



REAL

Rundholtsvej 28, 3. 2., 2300 København S

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	124
Kontantpris	11.495.000	Værelser	4
Ejerudgift	7.080		
Byggear	2014	Energimærke	A2010

Sagsnr. **1374087**

RealMæglerne Islands Brygge ApS

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

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: Rundholsvej 28, 3. 2., 2300 København S
Kontantpris: kr. 11.495.000

Sagsnr.: 1374087
Ejerudgift/md.: kr. 7.080

Dato: 25.01.2026



Beskrivelse:

Lejligheden ligger på 3. sal og byder på en imponerende udsigt over vand, by og natur. Den åbne planløsning er optimalt udnyttet med et stort køkken-alrum, der glider over i opholdsstuen, hvorfra du træder ud på en sydvestvendt altan, der strækker sig langs hele lejligheden. Køkkenet er enkelt og stilrent med grebsfrie, hvide fronter og en funktionel køkkenø. De store vinduer og de gennemgående gulve skaber en lys og harmonisk stemning i hele boligen. De tre soveværelser er rummelige, og to af dem har direkte udgang til altanen.

Badeværelset er moderne indrettet med en separat bruseniche og vaskesøjle. Altanen tilbyder god plads til både loungemøbler, grill og spisebord – perfekt til afslapning og lange sommeraftener. Lejligheden kombinerer funktionalitet og æstetik på en måde, der skaber et hjem, der både er praktisk og indbydende. Med sin fantastiske beliggenhed, rummelige opholdsområder og private altan er dette et ideelt sted at nyde livet – både inde og ude. Alt, hvad du behøver, er lige ved hånden, og med egen parkeringsplads i kælderen, er bekvemmelighed og komfort sikret. Denne lejlighed skal opleves!

Ejendommen:

Ejendommen, opført i 2014, fremstår moderne og velholdt med et tidløst, arkitektonisk design. Bygningen er udstyret med elevator, der sikrer nem adgang til både bolig og kælder. I kælderen findes en parkeringsplads, der tilhører lejligheden – en stor fordel i området. De velplejede fællesarealer med grønne områder bidrager til en behagelig og indbydende atmosfære omkring ejendommen.

Område:

Beliggenheden gør hverdagen både praktisk og behagelig: Indkøb, caféer og specialbutikker ligger lige rundt om hjørnet. Cyklen tager dig hurtigt til både centrum, Amager Fælleds naturskønne områder og den smukke kystlinje. Kun få skridt fra lejligheden finder du havnen, hvor du kan nyde en dukkert eller en rolig gåtur langs den idylliske havnefront

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.

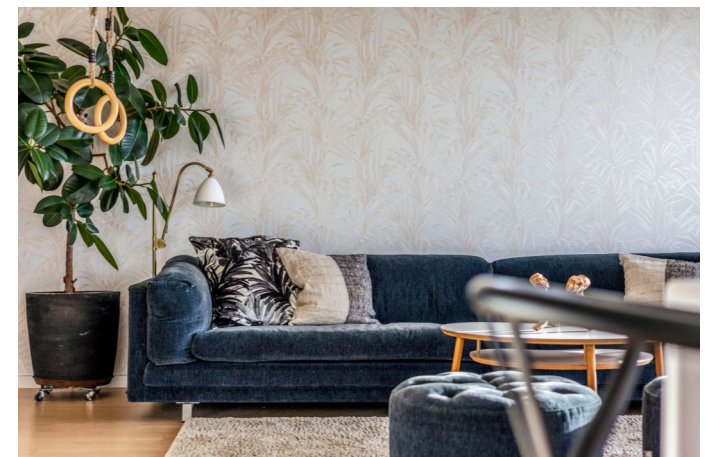
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Sebastian Vittoriani

Adresse: Rundholtsvej 28, 3. 2., 2300 København S
Kontantpris: kr. 11.495.000

Sagsnr.: 1374087
Ejerudgift/md.: kr. 7.080

Dato: 25.01.2026



Adresse: Rundholtsvej 28, 3. 2., 2300 København S
Kontantpris: kr. 11.495.000

Sagsnr.: 1374087
Ejerudgift/md.: kr. 7.080

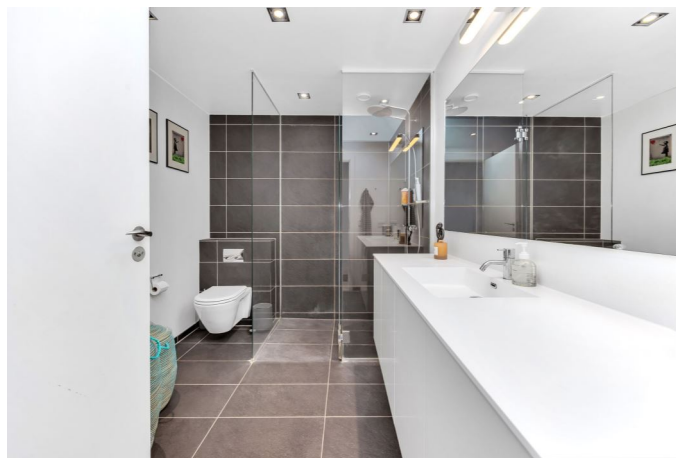
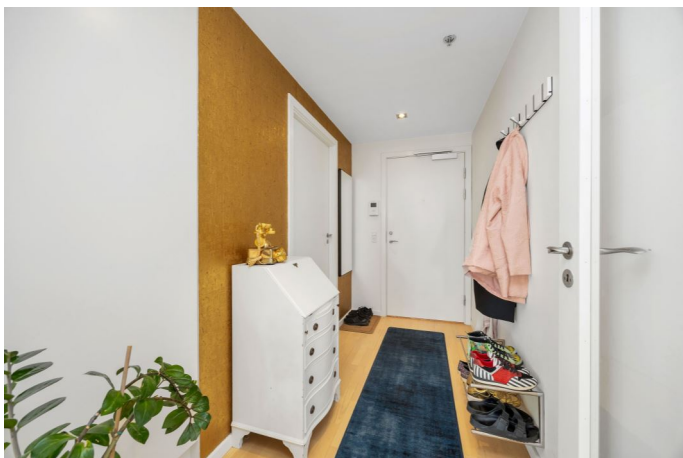
Dato: 25.01.2026



Adresse: Rundholtsvej 28, 3. 2., 2300 København S
Kontantpris: kr. 11.495.000

Sagsnr.: 1374087
Ejerudgift/md.: kr. 7.080

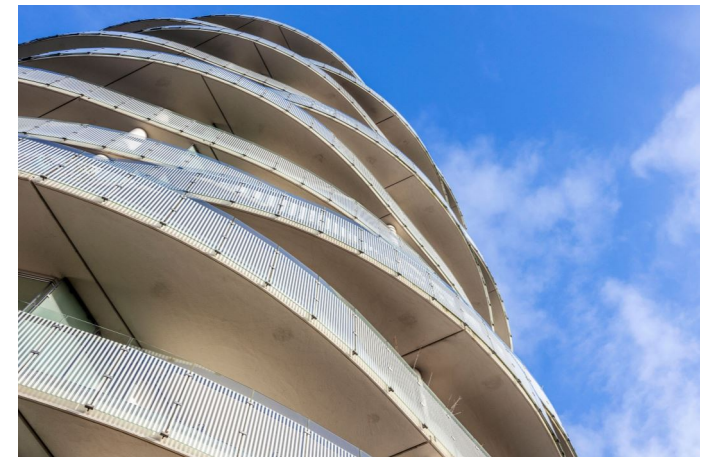
Dato: 25.01.2026



Adresse: Rundholtsvej 28, 3. 2., 2300 København S
Kontantpris: kr. 11.495.000

Sagsnr.: 1374087
Ejerudgift/md.: kr. 7.080

Dato: 25.01.2026



Adresse: Rundholtsvej 28, 3. 2., 2300 København S
Kontantpris: kr. 11.495.000

Sagsnr.: 1374087
Ejerudgift/md.: kr. 7.080

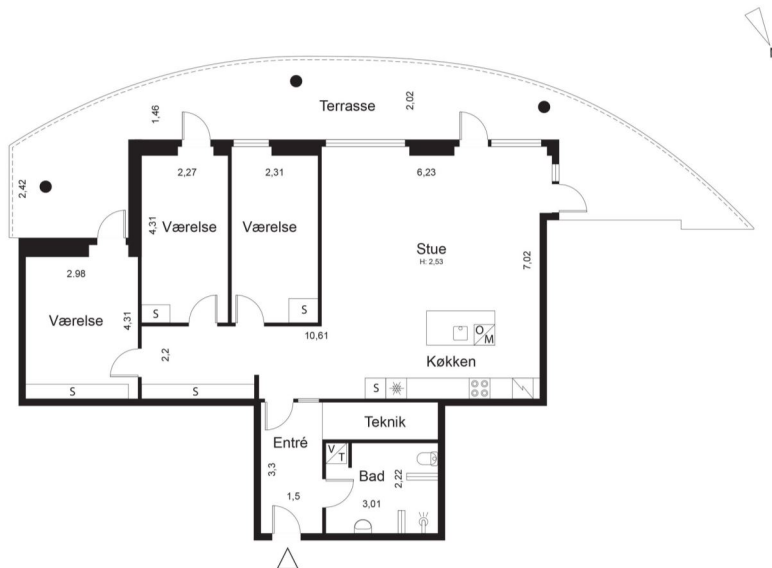
Dato: 25.01.2026



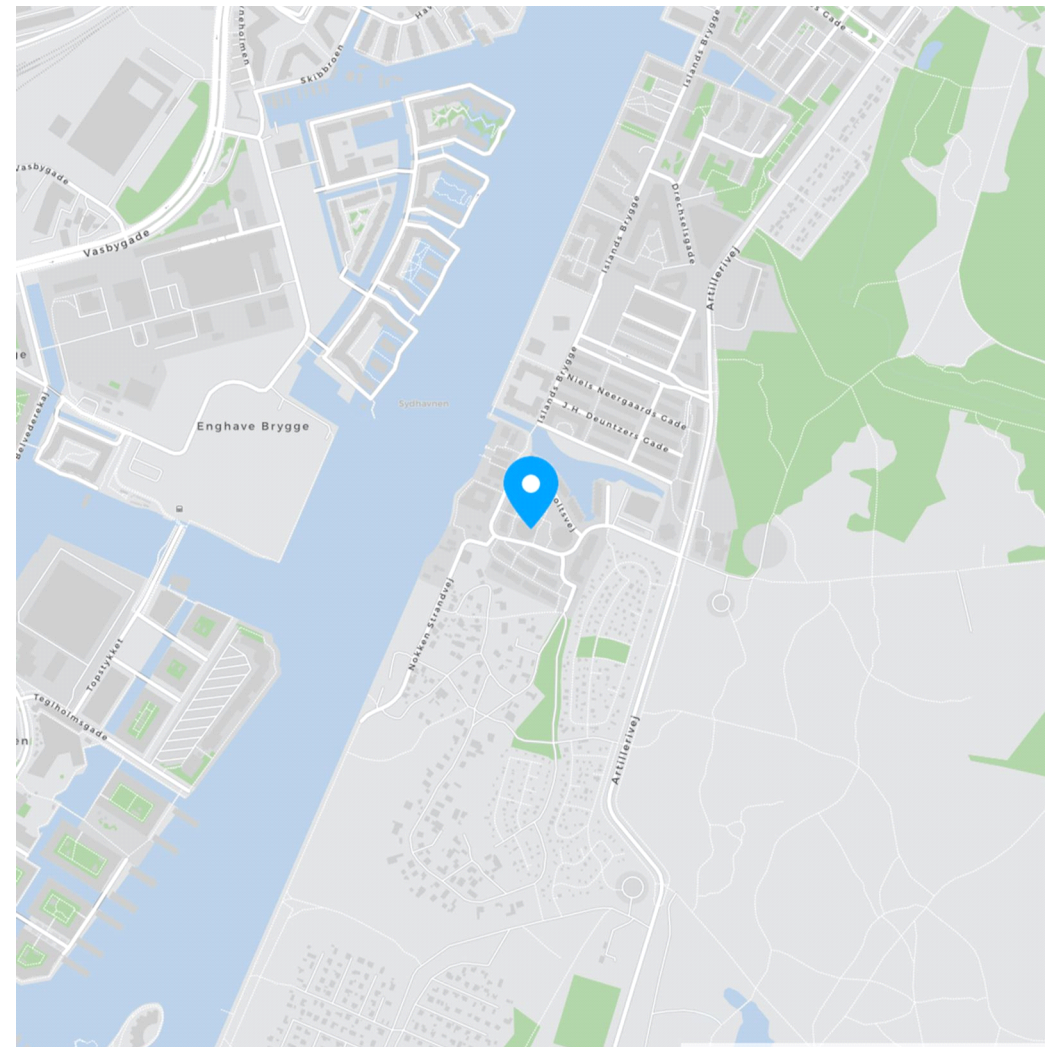
Adresse: Rundholtsvej 28, 3. 2., 2300 København S
Kontantpris: kr. 11.495.000

Sagsnr.: 1374087
Ejerudgift/md.: kr. 7.080

Dato: 25.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar.



Adresse: Rundholtsvej 28, 3. 2., 2300 København S
 Kontantpris: kr. 11.495.000

Sagsnr.: 1374087
 Ejerudgift/md.: kr. 7.080

Dato: 25.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	184 ba Eksercerpladsen, København
BFE-nr.:	407515
Ejl.nr.:	13
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	2014

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	7.315.000 kr.
Grundværdi:	4.101.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	5.852.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	3.280.800 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	114 m ²
- heraf boligareal:	114 m ²

BBR-boligareal:	124 m ²
-----------------	--------------------

Evt. øvrige arealer:

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 01.03.1947 lbnr. 11063-01 Dok om luftfartshindringer mv
 Nr. 2 lyst d. 07.03.2001 lbnr. 39678-01 Skøde om evt betaling af tillægskøbesum
 Nr. 3 lyst d. 14.08.2009 lbnr. 85368-01 Dekl.Grundejerforeningen Artillerivej Syd
 Nr. 4 lyst d. 11.09.2012 lbnr. 1003852493 Undertegnede ejer af ejendommene matr.nr.
 Nr. 5 lyst d. 27.09.2012 lbnr. 1003897183 Jordforurening
 Nr. 7 lyst d. 15.05.2014 lbnr. 1005349571 DONG Energy A/S Transformestation
 Nr. 8 lyst d. 22.05.2014 lbnr. 1005361376 Deklaration vedrørende retten til at bebygge ejendommen samt pligt til forhåndsrelaksation
 Nr. 9 lyst d. 22.05.2014 lbnr. 1005364416 Deklaration vedrørende dispositionsret over parkeringspladser
 Nr. 10 lyst d. 22.05.2014 lbnr. 1005364479 Servitut vedrørende varmeanlæg
 Nr. 11 lyst d. 25.08.2015 lbnr. 1006665553 VEDTÆGTER FOR "EJERFORENINGEN TARNENE"

Der henvises endvidere til ejd.rapport, lokalplan samt tingbog.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
 Køle/fryseskab mrk; Bosch 2023 KIS87AFE0(Indbygning), Emhætte mrk; Exhausto 2014 145AE, Ovn mrk; Bosch 2014 HBG784950S(Indbygning), Kogeplader mrk; Bosch 2014 PIL845B17E, Opvaskemaskine mrk; Bosch 2014 SMV55T20EU(Indbygning), Vaskemaskine mrk; Bosch 2014 WGG254ZISN, Tørretumbler mrk; Bosch 2014 WTW84362SN, Mikrobølgeovn mrk; Bosch 2014 HBC86P753S(Indbygning)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Rundholtsvej 28, 3. 2., 2300 København S
Kontantpris: kr. 11.495.000

Sagsnr.: 1374087
Ejerudgift/md.: kr. 7.080

Dato: 25.01.2026

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: Afventer kopi af forsikring.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 9.174 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2024-25

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Forbruget er individuelt, og derfor må afvigelser forventes.

Der betales aconto varme kr. 375,00 pr. måned / Der betales aconto vand kr. 300,00 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 Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke A2010.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Jordforurening

Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt blevet områdeklassificeret som lettere forurenede, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenede 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 forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

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.

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/>



Adresse: Rundholtsvej 28, 3. 2., 2300 København S
Kontantpris: kr. 11.495.000

Sagsnr.: 1374087
Ejerudgift/md.: kr. 7.080

Dato: 25.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	29.845	Kontantpris/udbetaling	kr.	11.495.000
Grundskyld	kr.	16.732	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	70.850
Ejerforening	kr.	38.228	Ejerskiftegebyr, administrator, anslået	kr.	2.500
Rottebekæmpelse 2026, anslået	kr.	150	I alt	kr.	11.568.350
			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			84.955		

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: 575.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 61.589 md./ 739.066 år Netto **ekskl.** ejerudgift 50.481 md./ 605.768 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 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: 23.01.2026
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: 1/2 - 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: Rundholtsvej 28, 3. 2., 2300 København S
Kontantpris: kr. 11.495.000

Sagsnr.: 1374087
Ejerudgift/md.: kr. 7.080

Dato: 25.01.2026

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:

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
Ingen													

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

Tinglyst fordelingstal: 124/19569

Adm. fordelingstal: Afventer

Sikkerhed til e/f: 50.000 kr.

I form af: Anden hæftelse

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

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