



REAL

Willy Brandts Vej 13, 2. mf, 2450 København SV

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	118
Kontant	10.150.000	Værelser	4
Ejerudgift	4.132	Altan	Ja
Byggeår	2018	Energimærke	A2015

Sagsnr. **13400040**

RealMæglerne Renny Clemmensen ApS
Teglholmsgade 64A, st / 2450 København SV / Tlf. +45 31484849 / 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 13, 2. mf, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 10.150.000

Sagsnr.: 13400040
Ejerudgift/md.: kr. 4.132

Dato: 10.04.2026



Velkommen til Willy Brandts Vej 13, 2. mf! En velindrettet og moderne lejlighed med en skøn udsigt over vandet. Lejligheden er beliggende i den attraktive, nyere del af Sydhavnen på Engholmene, hvor byliv og natur smelter sammen. Her får du en bolig, der kombinerer funktionalitet, æstetik og en helt særlig beliggenhed med vand og by.

Boligens naturlige samlingspunkt er det store, åbne køkken-alrum, hvor der er god plads til både hverdag og gæster. Køkkenet fremstår stilrent og tidløst med gennemtænkte løsninger og rigelig opbevaringsplads. Her er der skabt et rum, hvor madlavning, samvær og hygge går hånd i hånd.

Fra køkken-alrummet er der direkte adgang til lejlighedens to altaner, som giver et fantastisk lysindfald og forlænger boligens opholdsrum. Den ene altan vender mod aftensolen, hvor du kan nyde lange sommeraftener med udsigt over vandet og plads til både bord og stole. Den anden altan byder på morgensol – det perfekte sted at starte dagen med en kop kaffe i rolige omgivelser. Lejligheden rummer derudover 3 gode soveværelser samt et ekstra rum, hvoraf det ene oplagt kan anvendes som kontor eller indrettes som et børneværelse efter behov. Boligen har desuden to flotte badeværelser, som begge fremstår moderne og velholdte.

Samlet set får du her en indflytningsklar lejlighed med gulvvarme i et roligt og eftertragtet område med en gennemtænkt planløsning og en attraktiv kombination af lys, udsigt og udeliv.

Området:

Engholmene er et af Københavns mest populære boligområder – og med god grund. Her bor du tæt på vandet, grønne områder og havnebad, samtidig med at du har nem adgang til byens mange tilbud. I nærområdet finder du både skoler, daginstitutioner og gode indkøbsmuligheder. Derudover er der kort afstand til caféer, restauranter og hyggelige havnemiljøer. Offentlig transport er let tilgængelig med metro, så du hurtigt kan komme til resten af byen.

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.

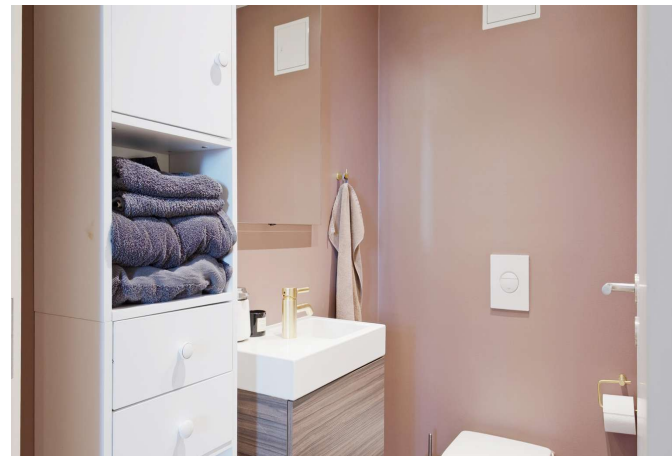
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Sebastian Vittoriani

Adresse: Willy Brandts Vej 13, 2. mf, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 10.150.000

Sagsnr.: 13400040
Ejerudgift/md.: kr. 4.132

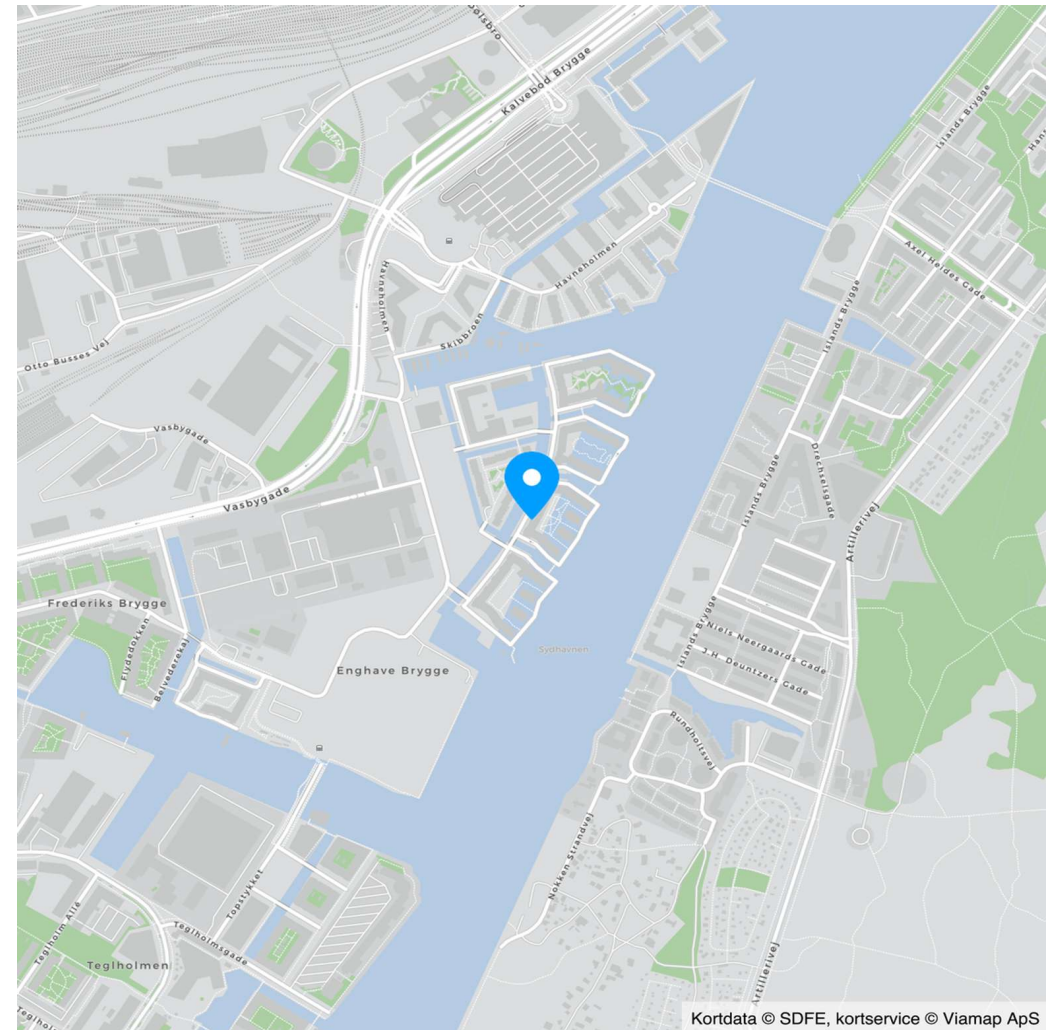
Dato: 10.04.2026



Adresse: Willy Brandts Vej 13, 2. mf, 2450 København SV
 Kontantpris: kr. 10.150.000

Sagsnr.: 13400040
 Ejerudgift/md.: kr. 4.132

Dato: 10.04.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Vejledende planlægning af uden arealer

Adresse: Willy Brandts Vej 13, 2. mf, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 10.150.000

Sagsnr.: 13400040
Ejerudgift/md.: kr. 4.132

Dato: 10.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	1441d Udenbys Vester Kvarter, København
BFE-nr.:	100152105
Ejerl. Nr.:	137
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	
Kloak:	Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	2018

Arealer**

Tinglyst areal:	110 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	110 m ²
BBR-boligareal:	118 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.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	5.578.000
Grundværdi:	748.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.462.400
Grundlag for grundskyld:	598.400

Tilbehør:

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

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 forøgning 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

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

Adresse: Willy Brandts Vej 13, 2. mf, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 10.150.000

Sagsnr.: 13400040
Ejerudgift/md.: kr. 4.132

Dato: 10.04.2026

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.000

Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Anslået

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.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke A2015

Adresse: Willy Brandts Vej 13, 2. mf, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 10.150.000

Sagsnr.: 13400040
Ejerudgift/md.: kr. 4.132

Dato: 10.04.2026

Ejerudgift 1. år:

	kr.	Pr. år	Kontantbehov ved køb	kr.
Ejendomsværdiskat	kr.	22.758	Kontantpris	10.150.000
Grundskyld	kr.	3.052	Tinglysningsafgift af skødet	62.750
Fællesudgifter, anslået	kr.	23.628	Ejerskiftegebyr til adminstrator , anslået	2.500
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	150	I alt	10.215.250

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.

Ejerudgift i alt 1. år kr. 49.588

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: 510.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 55.374 md. / 664.487 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 45.298 md. / 543.577 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: 25.03.2026

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

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 13, 2. mf, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 10.150.000

Sagsnr.: 13400040
Ejerudgift/md.: kr. 4.132

Dato: 10.04.2026

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:

Ejerforening

Navn: Ejerforeningen Myrholm c/o Cobblestone A/S
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: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal

Admin: /
Tinglyst: 110 / 19067
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

**Andre forhold af væsentlig betydning
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/>

Bevaringsværdig bygning

Ejendommen er registreret som bevaringsværdig på niveau XXXX.
Se mere på www.kulturarv.dk

Jordforening

Ejendommen er ifølge kommunens / regionens oplysninger registreret som forurennet 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.

eller

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



Adresse: Willy Brandts Vej 13, 2. mf, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 10.150.000

Sagsnr.: 13400040
Ejerudgift/md.: kr. 4.132

Dato: 10.04.2026

mindre omfang. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.

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

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.