



REAL

Gunløgsgade 22, 3. 2, 2300 København S

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	47
Kontant	3.975.000	Værelser	2
Ejerudgift	3.645	Altan	Ja
Byggeår	1970	Energimærke	A2010

Sagsnr. **13700044**

RealMæglerne Islands Brygge ApS

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

Salgsopstilling

Formulærens 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: Gunløgsgade 22, 3. 2, 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.975.000

Sagsnr.: 13700044
Ejerudgift/md.: kr. 3.645

Dato: 07.07.2026



Med elevator fra opgangen ankommer du næsten direkte til døren på Gunløgsgade 22, 3. 2. - en stilfuldt renoveret lejlighed, hvor funktionalitet, moderne detaljer og en attraktiv beliggenhed går op i en højere enhed.

Boligen byder velkommen i en rummelig entré, der leder videre til det lyse køkken-alrum. Køkkenet fremhæves af en organisk bue, integreret LED-belysning og keramiske fliser i marmorlook, som tilsammen skaber et eksklusivt udtryk. Den samme flise går igen på den mobile køkkenø, der er udstyret med hjul, hvilket giver stor fleksibilitet til nemt at tilpasse indretningen efter behov. Køkken-alrummet rummer desuden et praktisk kontorhjørne samt god plads til både spiseafdeling og sofaområde.

Soveværelset er elegant afskærmet med New Yorker-vægge, som sikrer et flot lysindfald og tilføjer boligen karakter. Her er god plads samt en hyggelig vindueskrog med udsigt ind mod gården. Fra opholdsrummet er der udgang til den skønne sydvestvendte altan, hvor solen kan nydes fra middag til aften og særligt fungerer som et ekstra opholdsrum i sommerhalvåret.

Ved entréen ligger et disponibelt rum, der er opdelt til walk-in closet til veste og opbevaring til hverdagens praktik til højre. Badeværelsets fliser er opfrisket med silkecement i nuancen Concrete, som giver et moderne betonlook. Her får du desuden en separat bruseniche og gode opbevaringsløsninger.

Som beboer får du brugsret til en stor fælles tagterrasse, fitnessrum, beboerlokale, fælles vaskeri og mulighed for privat parkering. Ejendommen er energirenoveret og har et flot energimærke A2010.

Beliggenheden på Islands Brygge er blandt Københavns mest eftertragtede. Her bor du få minutters gang fra havnebadet, promenaderne langs vandet, hyggelige caféer og gode indkøbsmuligheder. Samtidig er Amager Fælled, metroen og Indre By inden for kort afstand, hvilket giver en attraktiv kombination af byliv, natur og høj livskvalitet.

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: Gunløsgade 22, 3. 2, 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.975.000

Sagsnr.: 13700044
Ejerudgift/md.: kr. 3.645

Dato: 07.07.2026

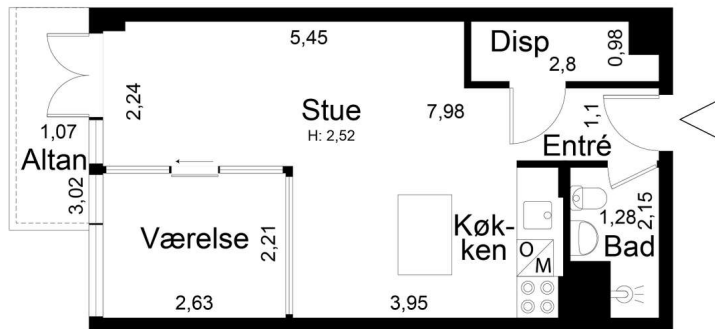




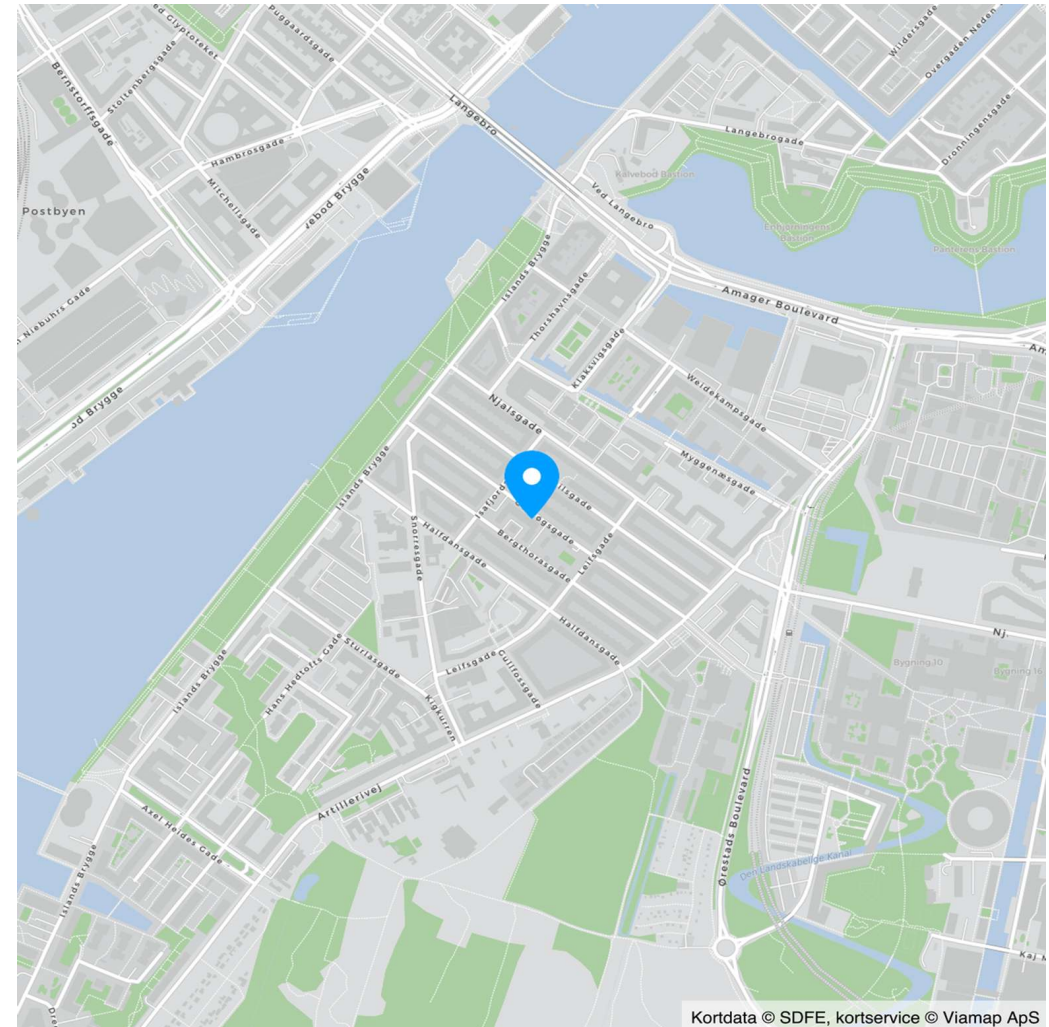
Adresse: Gunløgsgade 22, 3. 2, 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.975.000

Sagsnr.: 13700044
Ejerudgift/md.: kr. 3.645

Dato: 07.07.2026



Vejledende tegning uden ansvar.



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Gunløsgade 22, 3. 2, 2300 København S
 Kontantpris: kr. 3.975.000

Sagsnr.: 13700044
 Ejerudgift/md.: kr. 3.645

Dato: 07.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	57 Amagerbros Kvarter, København
BFE-nr.:	102235
Ejerl. Nr.:	82
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1970

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.204.000
Grundværdi:	1.546.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.763.200
Grundlag for grundskyld:	1.236.800

Arealer**

Tinglyst areal:	39 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	39 m ²
BBR-boligareal:	47 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, Kogeplade, Emhætte (Mobil emhætte fra Ciarra), Køle/fryseskab, Opvaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

Adresse: Gunløsgade 22, 3. 2, 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.975.000

Sagsnr.: 13700044
Ejerudgift/md.: kr. 3.645

Dato: 07.07.2026

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.: 3.880 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Sælger har kun beboet lejligheden siden oktober 2025 hvorfor sælgers seneste årsforbrug ikke er repræsentativt og derfor opgivet med årlig aconto indbetaling til ejerforeningen. Der betales aconto varme kr. 970 pr. kvartal og aconto vand kr. 492 pr. kvartal.

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 A2010

Adresse: Gunløgsgade 22, 3. 2, 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.975.000

Sagsnr.: 13700044
Ejerudgift/md.: kr. 3.645

Dato: 07.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.992	Kontantpris	kr.	3.975.000
Grundskyld	kr.	6.308	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	25.750
Ejendomsbidrag 2026	kr.	89	Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed	kr.	1.825
Bidrag ejerforening	kr.	7.111	Ejerskiftegebyr til administratør	kr.	2.700
Bidrag vedligeholdelse	kr.	1.641	I alt	kr.	4.005.275
Grundfond	kr.	886	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.		
Bryggenet	kr.	300			
Ydelse fælleslån fra 2013	kr.	853			
Ydelse fælleslån fra 2024	kr.	17.154			
Renteoptimering	kr.	405			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	43.739			

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/nettoyldelse 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: 200.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 21.593 md. / 259.113 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 17.661 md. / 211.938 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: 01.06.2026

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: Gunløsgade 22, 3. 2, 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.975.000

Sagsnr.: 13700044
Ejerudgift/md.: kr. 3.645

Dato: 07.07.2026

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

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 16: hovedstol kr. 5.000
Nr. 18: hovedstol kr. 1.956.000
Nr. 19: hovedstol kr. 295.000

Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Fælleslån fra 2013 som køber overtager	5.847	31.12.2025
Fælleslån fra 2024 som køber overtager	196.795	31.12.2025

Ejerforening

Navn: EF Islandshus v/administration Danmark
Eksisterende sikkerhed: Kr. 34.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Eksisterende sikkerhed: Kr. 5.000 i form af Ejerpantebrev - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: 547 / 100000
Tinglyst: 547 / 100000
Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Fællesfaciliteter

Vaskeri, Der er brugsret til Tagterrace, Beboerlokale mod symbolsk beløb, Fitnesscenter mod betaling, Privat parkeringsplads mod betaling og Kælderrum. I forhold til kælderrum, kan man skrive sig op, som tildeles ud fra anciennitet.

Servitutter

- Nr. 1: 01.07.1918 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt
- Nr. 2: 04.10.1920 - Dok om vinduer
- Nr. 3: 28.03.1927 - Dok om rum i stueetagen
- Nr. 4: 04.06.1927 - Dok om vej mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt 1_B-III_374
- Nr. 5: 01.03.1947 - Dok om luftfartshindringer mv
- Nr. 6: 21.02.1951 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_B-III_374
- Nr. 7: 14.10.1952 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_B-III_374
- Nr. 8: 05.07.1966 - Dok om transformerstation/anlæg mv, Ikke til hinder for prioritering 1_B-

III_374

- Nr. 9: 30.06.1969 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_B-III_374
- Nr. 10: 19.02.1970 - Dok om parkering mv, Resp låan i off midler 1_B-III_374
- Nr. 11: 07.06.1974 - Dok om neonskiltning, reklamering og anbringelse af døgnbox ud for lejl 2 1_B-III_374
- Nr. 12: 26.08.1976 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_B-III_374
- Nr. 13: 06.09.1982 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_B-III_374
- Nr. 14: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, (F-13-I) 1_F-I_13
- Nr. 15: 08.11.2007 - Vedtægter for E/F Islandshus

Planer

Kommuneplan R24.B.10.64 - R24.B.10.64 - B4

Andre forhold af væsentlig betydning

Jordforurening V2

Ejendommen er ifølge kommunens / regionens oplysninger registreret som forurennet 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 forurennet i større eller mindre omfang. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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

Adresse: Gunløgsgade 22, 3. 2, 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.975.000

Sagsnr.: 13700044
Ejerudgift/md.: kr. 3.645

Dato: 07.07.2026

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>

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/>

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