



REAL

Islands Brygge 108, st. th, 2300 København S

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	116
Kontant	12.800.000	Værelser	4
Ejerudgift	7.015	Altan	Ja
Byggeår	2020	Energimærke	A2015

Sagsnr. **13700031**

RealMæglerne Islands Brygge ApS

Islands Brygge 90 / 2300 København S / Tlf. +45 31484849 / www.realmæglerne.dk/islandsbrygge

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: Islands Brygge 108, st. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 12.800.000

Sagsnr.: 13700031
Ejerudgift/md.: kr. 7.015

Dato: 05.05.2026



Eksklusiv beliggenhed ved havneløbet med stor terrasse, med aftensol og udsigt til vandet

Drømmer I om en bolig, hvor byliv og vandet er en naturlig del af hverdagen, og hvor ro, lys og udsigt går op i en højere enhed? Så er denne lejlighed på Islands Brygge noget helt særligt.

Her bor I i første række til havneløbet med en rolig og attraktiv beliggenhed, hvor det maritime miljø skaber en helt unik stemning. Området byder på strand, badefaciliteter, roklubber og grønne områder – alt sammen lige rundt om hjørnet, samtidig med at caféer, indkøb og byliv er inden for kort afstand.

Lejligheden har en skøn, sydvestvendt terrasse, hvor aftensolen kan nydes hele vejen ned. Herfra er der udsigt til livet på havnen, nem adgang til havnebussen som sejler hele vejen op ad kanalen, og som en ekstra oplevelse kan I nyde synet af Tivolis fyrværkeri på sommeraftener med de smukkeste solnedgange og farver på himlen.

Boligen er veldisponeret med en fleksibel planløsning og i dag indrettet med 4 værelser. Oprindeligt bestod lejligheden af et stort, åbent køkken-alrum og stue, men der er opsat en væg, som skaber et ekstra værelse, en løsning der nemt kan tilpasses efter behov. Fra køkken-alrum og stue er der en smuk udsigt til vandet, som giver en særlig følelse af ro og nærvær.

Ejendommen er moderne og velholdt med et dejligt gårdmiljø, og boligen henvender sig til køberen, der ønsker en kombination af byliv og naturskønne omgivelser, med adgang til nokken og amagerfælled lige udenfor døren. Her er samtidig kort afstand til Indre København, som nemt nås til fods eller på cykel.

Der er mulighed for at tilkøbe parkeringsplads i kælderen.

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.

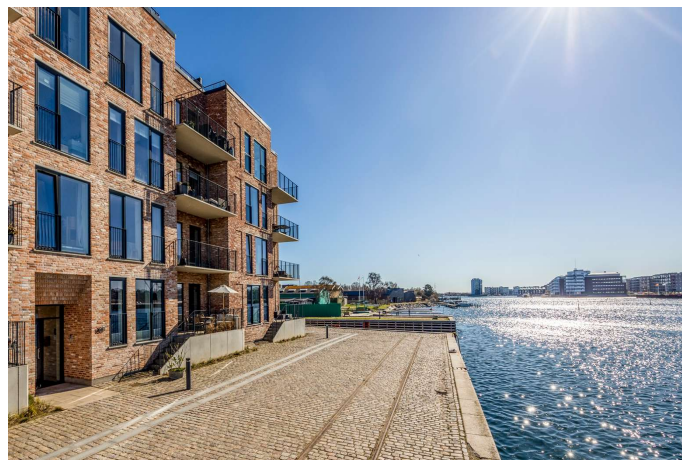
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Helle Aakvist

Adresse: Islands Brygge 108, st. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 12.800.000

Sagsnr.: 13700031
Ejerudgift/md.: kr. 7.015

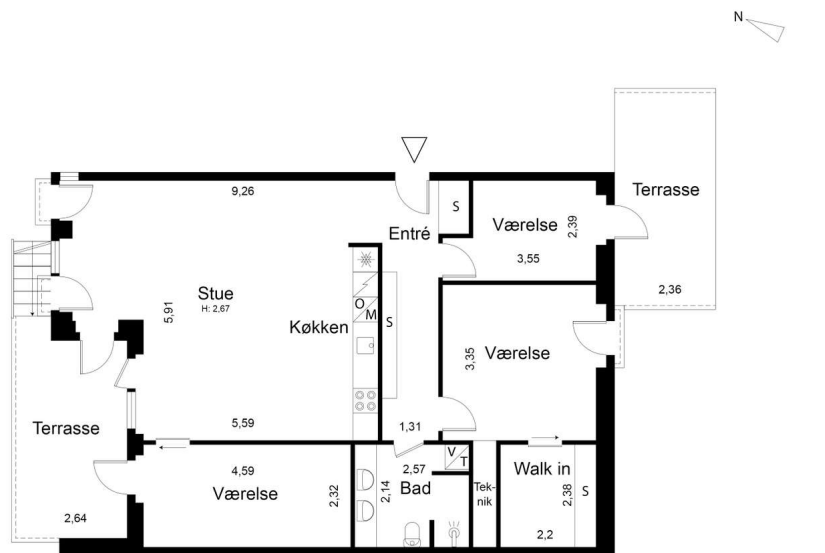
Dato: 05.05.2026



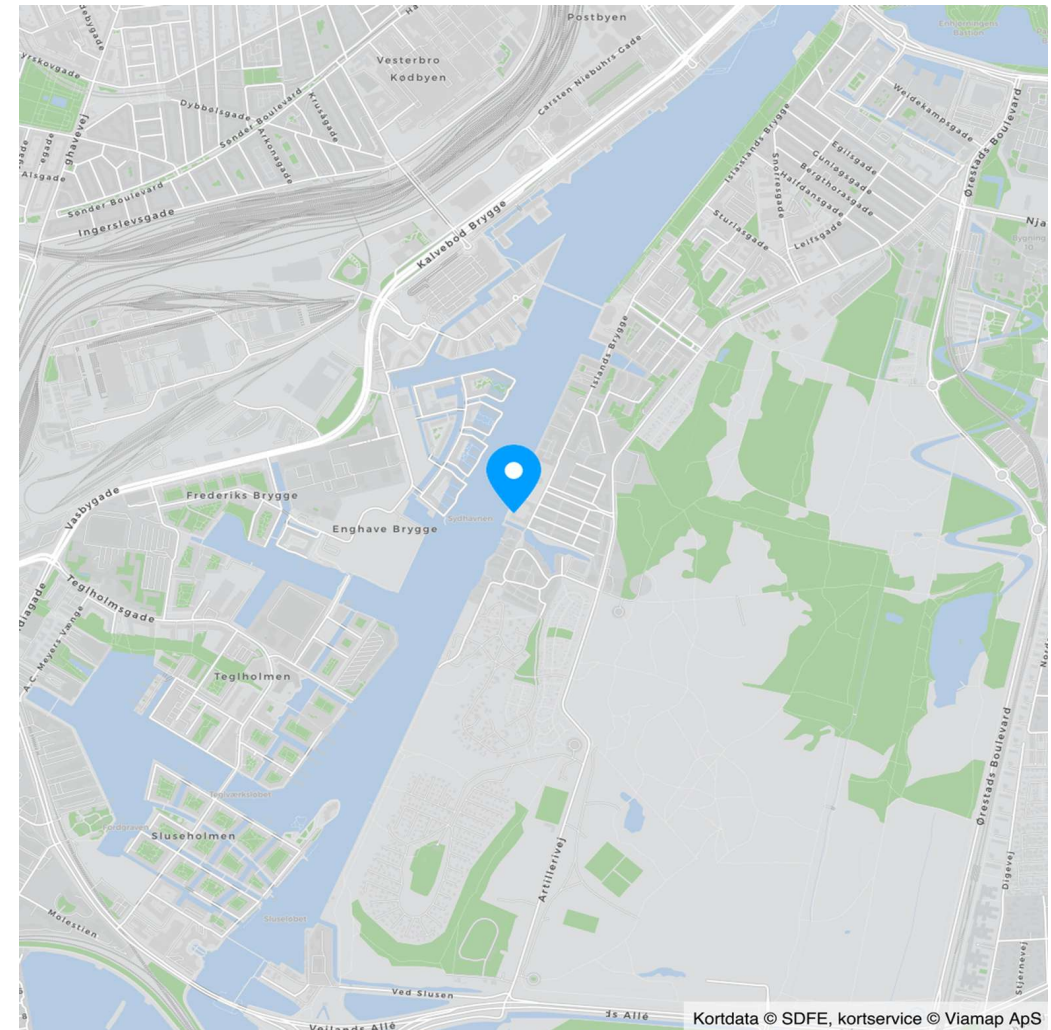
Adresse: Islands Brygge 108, st. th, 2300 København S
 Kontantpris: kr. 12.800.000

Sagsnr.: 13700031
 Ejerudgift/md.: kr. 7.015

Dato: 05.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar.



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Islands Brygge 108, st. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 12.800.000

Sagsnr.: 13700031
Ejerudgift/md.: kr. 7.015

Dato: 05.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	118 Eksercerpladsen, København
BFE-nr.:	113300
Ejerl. Nr.:	41
Zonestatus:	Byzone
Vej:	
Opført/ombygget år:	2020

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	7.623.000
Grundværdi:	4.065.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	6.098.400
Grundlag for grundskyld:	3.252.000

Arealer**

Tinglyst areal:	104 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	104 m ²
BBR-boligareal:	116 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):

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

Adresse: Islands Brygge 108, st. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 12.800.000

Sagsnr.: 13700031
Ejerudgift/md.: kr. 7.015

Dato: 05.05.2026

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:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 5.760 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Der betales aconto varme kr. 480,00 pr. måned

Der betales aconto vand kr. 250,00 pr. måned

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til fællesprivat kloaksystem med tilslutning til spildevandsforsyningens 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 A2015

Adresse: Islands Brygge 108, st. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 12.800.000

Sagsnr.: 13700031
Ejerudgift/md.: kr. 7.015

Dato: 05.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	31.102	Kontantpris	kr.	12.800.000
Grundskyld	kr.	16.585	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	78.650
Fællesudgifter	kr.	36.348	Ejerskiftegebyr, anslået	kr.	2.500
Rottebekæmpelse 2026	kr.	139	I alt	kr.	12.881.150
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	84.174			

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: 640.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 70.071 md. / 840.848 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 57.322 md. / 687.865 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: Islands Brygge 108, st. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 12.800.000

Sagsnr.: 13700031
Ejerudgift/md.: kr. 7.015

Dato: 05.05.2026

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. 4.695.000
Nr. 19: hovedstol kr. 79.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Artillerivej Syd v/DEAS Mathias Stenderup
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Ejerforening

Navn: E/F HavneBryggen Pollux
Eksisterende sikkerhed: Kr. 45.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: /
Tinglyst: 104 / 7895
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Servitutter

- Nr. : 05.05.2026 -
- Nr. 1: 19.09.2016 - Deklaration om vejudlæg
- Nr. 2: 15.02.2018 - Deklaration om nyt vejudlæg og ophævelse af vejudlæg
- Nr. 4: 19.04.1929 - Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil 545 1_J-III_90
- Nr. 5: 01.03.1947 - Dok om luftfartshindringer mv Forprioritet
- Nr. 6: 09.03.1949 - Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil
- Nr. 7: 27.07.1949 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Resp lån i off midler 1_R-III_144
- Nr. 8: 09.01.1989 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_R-III_144
- Nr. 9: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, Akt F-13-I 1_F-I_13
- Nr. 10: 18.09.2006 - Dok om anløb m.m.
- Nr. 11: 18.09.2006 - Dok om bolværk m.m.

- Nr. 12: 14.08.2009 - Dekl.Grundejerforeningen Artillerivej Syd 26.05.2020-1011892323 på-tegning 18.09.2014 - 819b2f16-36f5-4709-bb5a-6567d222a446 Påtegning 09.12.2020 findes i bilagsreference 9d302b86-48cd-48f1-817a-9092c79a9a5d
- Nr. 14: 10.09.2018 - Deklaration om jordankre
- Nr. 15: 11.11.2020 - Deklaration om miljøstation
- Nr. 16: 26.11.2020 - Jordforurening
- Nr. 18: 15.12.2022 - Vedtægter for E/F HavneBryggen Pollux

Planer

Kommuneplan R24.B.10.62 - R24.B.10.62 - B4*
Lokalplan 410 - Artillerivej Syd
Lokalplan 410-2 - Artillerivej Syd tillæg 2

Andre forhold af væsentlig betydning

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i at handlen indgås: Ja, idet Lejligheden ejes af en ansat hos RealMæglerne Islands Brygge.

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 afvigelse 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.

Adresse: Islands Brygge 108, st. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 12.800.000

Sagsnr.: 13700031
Ejerudgift/md.: kr. 7.015

Dato: 05.05.2026

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>

Kommuneplan 2024 - <https://www.kk.dk/politik/politikker-og-indsatser/bolig-byggeri-og-byliv/koebenhavns-kommuneplan>

Spildevandsplan 2018 - <https://planer.kk.dk/spildevandsplan-2018/>

Spildevandsplan 2018 - <https://planer.kk.dk/spildevandsplan-2018/>

Jordforurening

Ejendommen er ifølge kommunens / regionens oplysninger registreret som forurenede på vidensniveau 1 / 2.

En forurening på vidensniveau 1 betyder, at man fra miljømyndighedernes side har mistanke om, at der kan forefindes forurening på ejendommen. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.

eller

En forurening på vidensniveau 2 betyder, at miljømyndighederne har undersøgt ejendommen via jordprøver etc., og på baggrund heraf konstateret, at ejendommen er forurenede i større eller mindre omfang. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.

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