

Thorshavnsgade 19, 1. tv, 2300 København S

Ejd. type	**Ejerlejlighed**	Bolig m^2	**93**
Kontant	**7.795.000**	Værelser	**2**
Ejerudgift	**5.018**	Altan	**Ja**
Byggeår	**2006**		

Sagsnr. **13400221**

RealMæglerne Renny Clemmensen ApS
Teglholmsgade 64A, st / 2450 København SV / Tlf. +45 31484849 / www.realmaeglerne.dk/134

RealMæglerne Renny Clemmensen ApS
CVR-nr. 38413724
Teglholmsgade 64A, st / 2450 København SV
Tlf. +4531484849 / 2450@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/134

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: Thorshavnsgade 19, 1. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.795.000

Sagsnr.: 13400221
Ejerudgift/md.: kr. 5.018

Dato: 02.11.2026



På skønne Islands Brygge finder du Thorshavnsgade 19, 1. tv. Med et hyggeligt gårdmiljø, bygningskanalen og solen der bager ind i morgentimerne, får du en dejlig lejlighed med en helt særlig ro og atmosfære. Lejligheden byder på 93 kvm fordelt på 2 værelser, men med mulighed for at lave om til 3 værelser.

Lejligheden er beliggende på Thorshavnsgade som er en af de mere stille veje i Bryggen kvarteret. Fra entréen træder man ind i lejlighedens store stue og alrum som med store klare vinduespartier lader solen strømme ind og virkelig lyser rummets detaljer op. Med rene og klare linjer, hvide og grebsfrie fronter, et stilrent udtryk og en flot køkkenø udfolder køkkenet sig i stor stil sammen med resten af boligen og forlænger virkelig oplevelsen, samtidig med at skabe en dejlig stemning om middagsbordet. Ved køkkenet sørger den franske altan for et dejligt indfald af aftensol – perfekt til aftenstunderne. Fra stuen har man direkte adgang til lejlighedens altan med morgensol og sol til ud på eftermiddagen og med plads til loungemøbler og grill. Lejligheden byder derudover på et dejligt soveværelse med indbygget skabsvæg og plads til dobbeltmandsseng og samtidig have udgang til den store altan. Lejlighedens badeværelse står pænt og har vaskemaskine, tørretumbler og seperat bruseniche.

Ejendommen er nyere byggeri fra 2006 og fremstår arkitektonisk gennemført med smukke materialer, der giver et eksklusivt og tidløst udtryk. De grønne, velholdte fællesarealer byder på et vandmiljø, legeområder, petanque-bane og hyggelige opholdspladser, der sammen skaber en rolig og indbydende atmosfære. Der er parkeringskælder under bygningen, og fra elevatoren er der direkte adgang til kælderen, hvor man også finder adgang til brugsret til kælderrum. Det er muligt at tilkøbe den parkeringsplads som sælger ejer.

Beliggenheden gør hverdagen både praktisk og behagelig: Indkøb, gå-ruter, specialbutikker, samt kaffecaféen Roast og Andersens bagerier, som ligger lige rundt om hjørnet, og både metro og busser er kun få minutters gang

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

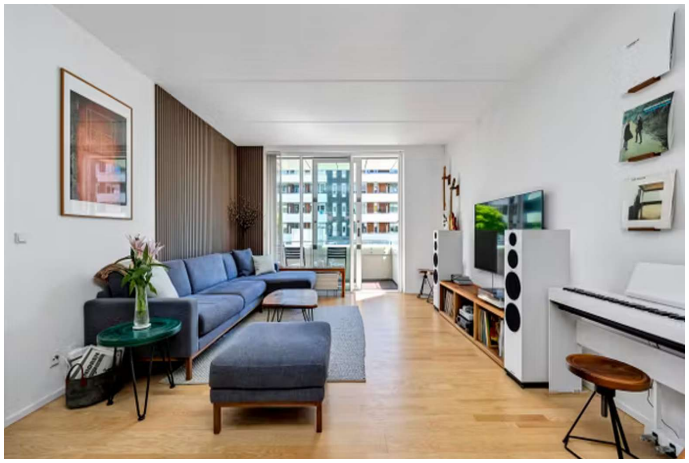
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

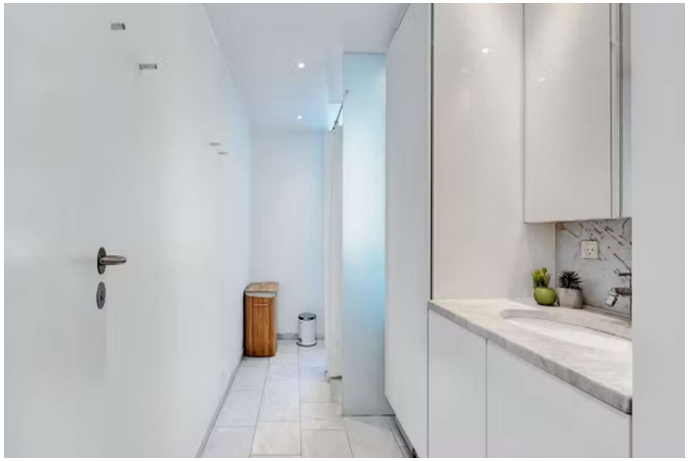
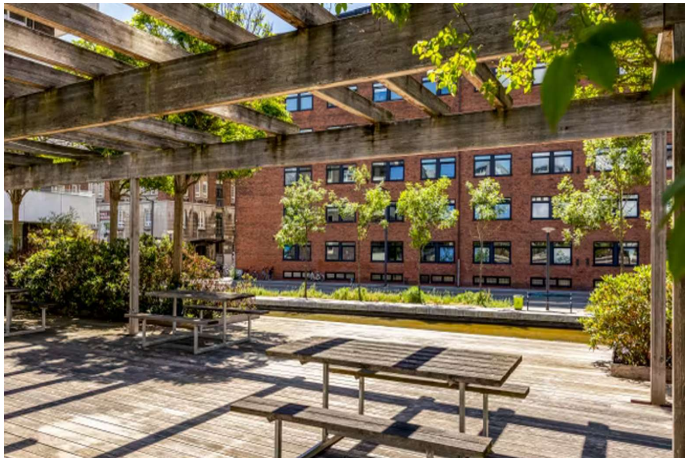
RealMæglerne Renny Clemmensen ApS
CVR-nr. 38413724
Teglholmsgade 64A, st / 2450 København SV
Tlf. +4531484849 / 2450@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/134

Adresse: Thorshavnsgade 19, 1. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.795.000

Sagsnr.: 13400221
Ejerudgift/md.: kr. 5.018

Dato: 02.11.2026

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

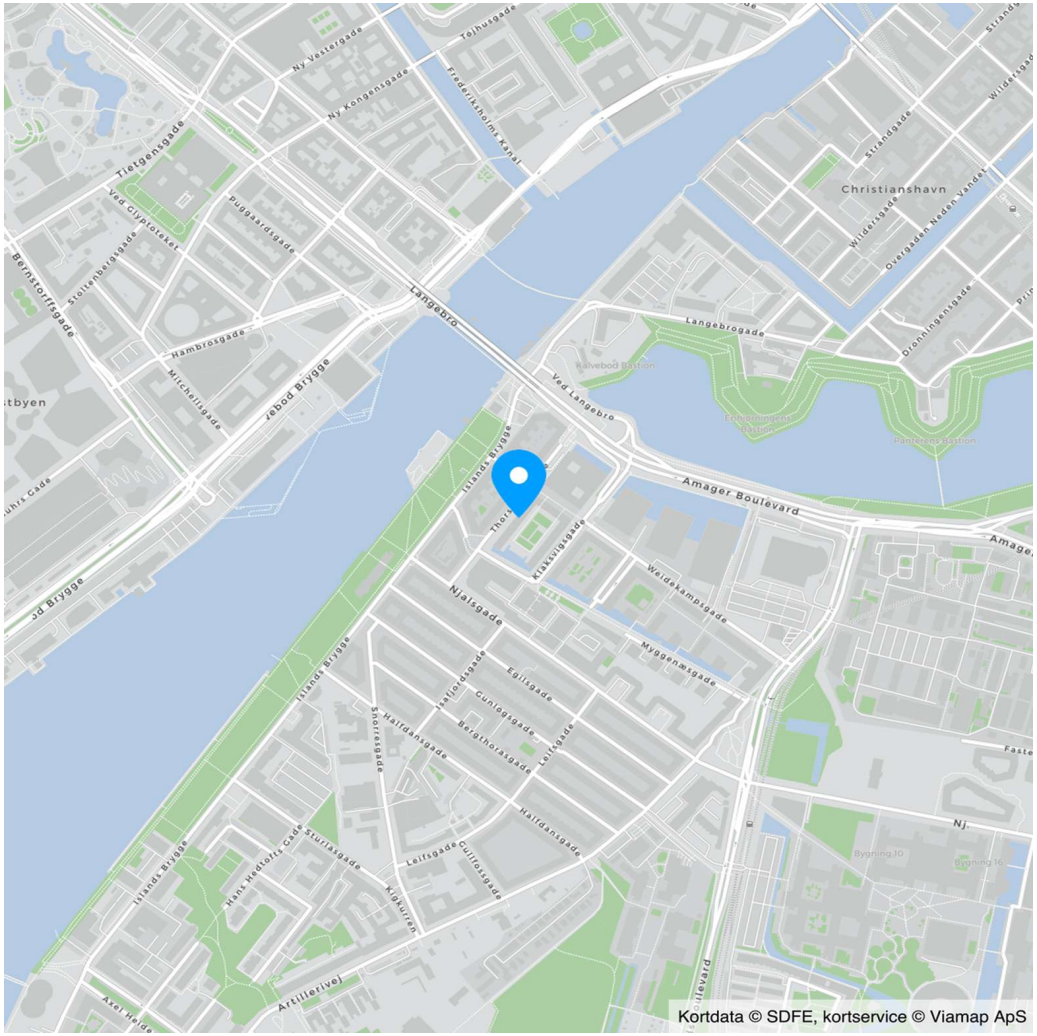
RealMæglerne Renny Clemmensen ApS
CVR-nr. 38413724
Teglholmsgade 64A, st / 2450 København SV
Tlf. +4531484849 / 2450@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/134

Adresse: Thorshavnsgade 19, 1. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.795.000

Sagsnr.: 13400221
Ejerudgift/md.: kr. 5.018

Dato: 02.11.2026





COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Renny Clemmensen ApS
CVR-nr. 38413724
Teglholmsgade 64A, st / 2450 København SV
Tlf. +4531484849 / 2450@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/134

Adresse: Thorshavnsgade 19, 1. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.795.000

Sagsnr.: 13400221
Ejerudgift/md.: kr. 5.018

Dato: 02.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	607 Amagerbros Kvarter, København
BFE-nr.:	104169
Ejerl. Nr.:	123
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	2006

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	4.847.000
Grundværdi:	2.933.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.877.600
Grundlag for grundskyld:	2.346.400

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	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):

Kogeplade (SMEG), Ovn (SMEG), Køle/fryseskab (SMEG), Opvaskemaskine (Bosch), Vaskemaskine (Bosch), Tørretumbler (SMEG)

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 Renny Clemmensen ApS
CVR-nr. 38413724
Teglholmsgade 64A, st / 2450 København SV
Tlf. +4531484849 / 2450@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/134

Adresse: Thorshavnsgade 19, 1. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.795.000

Sagsnr.: 13400221
Ejerudgift/md.: kr. 5.018

Dato: 02.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Via ejerforeningen
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Se police for dækning

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 4.832 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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 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: Foreligger endnu ikke.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Renny Clemmensen ApS
CVR-nr. 38413724
Teglholmsgade 64A, st / 2450 København SV
Tlf. +4531484849 / 2450@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/134

Adresse: Thorshavnsgade 19, 1. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.795.000

Sagsnr.: 13400221
Ejerudgift/md.: kr. 5.018

Dato: 02.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	19.776
Grundskyld	kr.	11.967
Ejendomsbidrag 2026	kr.	122
Fællesudgifter	kr.	24.300
Grundfond	kr.	4.050
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	60.215

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	7.795.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	48.650
Ejerskiftegebyr til adminstrator	kr.	3.250
I alt	kr.	7.846.900

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: 390.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 45.660 md. / 547.916 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 36.765 md. / 441.181 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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Renny Clemmensen ApS
CVR-nr. 38413724
Teglholmsgade 64A, st / 2450 København SV
Tlf. +4531484849 / 2450@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/134

Adresse: Thorshavnsgade 19, 1. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.795.000

Sagsnr.: 13400221
Ejerudgift/md.: kr. 5.018

Dato: 02.11.2026

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. 17: hovedstol kr. 2.742.000
Nr. 18: hovedstol kr. 279.496
Nr. 19: hovedstol kr. 213.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Grundejerforening
Navn: G/F Ny Tøjhus Kvarter v/DEAS
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Ejerforening
Navn: E/F Nicolineparken Newsec
Eksisterende sikkerhed: Kr. 43.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening
Admin: 81 / 15246
Tinglyst: 81 / 15246
Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

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: 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 vandelementledninger 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
Kommuneplan R24.C.10.1 - R24.C.10.1 - C3*
Lokalplan 327 - Ny Tøjhus

Andre forhold af væsentlig betydning
Jordforurening byzone
Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt blevet områdeklassificeret som lettere forurenet, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenet jord. Kommunen kan dog undtage større sammenhængende områder inden for byzoner, som den har viden om, ikke er lettere forurenede, hvilket i så fald skal ske gennem et kommunalt regulativ.

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.

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Adresse: Thorshavnsgade 19, 1. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 7.795.000

Sagsnr.: 13400221
Ejerudgift/md.: kr. 5.018

Dato: 02.11.2026

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.

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/

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

Velkommen til RealMæglerne Renny Clemmensen ApS

Hos RealMæglerne Renny Clemmensen bestræber vi os på at være et personligt firma, hvor vi tilbyder en professionel og seriøs rådgivning uanset om du skal købe eller sælge og med 14 års erfaring som ejendomsmægler er dit salg i absolut gode hænder.

Det er en stor beslutning, når man vælger ejendomsmægler. Grundlæggende handler det om tillid og hvem der kan gøre en positiv forskel i forbindelse med salget af ens bolig. For os er det vores målsætning at tilbyde branchens mest kompetente rådgivning samt den bedste løsning i forbindelse med dit salg.