



**REAL**

## Islands Brygge 32B, 4. 440, 2300 København S

Ejd. type	<b>Ejerlejlighed</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>143</b>
Kontant	<b>14.995.000</b>	Værelser	<b>3</b>
Ejerudgift	<b>8.681</b>		
Byggeår/ombygget	<b>1963/2005</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **114-8430**

**RealMæglerne** Vesterbro & Carlsberg Byen ApS

Istedgade 87 / 1650 København V / Tlf. +45 72312200 / [www.realmæglerne.dk/vesterbro](http://www.realmæglerne.dk/vesterbro)

## 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 32B, 4. 440, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 14.995.000

Sagsnr.: 114-8430  
Ejerudgift/md.: kr. 8.681

Dato: 22.06.2026



### Lejlighed med lys, luft og moderne komfort - Med parkeringsplads

Denne imponerende lejlighed byder på en gennemtænkt planløsning, hvor store gulv-til-loft-vinduer sikrer et fantastisk lysindfald og en enestående rumfornemmelse. De åbne opholdsrum skaber en naturlig sammenhæng mellem stue og spiseafdeling, mens de stilrene materialevalg og den moderne indretning giver boligen et eksklusivt udtryk. Fra den rummelige altan kan udsigten nydes året rundt.

Lejligheden rummer to gode værelser, som begge fremstår lyse og indbydende. Det store soveværelse har god plads til både dobbeltseng og opbevaring, mens det ekstra værelse kan indrettes som børneværelse, kontor eller gæsteværelse alt efter behov. Begge værelser har et behageligt lysindfald og en rolig atmosfære. Lejligheden råder desuden over to badeværelser, hvilket giver god fleksibilitet i hverdagen, blandt andet med eget badeværelse til soveværelset.

Boligens store altan er et af lejlighedens absolutte højdepunkter. Her kan du nyde solen og den spektakulære panoramaudsigt over vandet og byens skyline, som skaber en helt særlig stemning både dag og aften. Udsigten kombineret med de store vinduespartier giver følelsen af at bringe omgivelserne helt ind i boligen.

Lejligheden er beliggende i et attraktivt område ved havnefronten, hvor du får det bedste af både byliv og naturskønne omgivelser. Her er kort afstand til indkøb, caféer, restauranter, offentlig transport og grønne områder, mens vandet og de hyggelige promenader lige uden for døren inviterer til gå- og løbeture. En ideel beliggenhed for dig, der ønsker en moderne bolig med en unik kombination af ro, udsigt og nærhed til byens mange tilbud.

### 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.

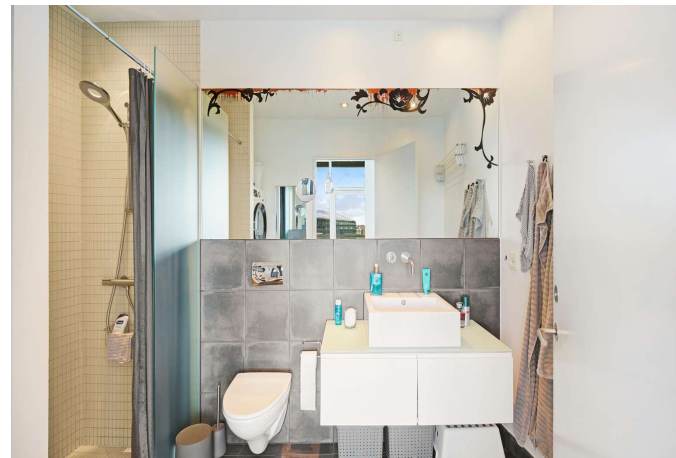
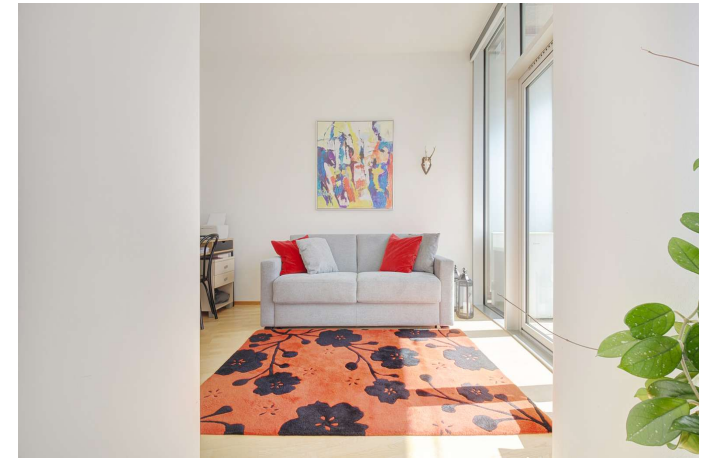
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Philip Hersby

Adresse: Islands Brygge 32B, 4. 440, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 14.995.000

Sagsnr.: 114-8430  
Ejerudgift/md.: kr. 8.681

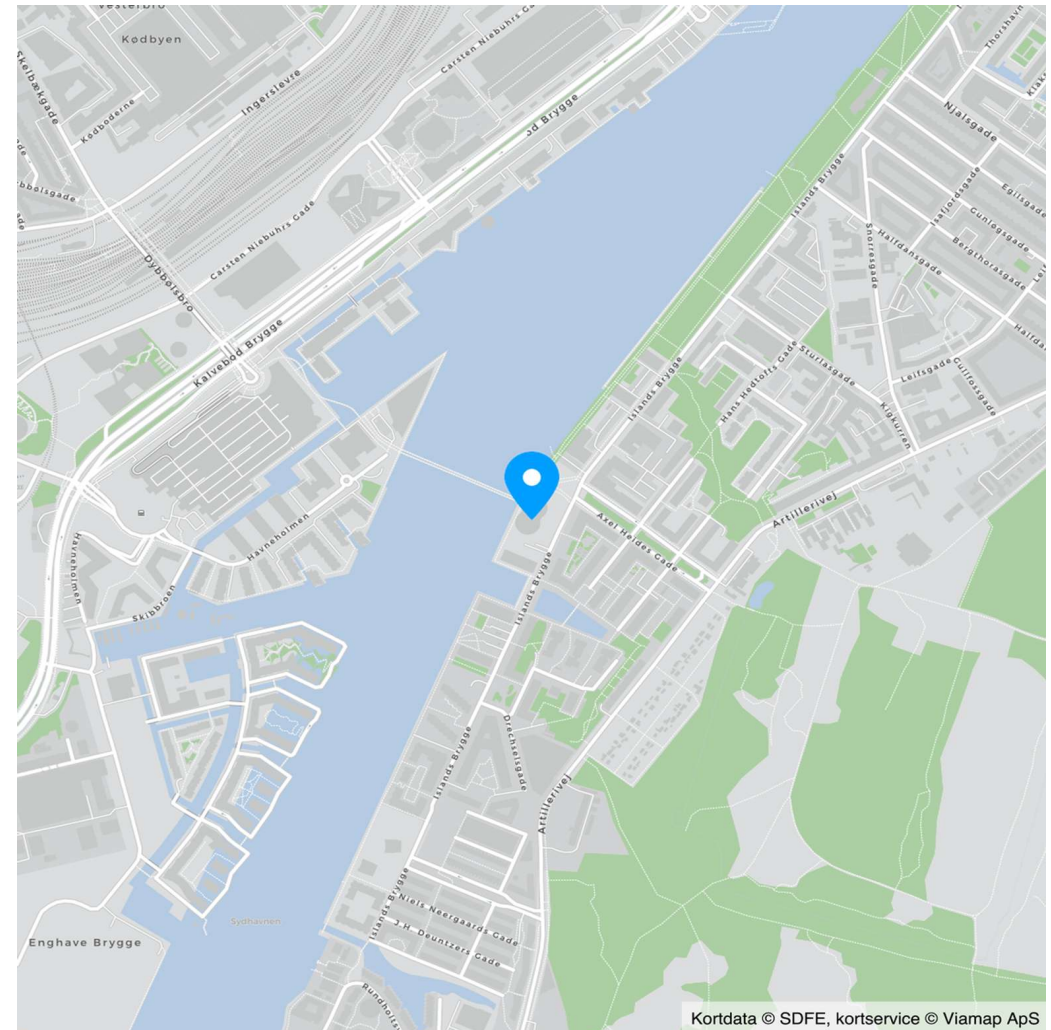
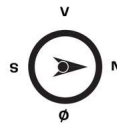
Dato: 22.06.2026



Adresse: Islands Brygge 32B, 4. 440, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 14.995.000

Sagsnr.: 114-8430  
Ejerudgift/md.: kr. 8.681

Dato: 22.06.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Islands Brygge 32B, 4. 440, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 14.995.000

Sagsnr.: 114-8430  
Ejerudgift/md.: kr. 8.681

Dato: 22.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	190 Eksercerpladsen, København
BFE-nr.:	109259
Ejerl. Nr.:	40
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1963/2005

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	9.474.000
Grundværdi:	5.973.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	7.579.200
Grundlag for grundskyld:	4.778.400

**Arealer\*\***

Tinglyst areal:	104 m <sup>2</sup>
Heraf tinglyst boligareal:	104 m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	143 m <sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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 32B, 4. 440, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 14.995.000

Sagsnr.: 114-8430  
Ejerudgift/md.: kr. 8.681

Dato: 22.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: hos  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Insekt: Rørskade:  
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

**Byzone - områdeklassificeret**

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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 8.000 Forbrug: Anslået  
Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Fjernvarme  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Forbruget er individuelt, og derfor må afvigelser forventes

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.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C

Adresse: Islands Brygge 32B, 4. 440, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 14.995.000

Sagsnr.: 114-8430  
Ejerudgift/md.: kr. 8.681

Dato: 22.06.2026

**Ejerudgift 1. år:**

	kr.	Pr. år	Kontantbehov ved køb	kr.
Ejendomsværdiskat	kr.	38.654	Kontantpris	kr. 14.995.000
Grundskyld	kr.	24.370	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 91.850
Rottebekæmpelsesgebyr, anslået	kr.	150	Ejerskiftegebyr, anslået	kr. 3.000
Ejerforening/fællesudgifter, ANSLÅET	kr.	41.000	I alt	kr. 15.089.850

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 kr. 104.174

**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: 750.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 81.240 md. / 974.884 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 66.455 md. / 797.458 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 **For-**

**behold:** Kan ikke opnås, idet ejerskiftelånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed.

**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 32B, 4. 440, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 14.995.000

Sagsnr.: 114-8430  
Ejerudgift/md.: kr. 8.681

Dato: 22.06.2026

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. 13: hovedstol kr. 3.053.954  
Nr. 16: hovedstol kr. 2.500.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Ejerforening**

Navn: E/F Gemini Residence

Eksisterende sikkerhed: Kr. 40.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

**Fordelingstal, ejerforening**

Admin: /

Tinglyst: 104 / 8459

Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

**Servitutter**

- Nr. 1: 01.03.1947 - Dok om luftfartshindringer mv Forprioritet
- Nr. 2: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, akt F-13-I 1\_F-I\_13
- Nr. 3: 08.02.2000 - Dok. om benyttelse af kajanlæg m.v. Tillige anden ejendom
- Nr. 4: 08.02.2000 - Dok om bolværk mv.
- Nr. 5: 23.02.2000 - Lokalplan nr. 303
- Nr. 6: 21.12.2000 - Dok om Grundejerforeningen Havnestad
- Nr. 7: 28.11.2001 - Lokalplan nr. 303, Tillæg nr. 1. Tillige anden ejendom P 423
- Nr. 8: 31.05.2002 - Dekl. ang. nye vejudlæg, ophævelse af vejudlæg og nedlæggelse af veja-real. Tillige anden ejendom.
- Nr. 9: 30.09.2003 - Dekl. ang. skraldsuganlæg i Havnestaden. Tillige lyst i andre ejendomme.
- Nr. 10: 30.09.2003 - Lejekontrakt om skraldsuganlæg. Uopsiglig i 20 år. Tillige lyst i andre ejendomme.
- Nr. 11: 16.08.2006 - Anm byrder og hæftelser Dekl. om fremføring af elkabel og placering af elskab og styrehus (Akt S 232)
- Nr. 14: 23.09.2020 - Offentlig sti
- Nr. 15: 13.07.2023 - 1 NAVN

**Planer**

Kommuneplan R24.C.10.5 - R24.C.10.5 - C1\*

Lokalplan 303 - Islands Brygge Syd

Lokalplan 303-1 - Islands Brygge Syd tillæg 1

- Lokalplan: Der henvises til ejendomsdatarapporten.

- Anlægsprojekter: <https://www.kk.dk/borger/bolig-og-byggeri/anlaegsprojekter>

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

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

Alle kommuner i Danmark har udarbejdet og fremlagt spildevandsplaner. Der henvises til kommunens hjemmeside, for yderligere oplysninger herom. Der kan fra kommunen blive udstedt påbud om ændring/forbedring af ejendommens afløbsforhold.

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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

### RealMæglerne Vesterbro

RealMæglerne på Vesterbro tilbyder via vores 9 butikker på Frederiksberg, Vesterbro, Østerbro, Nordhavn Amager, Tårnby, Valby & Kgs. Enghave et aktivt salgsarbejde på tværs af vores butikker. Det giver vores kunders ejendomme maksimal eksponering og optimale salgsmuligheder.

Vi sælger mere end 500 ejendomme om året til konkurrencedygtige salærer.