

# George Marshalls Vej 11, 1. tv, 2450 København SV

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ejd. type | **Ejerlejlighed** | Bolig m$^2$ | **115** |
| Kontant | **9.995.000** | Værelser | **4** |
| Ejerudgift | **5.627** | Altan | **Ja** |
| Byggeår | **2021** | Energimærke | **A2020** |

Sagsnr. **13400081**

**RealMæglerne** Renny Clemmensen ApS
Teglholmsgade 64A, st / 2450 København SV / Tlf. +45 31484849 / www.realmaeglerne.dk/134

**RealMæglerne** Renny Clemmensen ApS
CVR-nr. 38413724
Teglholmsgade 64A, st / 2450 København SV
Tlf. +4531484849 / 2450@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/134

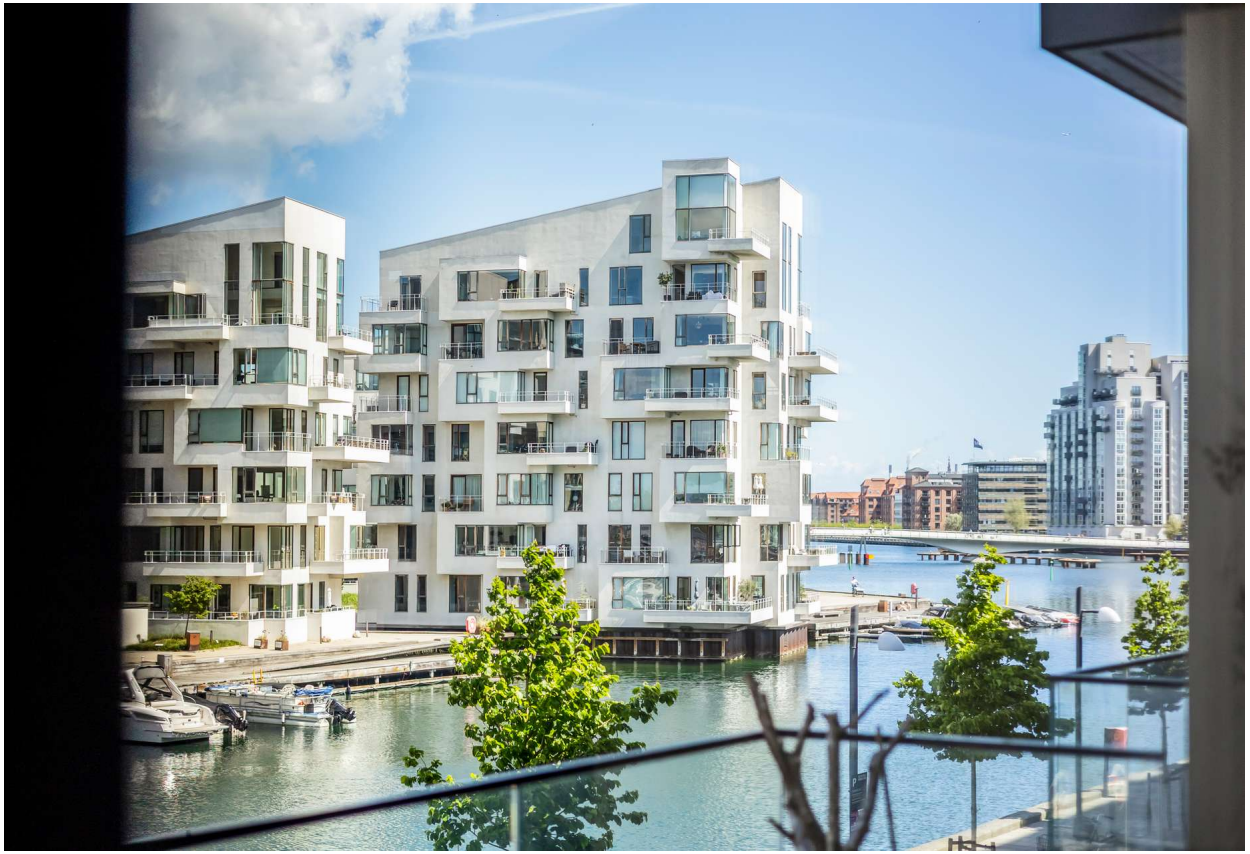
# Salgsopstilling

*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: George Marshalls Vej 11, 1. tv, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 13400081
Ejerudgift/md.: kr. 5.627

Dato: 27.10.2026



På idylliske Engholmene i første række til vandet, med promenaden og grønt areal i sigte, finder man George Marshalls Vej 11, 1. tv. Byggeriet er fra 2021, der er elevator i ejendommen, og her får man den moderne maritime livsstil og udsigt i øjenhøjde.

Boligen har 3 værelser med mulighed for 4 værelser, se alternativ plantegning - boligen er fordelt på veludnyttede 115 kvm. Fra entréen byder lejligheden på en rummelig gang hen til hjertet af boligen: det store køkken alrum med en længde på 12 meter og plads til sofaparti i begge ender af rummet. Det elegante og stilrene køkken er integreret i den eksisterende rumstruktur, derfor er der plads til et længere spisebord med lys og luft fra altanerne i begge ender af rummet. Fra lejlighedens ene altan er der den mest fantastiske udsigt, der strækker sig så langt øjet rækker og er et perfekt opholdssted til de sene sommeraftener med et glas vin i skødet. I modsatte ende af boligen befinder den sydvendte altan sig, med grønt areal i gården og gode soltimer på loungesofaen.

Lejligheden har derudover 2 værelser i forlængelse af hinanden med udgang til den sydvendte altan fra det ene. Der er både plads til opbevaring og dobbeltmandssengen alle ønsker. Lejligheden fremstår med lyse og blanke gulve med gulvvarme i hele lejligheden. Badeværelset står pænt med plads til vaskesøjle og seperat bruseniche.

Området omkring George Marshalls Vej er attraktivt for købere, der ønsker en moderne og rolig beliggenhed tæt på vandet, men stadig med byen inden for nem rækkevidde. Her får man et nyere havnekvarter med brede byrum, promenader og en særlig maritim stemning, samtidig med at hverdagen fungerer nemt med metro, indkøb og caféer tæt på. En beliggenhed, der kombinerer lys, luft og vand med bynær komfort.

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

**RealMæglerne** Renny Clemmensen ApS
CVR-nr. 38413724
Teglholmsgade 64A, st / 2450 København SV
Tlf. +4531484849 / 2450@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/134

Adresse: George Marshalls Vej 11, 1. tv, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 13400081
Ejerudgift/md.: kr. 5.627

Dato: 27.10.2026









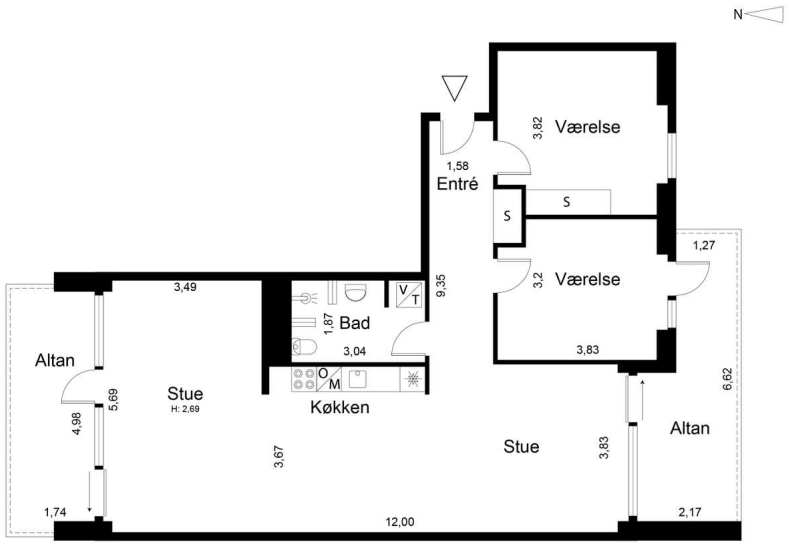
**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Renny Clemmensen ApS
CVR-nr. 38413724
Teglholmsgade 64A, st / 2450 København SV
Tlf. +4531484849 / 2450@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/134

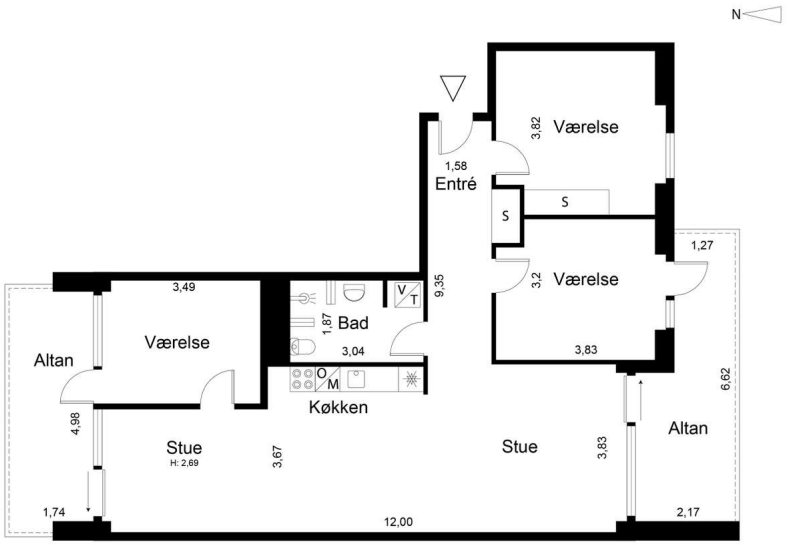
Adresse: George Marshalls Vej 11, 1. tv, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 13400081
Ejerudgift/md.: kr. 5.627

Dato: 27.10.2026




Vejledende tegning uden ansvar.




Alternativ plantegning
Vejledende tegning uden ansvar.


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Renny Clemmensen ApS
CVR-nr. 38413724
Teglholmsgade 64A, st / 2450 København SV
Tlf. +4531484849 / 2450@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/134

Adresse: George Marshalls Vej 11, 1. tv, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 13400081
Ejerudgift/md.: kr. 5.627

Dato: 27.10.2026

Ejendomsdata*:

**Ejendommen**

| | |
|---|---|
| Ejendomstype: | Ejerlejlighed |
| Må benyttes til: | Beboelse |
| Kommune: | København |
| Matr.nr.: | 1493b Udenbys Vester Kvarter, København |
| BFE-nr.: | 100360056 |
| Ejerl. Nr.: | 89 |
| Zonestatus: | Byzone |
| Vej: | Privat fællesvej |
| Opført/ombygget år: | 2021 |

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

| | |
|---|---|
| Offentlig vurdering pr.: | 2024 |
| Ejendomsværdi: | 7.527.000 |
| Grundværdi: | 3.796.000 |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 6.021.600 |
| Grundlag for grundskyld: | 3.036.800 |

**Arealer****

| | |
|---|---|
| Tinglyst areal i alt: | 106 $m^2$ |
| - Heraf tinglyst boligareal | 106 $m^2$ |
| BBR-boligareal: | 115 $m^2$ |

** 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):

Emhætte, Tørretumbler, Vaskemaskine, Kogeplade, Opvaskemaskine, Køle/fryseskab, Komfur

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Renny Clemmensen ApS
CVR-nr. 38413724
Teglholmsgade 64A, st / 2450 København SV
Tlf. +4531484849 / 2450@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/134

Adresse: George Marshalls Vej 11, 1. tv, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 13400081
Ejerudgift/md.: kr. 5.627

Dato: 27.10.2026

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.: 5.520 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Der betales aconto varme kr. 460 pr. måned og aconto 350 pr. måned

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand

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 elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke A2020

**RealMæglerne** Renny Clemmensen ApS
CVR-nr. 38413724
Teglholmsgade 64A, st / 2450 København SV
Tlf. +4531484849 / 2450@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/134

Adresse: George Marshalls Vej 11, 1. tv, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 13400081
Ejerudgift/md.: kr. 5.627

Dato: 27.10.2026

| Ejerudgift 1. år: | | Pr. år |
|---|---|---|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 30.710 |
| Grundskyld | kr. | 15.488 |
| Fællesudgifter | kr. | 21.189 |
| Rottebekæmpelse 2026 | kr. | 139 |
| Ejerudgift i alt 1. år | kr. | 67.526 |

| Kontantbehov ved køb | | |
|---|---|---|
| Kontantpris | kr. | 9.995.000 |
| Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 61.850 |
| Ejerskiftegebyr til adminstrator | kr. | 2.825 |
| I alt | kr. | 10.059.675 |

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.

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: 500.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 58.523 md. / 702.270 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 47.122 md. / 565.470 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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026
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: 01.01.2026 - 30.06.2026

**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.


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

Adresse: George Marshalls Vej 11, 1. tv, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 13400081
Ejerudgift/md.: kr. 5.627

Dato: 27.10.2026

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

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 22: hovedstol kr. 4.085.000
Nr. 23: hovedstol kr. 161.000
Nr. 26: hovedstol kr. 1.993.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

**Gæld udenfor købesummen**
Ingen

**Ejerforening**
Navn: E/F Tangholm v/Cobblestone
Eksisterende sikkerhed: Kr. 43.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

**Grundejerforening**
Navn: GF Enghave Brygge ØENS
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Kr. 1.666 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

**Fordelingstal, ejerforening**
Admin: 106 / 25723
Tinglyst: 106 / 25508
Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

**Servitutter**
- Nr. : 27.10.2026 -
- Nr. 1: 25.02.1924 - Dok om færdselsret mv -
- Nr. 2: 12.10.1925 - Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil 1_F-I_213 af 4.7.2018 - se bilagsbank. 7caf45d5-782f-4eea-856e-7886e0f022b6 af 4.1.2023 - se bilagsbank b49d5271-4445-4767-9993-10aefd52c716
- Nr. 3: 03.07.1940 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_I-I_72
- Nr. 4: 10.11.1947 - Luftfartshindringer i 25 m højde over terræn eller derover kræves tilladelse af Min. f. off. arbejder Forprioritet
- Nr. 5: 22.01.1963 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv Vedr BY 82A, 82B, 82C og 82D
- Nr. 6: 24.01.1964 - Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil 1_F-I_213
- Nr. 7: 21.10.1965 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_D-I_363
- Nr. 8: 04.02.1987 - anm hæftelser Dok om bolværket 1_I-I_72
- Nr. 9: 28.09.1987 - anm hæftelser Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, Tillige lyst pantstiftende. 1_I-I_72
- Nr. 10: 20.04.1989 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Om resp se akt 1_D-I_363
- Nr. 11: 20.04.1989 - Dok om vedligeholdelse af bolværket 1_D-I_363
- Nr. 12: 20.04.1989 - Dok om bolværket 1_D-I_363
- Nr. 13: 12.03.1993 - Dok om affaldsdepoter mv 1_I-I_72
- Nr. 14: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv
- Nr. 15: 19.05.2016 - Deklaration om betaling af brobidrag
- Nr. 16: 13.08.2018 - VEDTÆGTER FOR GRUNDEJERFORENINGEN ENGHAVE BRYGGE
- Nr. 18: 13.07.2020 - Deklaration om ret til at bebygge ejendommen og pligt til relaksation
- Nr. 19: 20.07.2020 - EKSTRAKT AF VEDTÆGTER FOR EJERFORENINGEN TANGHOLM Der henvises til vedtægterne for Ejerforeningen Tangholm ("Ejerforeningen") i sin helhed ("Vedtægterne").
- Nr. 20: 03.08.2020 - Deklaration vedr. aftale om benyttelse af ejendommens fællesarealer
- Nr. 25: 25.05.2023 - Deklaration om brugsret til lokale/depotrum

**Planer**
Kommuneplan R24.B.4.18 - R24.B.4.18 - B4*
Lokalplan 494 - Enghave Brygge

**Andre forhold af væsentlig betydning**
**Jordforurening V1 + V2**
Ejendommen er ifølge kommunens / regionens oplysninger registreret som forurenet 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.

**RealMæglerne** Renny Clemmensen ApS
CVR-nr. 38413724
Teglholmsgade 64A, st / 2450 København SV
Tlf. +4531484849 / 2450@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/134



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

**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/


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

## 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

Velkommen til RealMæglerne Renny Clemmensen ApS

Hos RealMæglerne Renny Clemmensen bestræber vi os på at være et personligt firma, hvor vi tilbyder en professionel og seriøs rådgivning uanset om du skal købe eller sælge og med 14 års erfaring som ejendomsmægler er dit salg i absolut gode hænder.

Det er en stor beslutning, når man vælger ejendomsmægler. Grundlæggende handler det om tillid og hvem der kan gøre en positiv forskel i forbindelse med salget af ens bolig. For os er det vores målsætning at tilbyde branchens mest kompetente rådgivning samt den bedste løsning i forbindelse med dit salg.