



REAL

Islands Brygge 32B, 2. 222., 2300 København S

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	185
Kontantpris	12.495.000	Værelser	3
Ejerudgift	10.500		
Byggeår/ombygget	1963/2005	Energimærke	C

Sagsnr. **1374036**

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: Islands Brygge 32B, 2. 222., 2300 København S
Kontantpris: kr. 12.495.000

Sagsnr.: 1374036
Ejerudgift/md.: kr. 10.500

Dato: 29.01.2026



Beskrivelse:

En sjældent udbudt bybolig i et af hovedstadens mest markante, moderne byggeri. Allerede i den skulpturelle opgang mærkes ejendommens høje ambitionsniveau, og hjemme i lejligheden fortsætter oplevelsen af lys, luft og arkitektonisk kvalitet i særklasse. Hver detalje er gennemtænkt, fra de rene linjer og materialevalg til den elegante balance mellem åbenhed og funktionalitet. Lejlighedens hjerte er det store opholdsrum, hvor stue og køkken smelter sammen i ét åbent plan. De gulv-til-loft-vinduer langs hele facaden lukker dagslyset ind og skaber en naturlig forbindelse mellem inde- og uderum. Den 14 meter lange, overdækkede altan fungerer som et ekstra rum året rundt og strækker sig langs hele boligens længde med udsigt over Islands Brygges ikoniske bygninger. Køkkenet er designet med grebsfri, hvide fronter, rigelig bordplads og en praktisk køkkenø, som både er funktionel og æstetisk tiltalende.

Planløsningen er gennemtænkt og elegant: To rummelige værelser ligger i hver sin ende af lejligheden, hvilket giver privatliv og ro. Master-suiten har en fuld skabsvæg og direkte adgang til eget badeværelse (ensuite), mens det andet værelse har det andet badeværelse lige ved hånden. Begge badeværelser er stilrene og tidløse med væghængt sanitet og store vaske, hvilket kombinerer funktionalitet med luksuriøse detaljer. Materialerne er nøje udvalgt med fokus på tidløshed og kvalitet – lyse trægulve, glatte vægge og indbyggede spots, der skaber et diskret, men gennemført udtryk. De store glaspazier skaber en smuk sammenhæng mellem inde- og uderum og forstærker følelsen af lys og rummelighed i hele lejligheden.

Beliggenheden er ideel for bylivet og samtidig tæt på vand og natur: Få skridt fra promenaden, badezoner, caféer, spisesteder, indkøb og fitness. Med Bryggebroen er der hurtig adgang til både Vesterbro og Indre By, hvilket giver det bedste af begge verdener – pulserende byliv og fredelige omgivelser. Ejendommen tilbyder elevator, et spektakulært atrium samt nem adgang til cykel- og parkeringskælderen med tilhørende p-plads.

Denne atmosfære i boligen skal opleves, da livskvalitet og æstetik går op i en højere enhed.

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.

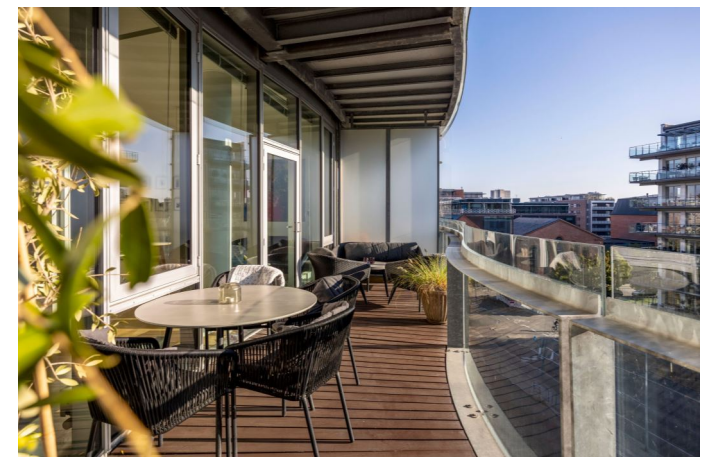
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: My Meldgaard

Adresse: Islands Brygge 32B, 2. 222., 2300 København S
Kontantpris: kr. 12.495.000

Sagsnr.: 1374036
Ejerudgift/md.: kr. 10.500

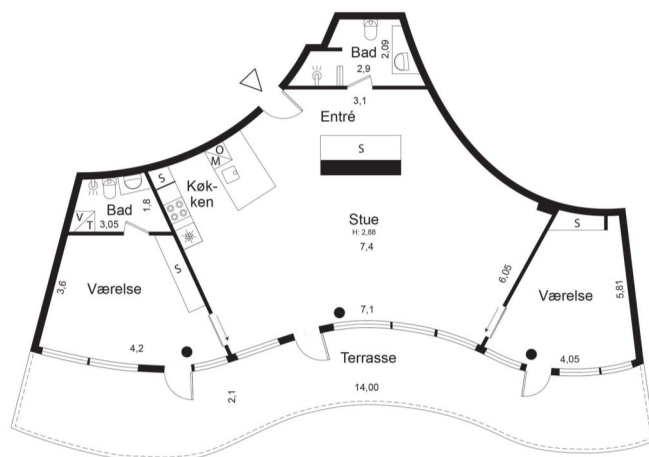
Dato: 29.01.2026



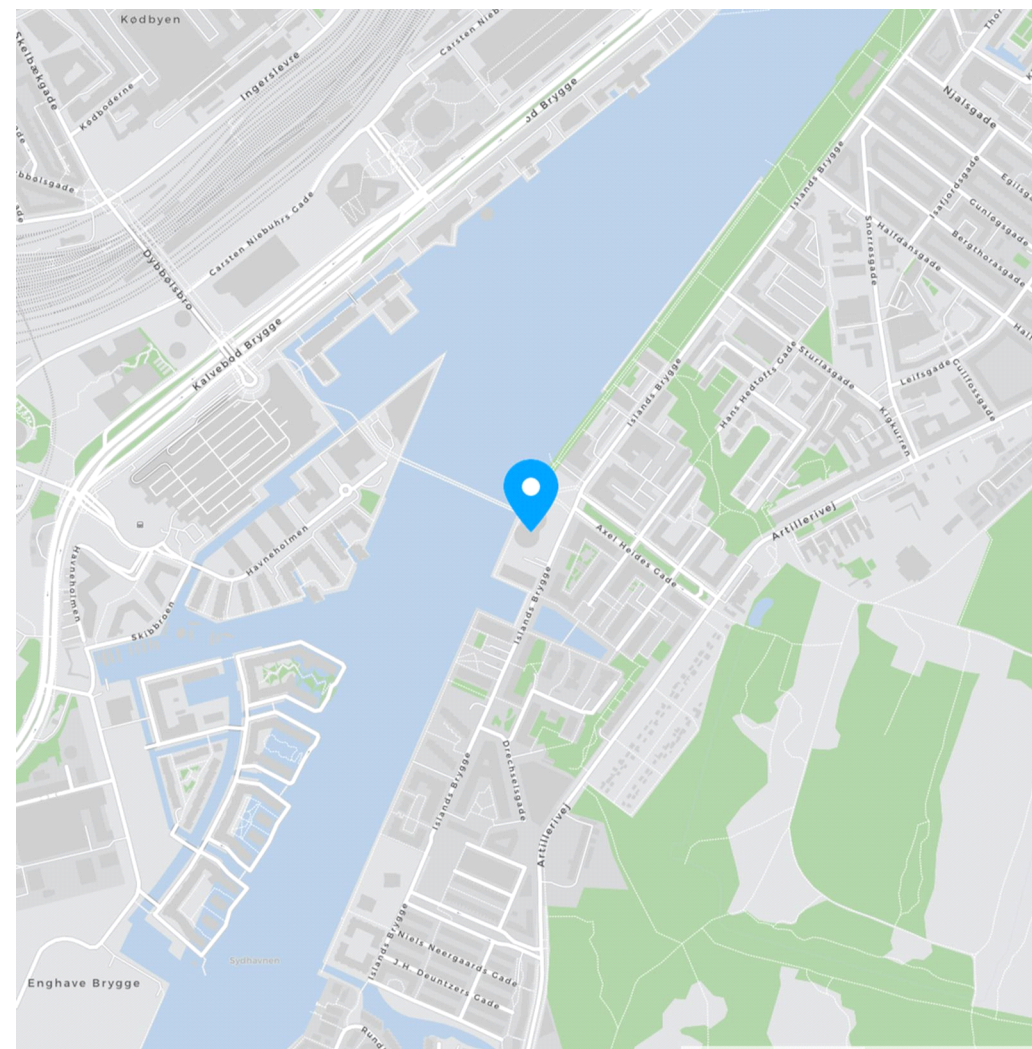
Adresse: Islands Brygge 32B, 2. 222., 2300 København S
Kontantpris: kr. 12.495.000

Sagsnr.: 1374036
Ejerudgift/md.: kr. 10.500

Dato: 29.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar.



Adresse: Islands Brygge 32B, 2. 222., 2300 København S
Kontantpris: kr. 12.495.000

Sagsnr.: 1374036
Ejerudgift/md.: kr. 10.500

Dato: 29.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	190 Eksercerpladsen, København
BFE-nr.:	109239
Ejl.nr.:	22
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1963/2005

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	146 m ²
- heraf boligareal:	146 m ²
BBR-boligareal:	185 m ²
Evt. øvrige arealer:	

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	11.893.000 kr.
Grundværdi:	7.484.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	9.514.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	5.987.200 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køle/fryseskab mrk; Siemens 2016, Emhætte mrk; Exhausto ESL 120AE, Ovn mrk; Asko Pro Series 2019, Kogeplader mrk;
Siemens 2023, Opvaskemaskine mrk; GNV 41935 2019, Mikrobølgeovn mrk; Logik 2019, Cooker 2019

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Islands Brygge 32B, 2. 222., 2300 København S
Kontantpris: kr. 12.495.000

Sagsnr.: 1374036
Ejerudgift/md.: kr. 10.500

Dato: 29.01.2026

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: Se police for dækning

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 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 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/>

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 9.322 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2024-25

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Udgiften er acontooprævnings fra administrator.

Der betales aconto varme kr. 668,00 pr. måned

Der betales aconto vand kr. 485,00 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 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 Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Islands Brygge 32B, 2. 222., 2300 København S
Kontantpris: kr. 12.495.000

Sagsnr.: 1374036
Ejerudgift/md.: kr. 10.500

Dato: 29.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	53.039	Kontantpris/udbetaling	kr.	12.495.000
Grundskyld	kr.	30.535	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	76.850
Ejerforening	kr.	42.311	Ejerskiftegebyr, administrator, anslået	kr.	2.500
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	110	I alt	kr.	12.574.350
			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			125.995		

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: 625.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 66.947 md./ 803.362 år Netto **ekskl.** ejerudgift 54.873 md./ 658.471 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: 29.01.2026
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: Islands Brygge 32B, 2. 222., 2300 København S
Kontantpris: kr. 12.495.000

Sagsnr.: 1374036
Ejerudgift/md.: kr. 10.500

Dato: 29.01.2026

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

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Havnestad

Pligt til medlemskab:

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Afventer

Tinglyst fordelingstal: 146/8459

Adm. fordelingstal: Afventer

Sikkerhed til e/f: 40.000 kr.

I form af: Anden hæftelse

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Nr. 8 lyst d. 31.05.2002 lbnr. 74590-01 Tillægstekst Dekl. ang. nye vejudlæg, ophævelse af vejudlæg og nedlæggelse af vejareal. Tillige anden ejendom. Filnavn: 1_F-III_476

Nr. 9 lyst d. 30.09.2003 lbnr. 146094-01 Tillægstekst Dekl. ang. skraldsuganlæg i Havnestaden. Tillige lyst i andre ejendomme. Filnavn: 1_P-III_360

Nr. 10 lyst d. 30.09.2003 lbnr. 146103-01 Tillægstekst Lejekontrakt om skraldsuganlæg. Uopsiglig i 20 år. Tillige lyst i andre ejendomme. Filnavn: 1_P-III_360

Nr. 11 lyst d. 16.08.2006 lbnr. 136847-01 Anmærkning Anm byrder og hæftelser Tillægstekst Dekl. om fremføring af elkabel og placering af elskab og styrehus (Akt S 232) Filnavn: 1_S-III_232

Nr. 13 lyst d. 23.09.2020 lbnr. 1012269007 Filnavn: 4f409cec-abdf-4706-a8f8-7fe918c78c6b

Nr. 16 lyst d. 13.07.2023 lbnr. 1014977891 Filnavn: 234f38b8-e74a-46ad-8897-43349334fb05

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 01.03.1947 lbnr. 11063-01 Tillægstekst Dok om luftfartshindringer mv Forprioritet Filnavn:

1_F-III_616

Nr. 2 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 964176-01 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, akt F-13-I AKT 1_F-I_13

Nr. 3 lyst d. 08.02.2000 lbnr. 0001841301 Tillægstekst Dok. om benyttelse af kajanlæg m.v. Tillige anden ejendom Filnavn: 1_P-III_423

Nr. 4 lyst d. 08.02.2000 lbnr. 18418-01 Tillægstekst Dok om bolværk mv. Filnavn: 1_P-III_423

Nr. 5 lyst d. 23.02.2000 lbnr. 23409-01 Tillægstekst Lokalplan nr. 303 Filnavn: 1_P-III_423

Nr. 6 lyst d. 21.12.2000 lbnr. 131241-01 Tillægstekst Dok om Grundejerforeningen Havnestad Filnavn: 1_F-III_476

Nr. 7 lyst d. 28.11.2001 lbnr. 144760-01 Tillægstekst Lokalplan nr. 303, Tillæg nr. 1. Tillige anden ejendom

Anmærkning P 423 Filnavn: 1_P-III_423

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