

Klaksvigsgade 3, 3. th., 2300 København S

Ejd. type	**Ejerlejlighed**	Bolig m²	**106**
Kontant	**7.995.000**	Værelser	**3**
Ejerudgift	**4.967**	Altan	**Ja**
Byggeår	**2006**	Energimærke	**B**

Sagsnr. **109CI-MH725**

RealMæglerne City & Christianshavn ApS
Store Kongensgade 53 / 1264 København K / Tlf. +45 32830600 / www.realmaeglerne.dk/kbh-city

RealMæglerne City & Christianshavn ApS
CVR-nr. 34080992
Store Kongensgade 53 / 1264 København K
Tlf. +4532830600 / city@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kbh-city

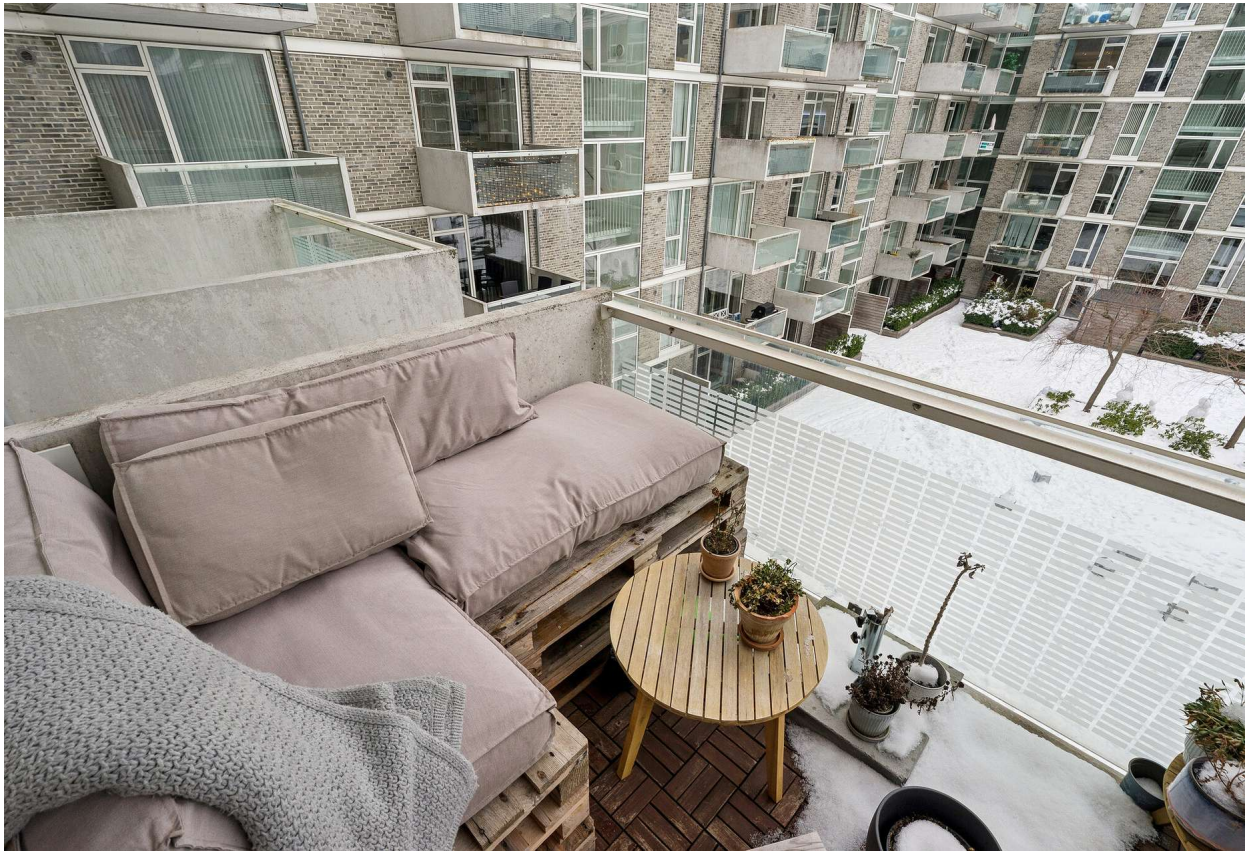
Salgsopstilling

*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 3, 3. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 109CI-MH725
Ejerudgift/md.: kr. 4.967

Dato: 18.07.2026



Lys og indbydende lejlighed på Islands Brygge med to altaner.

I den nordlige ende af Islands Brygge møder I denne fortrinlige lejlighed, hvor en attraktiv beliggenhed får selskab af en god og velkomponeret planløsning. I kan se frem til to behagelige opholdsrum, to regulære værelser, to badeværelser og to rummelige altaner, og det hele bindes sammen af et rigt og markant lysindfald. Velkommen til.

I bosætter jer yderst centralt. Til den ene side har I Islands Brygge med Havnebadet og gåture langs promenaden. I den anden retning finder I alle de mange muligheder, som Amagerbro byder på, og fordi I er så tæt på Langebro, tager det rundt regnet ti minutter at gå til Rådhuspladsen. Og alligevel er der helt fredeligt og roligt i lokalområdet.

Lejligheden ligger på tredje sal i en nydelig ejendom fra 2006. Elevatoren sørger for nem og bekvem adgang, og inden døre er det stuen og køkken-alrummet, der løber med opmærksomheden. I sidstnævnte ses et pænt og enkelt køkken med hvide fronter, og i alrumsafdelingen såvel som i stuesektionen vil I især bide mærke i den måde, som lyset strømmer ind gennem vinduerne. De to værelser ligger i hver ende af boligen. Det største har tilknyttet et badeværelse, og endnu et badeværelse er at finde ved entréen.

Altanerne vender mod henholdsvis øst og vest, så I får den fulde fornøjelse af både morgensol og aftensol.

Kontakt os for yderligere information eller en fremvisning.

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: Mikkel Heinemann

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne City & Christianshavn ApS
CVR-nr. 34080992
Store Kongensgade 53 / 1264 København K
Tlf. +4532830600 / city@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kbh-city

Adresse: Klaksvigsgade 3, 3. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 109CI-MH725
Ejerudgift/md.: kr. 4.967

Dato: 18.07.2026



Stue



Stue



Stue



Soveværelse



Soveværelse



Spisestue

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne City & Christianshavn ApS
CVR-nr. 34080992
Store Kongensgade 53 / 1264 København K
Tlf. +4532830600 / city@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kbh-city

Adresse: Klaksvigsgade 3, 3. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 109CI-MH725
Ejerudgift/md.: kr. 4.967

Dato: 18.07.2026



Spisestue



Spisestue



Køkken



Køkken



Altan



Værelse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne City & Christianshavn ApS
CVR-nr. 34080992
Store Kongensgade 53 / 1264 København K
Tlf. +4532830600 / city@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kbh-city

Adresse: Klaksvigsgade 3, 3. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 109CI-MH725
Ejerudgift/md.: kr. 4.967

Dato: 18.07.2026



Værelse



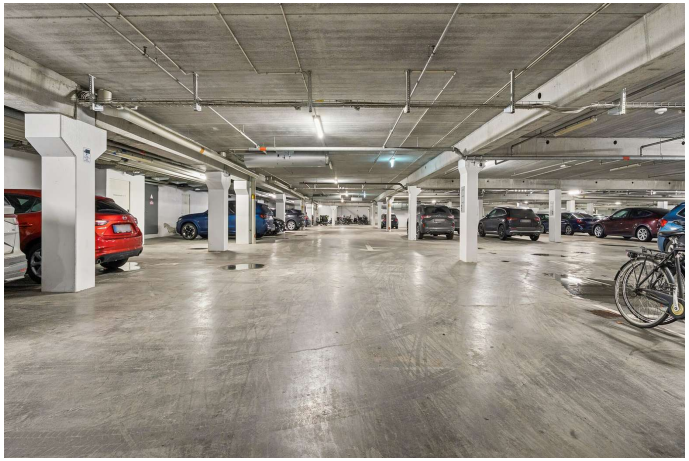
Badeværelse



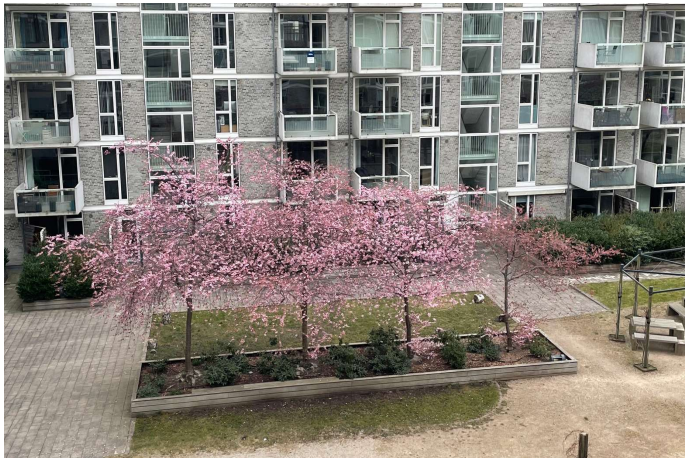
Badeværelse



Gang



Parkeringsplads



Udsigt

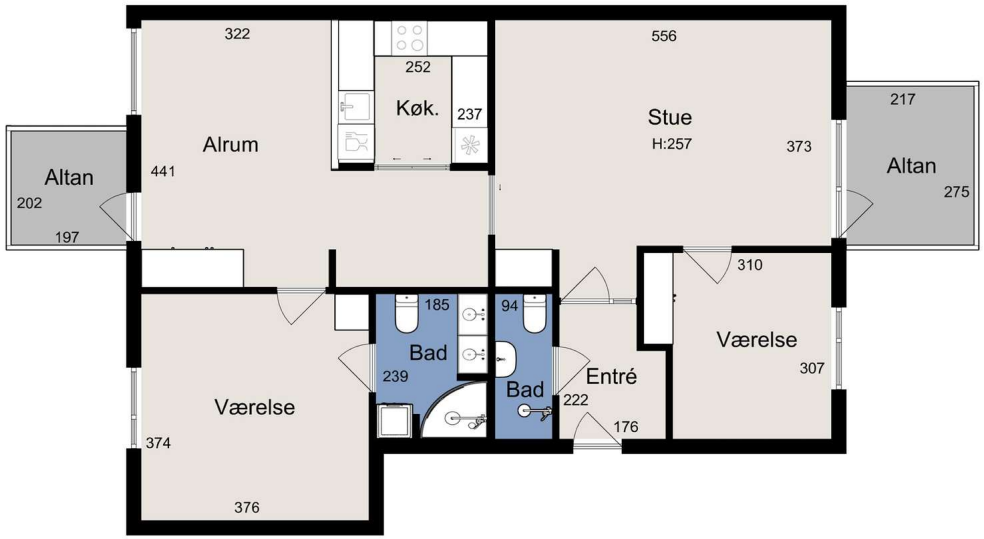
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne City & Christianshavn ApS
CVR-nr. 34080992
Store Kongensgade 53 / 1264 København K
Tlf. +4532830600 / city@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kbh-city

Adresse: Klaksvigsgade 3, 3. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.995.000

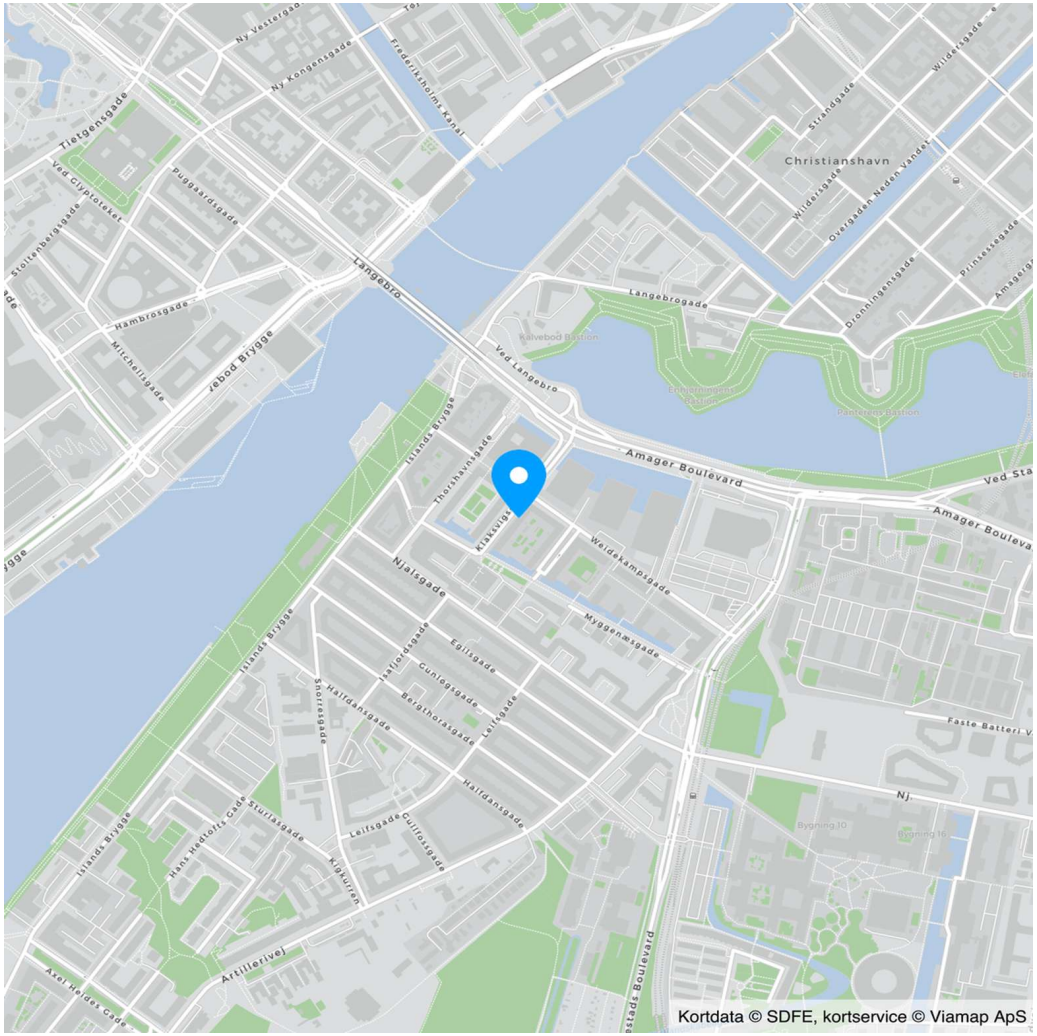
Sagsnr.: 109CI-MH725
Ejerudgift/md.: kr. 4.967

Dato: 18.07.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (1x1)



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne City & Christianshavn ApS
CVR-nr. 34080992
Store Kongensgade 53 / 1264 København K
Tlf. +4532830600 / city@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kbh-city

Adresse: Klaksvigsgade 3, 3. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 109CI-MH725
Ejerudgift/md.: kr. 4.967

Dato: 18.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	606 Amagerbros Kvarter, København
BFE-nr.:	103311
Ejerl. Nr.:	139
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	2006

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	5.791.000
Grundværdi:	3.383.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.632.800
Grundlag for grundskyld:	2.706.400

Arealer**

Tinglyst areal:	94 m^2
Heraf tinglyst boligareal:	94 m^2
BBR-boligareal:	106 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 Zanussi - Kogeplade Zanussi - Køle/fryseskab Electrolux - Emhætte - Opvaskemaskine Zanussi - Vaskemaskine LG - Tørretumbler Electrolux jf. sælgers oplysningsskema

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne City & Christianshavn ApS
CVR-nr. 34080992
Store Kongensgade 53 / 1264 København K
Tlf. +4532830600 / city@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kbh-city

Adresse: Klaksvigsgade 3, 3. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 109CI-MH725
Ejerudgift/md.: kr. 4.967

Dato: 18.07.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Gjensidige
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Se gældende forsikringspolice for evt. forbehold

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 10.200 Forbrug: 0 a/c
Udgiften er beregnet i år: 0
Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Varme betales a/c med kr. 10.200 p.a.
Vand betales a/c med kr. 5.388 p.a.
Køber gøres opmærksom på, at forbrugsafhængige udgifter afhænger af såvel husstandens størrelse og forbrugsmønster.
Evt. afvigelser mellem tidligere forbrug og købers forbrug er dermed sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne City & Christianshavn ApS
CVR-nr. 34080992
Store Kongensgade 53 / 1264 København K
Tlf. +4532830600 / city@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kbh-city

Adresse: Klaksvigsgade 3, 3. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 109CI-MH725
Ejerudgift/md.: kr. 4.967

Dato: 18.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	23.627
Grundskyld	kr.	13.803
Rottebekæmpelse - anslået	kr.	150
Fællesudgifter	kr.	22.020
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	59.600

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	7.995.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	49.850
Ejerskifte gebyr til administrator	kr.	2.000
I alt	kr.	8.046.850

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

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 43.518 md. / 522.219 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 35.598 md. / 427.177 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: 09.07.2026
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 **Forbehold:** Standardfinans. kan ikke opnås, da ejerskiftelånet reduceres med sikkerhed til ejerforeningen.

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne City & Christianshavn ApS
CVR-nr. 34080992
Store Kongensgade 53 / 1264 København K
Tlf. +4532830600 / city@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kbh-city

Adresse: Klaksvigsgade 3, 3. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 109CI-MH725
Ejerudgift/md.: kr. 4.967

Dato: 18.07.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 15: hovedstol kr. 1.829.300
Nr. 16: hovedstol kr. 40.000
Nr. 17: hovedstol kr. 1.418.700

Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Afventer ejerlejlighedsskema	0	12.02.2026

Ejerforening
Navn: E/F Kommandantens Gaard
Eksisterende sikkerhed: Kr. 41.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening
Admin: 94 / 15430
Tinglyst: 94 / 15430
Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Brugsret
Pulterrum: Hver lejlighed har brugsret til et pulterrum. Det rum, der hører til lejligheden er markeret med lejlighedsnummeret.

Fællesfaciliteter
Der er cykelkælder.

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 aflysning)
- Nr. 3: 23.01.2002 - Vedtægter for grundejerforeningen Ny Tøjhus Kvarter
- Nr. 4: 06.11.2002 - Tillæg nr 1, til lokalplan nr. 327 (9357)
- Nr. 5: 06.11.2002 - Tillæg nr 2, til lokalplan nr. 327 (9357)
- Nr. 6: 12.03.2004 - Dekl om samtykke til overskridelse af bebyg- gelse udover 17811 etagemeter mm GENPART EJ I AKT 1_T-III_601
- Nr. 7: 12.03.2004 - Dekl indeholdende bestemmelser om indretning af 14 park.pladser eller indbetale til kom- munal park.fond mm
- Nr. 8: 15.02.2005 - Dekl om elektrisk transformeranlæg i kælderen - ikke til hinder for prioritering
- Nr. 9: 07.02.2006 - anm hæftelser Vedtægter for E/F Kommandantens Gaard Tillige lyst pantstiftende 10.11.2014-1005803151 m.fl.
- Nr. 10: 07.04.2006 - Vedtægter for G/F Ny Tøjhus Kvarter, tillæg. hæftelser
- Nr. 11: 04.01.2007 - Dok om benyttelse af Weidekampsgade 55, st.tv. 1_T-III_601
- Nr. 13: 10.11.2014 - Ændring af eksisterende vedtægter for Ejerforeningen Kommandantens Gaard
- Nr. 14: 05.10.2016 - Ændring af vedtægternes § 3 til:

Planer
Lokalplan 327 - Ny Tøjhus
Lokalplan 327-2 - Ny Tøjhus tillæg 2
Lokalplan 327-2 - Ny Tøjhus tillæg 2

Andre forhold af væsentlig betydning
Jordforurening
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.

V2 forurening
Ejendommen er ifølge kommunens / regionens oplysninger registreret som forurenet på vidensniveau 2.
En forurening på vidensniveau 2 betyder, at miljømyndighederne har undersøgt ejendommen via jordprøver etc., og på baggrund heraf konstateret, at ejendommen er forurenet i større eller mindre omfang. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.

Ekstraordinære udgifter og istandsættelsearbejder
Der er nogle vinduer i ejendommen der er utætte, og bestyrelsen er ved at finde et firma til at gennemgå vinduerne og finde årsagen til utæthederne. Økonomien i forhold til tætning af

vinduerne og udbedring af vandskader i vinduesrammer kendes pt. ikke.

Antenne
Ejendommen er tilsluttet Bryggenet. Den enkelte ejer er forpligtet at tilslutte sig og aftage denne ydelse, jfr. vedtægternes § 19. Pakker og priser findes på Bryggenets hjemmeside. Skift af pakker m.v. foregår via Bryggenets hjemmeside.

Parkeringskælder
Parkeringskælderen er en selvstændig ejer. Udlejning kører ikke via ejerforeningen, men ved henvendelse til Ret & Råd kontakt Karina Lykke Levisen mail: kll@ret-raad.dk

Husdyr
Det er p.t. ikke tilladt at holde husdyr. Det er heller ikke tilladt, at have besøg af hund, overnatning af hund eller pasning af hund, jfr. husorden.

Kommuneplaner & Spidevandsplaner
Kommuneplan
Plan - Københavns Kommuneplan 2024 Fremtidens klimavenlige hovedstad
Plan - R24.C.10.1 - C3*
Plan - Københavns Kommuneplanstrategi 2023 – Fremtidens klimavenlige hovedstad

Spildevandsplan
Kloakopland - 233

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. 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 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.

Hårde hvidevarer
Sælger oplyser at: Opvaskemaskinen er slidt og har fejl i kurv/holder

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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