



REAL

## Willy Brandts Vej 25, 3. 3, 2450 København SV

Ejd. type	<b>Ejerlejlighed</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>81</b>
Kontant	<b>7.895.000</b>	Værelser	<b>3</b>
Ejerudgift	<b>5.672</b>	Altan	<b>Ja</b>
Byggeår	<b>2018</b>	Energimærke	<b>+ A2015</b>

Sagsnr. **1344533**

---

**RealMæglerne** Renny Clemmensen ApS  
Teglholmsgade 64A, st / 2450 København SV / Tlf. +45 31484849 / [www.realmaeglerne.dk/134](http://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: Willy Brandts Vej 25, 3. 3, 2450 København SV  
Kontantpris: kr. 7.895.000

Sagsnr.: 1344533  
Ejerudgift/md.: kr. 5.672

Dato: 21.04.2026



### Udsigt, lys og køkkenalrum – med hjørnealtan og vand fra alle rum

På Willy Brandts Vej 25, 3. 3. får du en bolig, hvor udsigten ikke bare er et plus, den er en integreret del af oplevelsen. Lejligheden ligger højt og frit som en lys hjørnebolig, og det mærkes i både lysindfaldet og fornemmelsen af ro. Med sin orientering mod sydvest får du et fantastisk lysindfald dagen igennem, og hjørneplaceringen giver naturligt lys fra flere vinkler. Her er vandkig fra samtlige rum, hvilket skaber en helt særlig atmosfære i hverdagen, hvor horisonten og det åbne kig følger dig fra morgen til aften og tilfører boligen en gennemgående lethed.

Planløsningen er moderne og velfungerende med et køkkenalrum, der samler hjemmet i et naturligt opholdsrum. Køkkenet ligger i åben forbindelse med stuen, så du får et socialt rum med plads til både spisebord og sofaafdeling, hvor samtaler og hverdagsliv kan flyde ubesværet. Køkkenet er udført i stilfulde, mørke HTH-moduler, som giver en flot kontrast til det lyse køkkenalrum og binder udtrykket elegant sammen. De store vinduespartier understøtter den åbne fornemmelse og trækker både lys og udsigt helt ind i rummet, hvilket gør, at boligen opleves markant større end planens streger.

Fra opholdsrummet træder du ud på den eftertragtede hjørnealtan, der er sydvestvendt og dermed dejligt solrig. Her får du et ekstra uderum med mulighed for at indrette en naturlig spiseplads eller et lille loungehjørne under åben himmel. Hjørneløsningen giver både bedre plads og et mere frit kig så snart sæsonen tillader det.

Boligen er opvarmet med gulvvarme i alle rum, som giver en behagelig komfort og et roligt, rent udtryk i indretningen. Samtidig er der gode opbevaringsløsninger med indbyggede skabe i gangen og på værelserne, og dertil hører også et kælderum. Badeværelset er funktionelt indrettet med plads til vaskesøjle. Lejligheden fremstår i pæn stand og er indflytningsklar, en beliggenhed og en bolig, der rammer balancen mellem byens puls og den særlige ro, man får, når vandet ligger lige udenfor

Området omkring Willy Brandts Vej er kendetegnet ved den maritime stemning og den rolige bydel, hvor vandet og promenaderne bliver en naturlig del af hverdagen. Engholmene, hvor Willy Brandts Vej ligger, viser en nyere del af Sydhavnen med et moderne udtryk og flere små "øer", der giver kvarteret sin helt særlige karakter.

### 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.

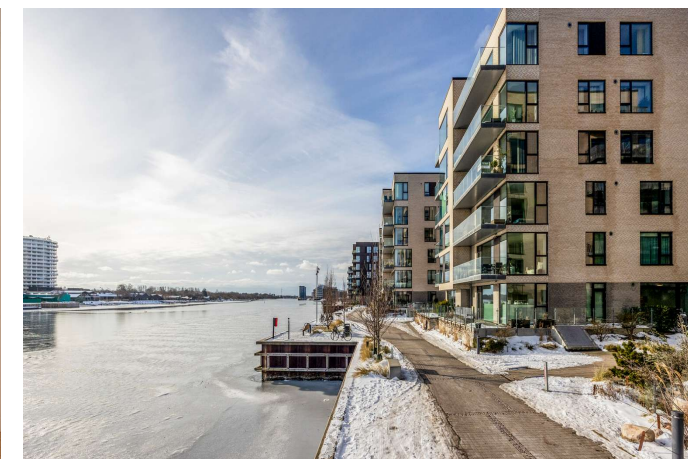
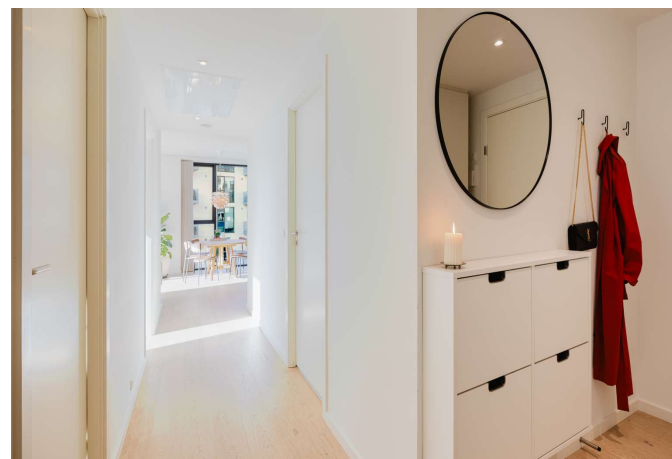
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Renny Clemmensen

Adresse: Willy Brandts Vej 25, 3. 3, 2450 København SV  
Kontantpris: kr. 7.895.000

Sagsnr.: 1344533  
Ejerudgift/md.: kr. 5.672

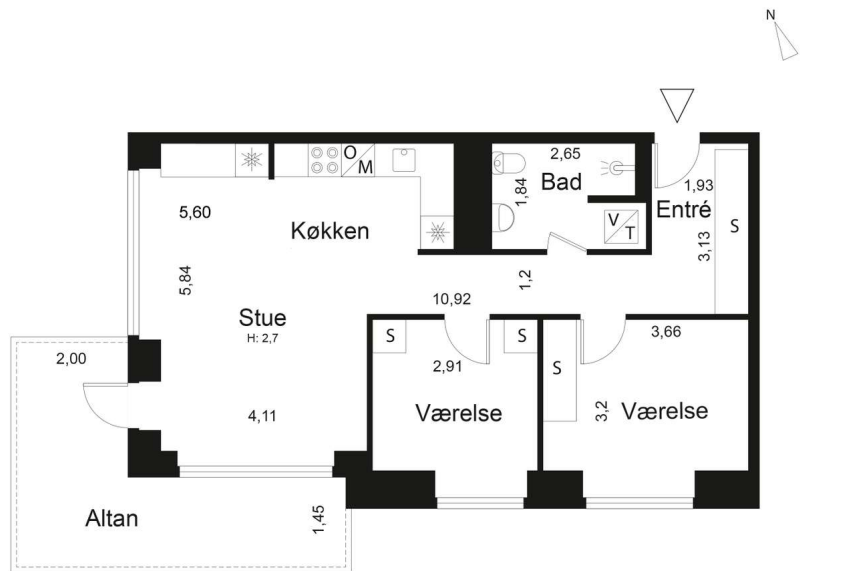
Dato: 21.04.2026



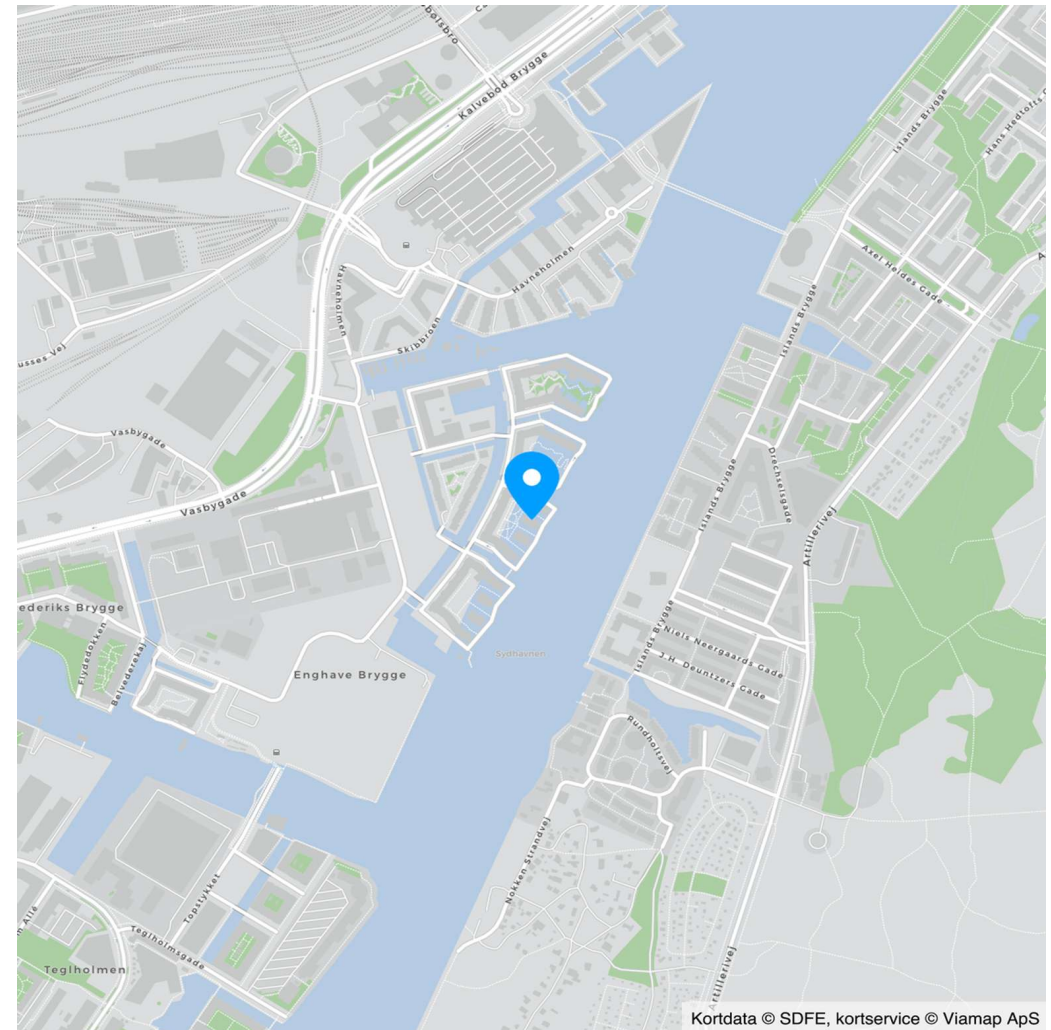
Adresse: Willy Brandts Vej 25, 3. 3, 2450 København SV  
 Kontantpris: kr. 7.895.000

Sagsnr.: 1344533  
 Ejerudgift/md.: kr. 5.672

Dato: 21.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar.



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Willy Brandts Vej 25, 3. 3, 2450 København SV  
Kontantpris: kr. 7.895.000

Sagsnr.: 1344533  
Ejerudgift/md.: kr. 5.672

Dato: 21.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomsstypen:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	1441d Udenbys Vester Kvarter, København
BFE-nr.:	431236
Ejerl. Nr.:	105
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	2018

**Arealer\*\***

Tinglyst areal:	74 m <sup>2</sup>
Heraf tinglyst boligareal:	74 m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	81 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.

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	7.895.000
Grundværdi:	4.737.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	6.396.000
Grundlag for grundskyld:	3.789.600

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Køle/fryseskab mrk; Miele, Emhætte mrk; Miele, Ovn mrk; Miele, Kogeplader mrk; Miele, Opvaskemaskine mrk; Miele, Vaskemaskine mrk; Miele, Tørretumbler mrk; Miele

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

- Nr. 1: 10.11.1947 - Luftfartshindringer i 25 m højde over terræn eller derover kræves tilladelse af Min. f. off. arbejder Forprioritet
- Nr. 2: 22.06.1988 - Dok om søværts godsomsætning mv 1\_P-I\_139
- Nr. 3: 22.06.1988 - Dok om pligt til at tåle fortøjning og landgang 1\_P-I\_139
- Nr. 4: 22.06.1988 - Dok om færdselsret mv 1\_P-I\_139
- Nr. 5: 22.06.1988 - Dok om grundejerforening mv, Tillige lyst pantstiftende. 1\_P-I\_139 - lb.nr. 7795
- Nr. 6: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv
- Nr. 7: 15.04.2016 - Deklaration om byggeretter og udstykning
- Nr. 8: 13.08.2018 - VEDTÆGTER FOR GRUNDEJERFORENINGEN ENGHAVE BRYGGE
- Nr. 9: 14.09.2018 - Deklaration om pligt til at medvirke til udstykning, reaksation samt ret til at bebygge ejendomme
- Nr. 10: 18.09.2018 - VEDTÆGTER EJERFORENINGEN MYRHOLM
- Nr. 12: 10.10.2018 - Deklaration om vejudlæg

**Planer**

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

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

Adresse: Willy Brandts Vej 25, 3. 3, 2450 København SV  
Kontantpris: kr. 7.895.000

Sagsnr.: 1344533  
Ejerudgift/md.: kr. 5.672

Dato: 21.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos 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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 3.523 Forbrug: 0  
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Udgiften er acontooprævning fra administrator.

Der betales aconto varme kr. 462,50 pr. måned  
Der betales aconto vand kr. 308,33 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 salgssopstillingens 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 + A2015

Adresse: Willy Brandts Vej 25, 3. 3, 2450 København SV  
Kontantpris: kr. 7.895.000

Sagsnr.: 1344533  
Ejerudgift/md.: kr. 5.672

Dato: 21.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	32.620	Kontantpris	kr.	7.895.000
Grundskyld	kr.	19.327	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	49.250
Fællesudgifter/ejerforening	kr.	15.888	I alt	kr.	7.944.250
Rottebekæmpelse 2026	kr.	114	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.		
Grundfond	kr.	120			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	68.069			

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: 395.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 42.859 md. / 514.307 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 35.058 md. / 420.696 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: 08.04.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025 **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: Willy Brandts Vej 25, 3. 3, 2450 København SV  
Kontantpris: kr. 7.895.000

Sagsnr.: 1344533  
Ejerudgift/md.: kr. 5.672

Dato: 21.04.2026

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:

**Fordelingstal, ejerforening**

Admin: 0 / 0

Tinglyst: 74 / 19067

Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

**Brugsret**

Brugsret: Depotrum

Fællesfaciliteter: Beboerhotel og multirum

**Andre forhold af væsentlig betydning**

Jordforurening

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.

Om anslået offentlig vurdering og beskatning

Idet ejendommen endnu ikke er selvstændigt vurderet eller beskattet, har ejendomsmægleren anslået værdierne for den offentlige vurdering, herunder beskatningsgrundlag i nærværende salgsoptilling. Ejendomsværdien er anslået til kontantprisen. Grundværdien er anslået~[som en del af ejendomsværdien ud fra referenceejendommens foreløbige/endelige ejendomsvurderingers tilsvarende værdiforhold]/[som en del af ejendomsværdien ud fra tilsvarende værdiforhold iht. typeeksempler offentliggjort af Skatteministeriet i 2023]/[ud fra reference-grundsals handelspriser].~

Respektive beskatningsgrundlag for ejendomsværdiskat og grundskyld er anslået til ejendomsværdi hhv. grundværdi fratrukket 20 % iht. Skatteforvaltningens forsigtighedsprincip. Beskatningsgrundlagene ligger til grund for de i ejerudgiften anslåede ejendomsværdiskat og grundskyld. Det bemærkes, at ejerudgiften er anslået for indeværende år, og dermed uden

hensyntagen til, at den første individuelle skattebetaling evt. sker i et senere år. Eventuelle afvigelser mellem de i salgsoptillingens anslåede værdier/beløb og Skatteforvaltningens foreløbige og/eller endelige værdier/opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendoms-mægler uvedkommende, uanset om afvigelserne må vise sig at være væsentlige. Køber må forvente, at den faktiske ejerudgift vil kunne afvige fra den oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Planer Københavns Kommune

Anlægsprojekter -

Cykel- og gangbro mellem Enghave Brygge og Islands Brygge -

Kommuneplan 2024 -

Spildevandsplan 2018 -

# 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

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.