiget; det er dog oplyst, at både VVS'er og byggesagkyndig har gennemgået forholdet ved sælgers køb, og at der ikke er konstateret risiko for vandskade.

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

RealMæglerne Amager



Mød holdet bag dit boligsalg

RealMæglerne Amager er en del af en landsdækkende ejendomsmæglerkæde og vi er uafhængige af banker. Med beliggenhed centralt på Sundbyerne og i Kastrup, dækker vi hele Amager effektivt, når boligen skal sælges. Vi tilbyder via vores 2 butikker på Amager salg og vurdering af alle typer ejendomme hvad end det er villa, andelsbolig, ejerlejlighed, rækkehus, villalejlighed eller fritidsbolig.