



REAL

George Marshalls Vej 25, 2. 2., 2450 København SV

Ejd. type
Kontant
Ejerudgift
Byggeår

Ejerlejlighed
5.195.000
3.617
2021

Bolig m²
Værelser
Altan
Energimærke

54
2
Ja
A2020

Sagsnr. **1344515**

RealMæglerne Renny Clemmensen ApS

Teglholmsgade 64A, st / 2450 København SV / Tlf. +45 31484849 / www.realmaeglerne.dk/134

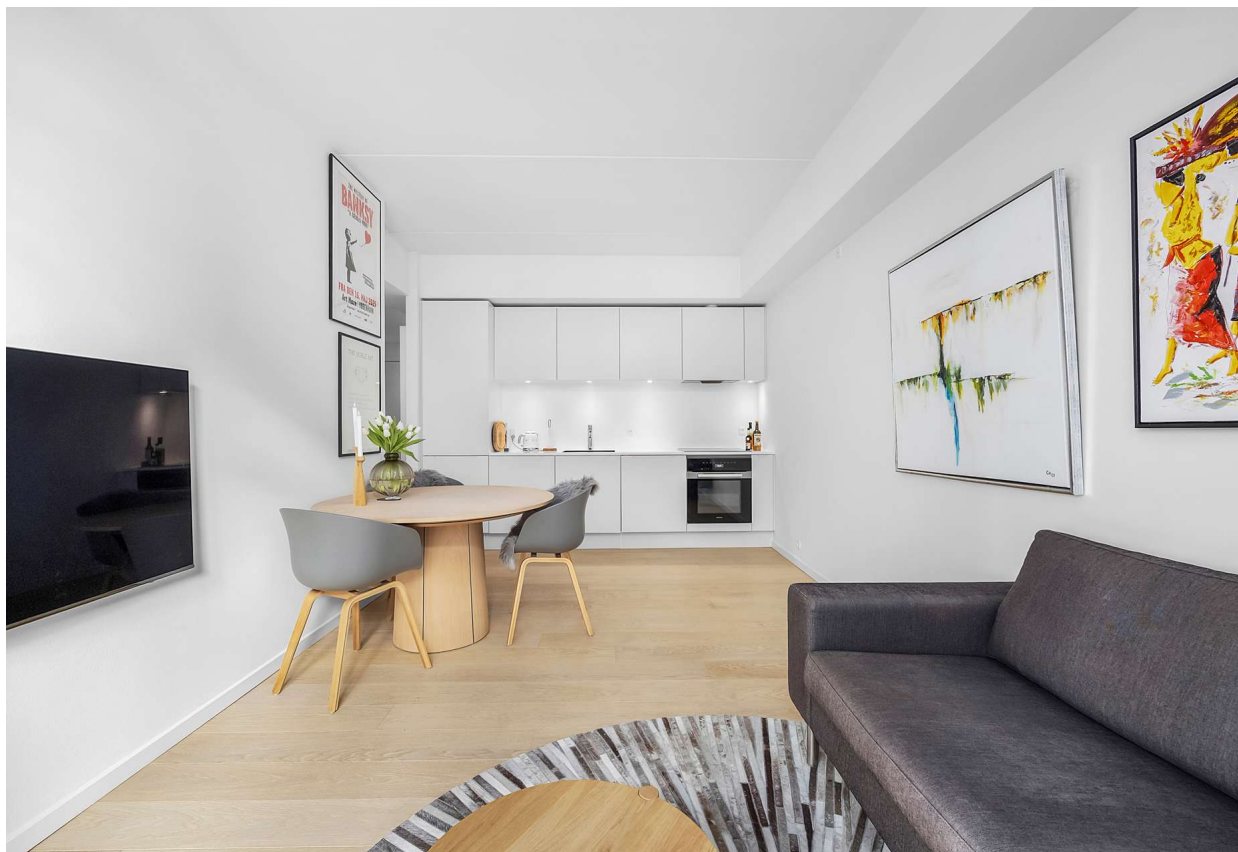
Salgsopstilling

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: George Marshalls Vej 25, 2. 2, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 1344515
Ejerudgift/md.: kr. 3.617

Dato: 12.03.2026



På George Marshalls Vej 25, 2. 2. får du en lys og moderne lejlighed, hvor udsigten er noget af det første, man lægger mærke til og noget af det, der bliver ved med at imponere. Her er gulvvarme i hele boligen og som et af de nyeste byggerier på Engholmene er der ingen radiatorer, der tager plads i indretningen. Resultatet er rene linjer, en rolig helhed og et hjem, der føles både let og komfortabelt fra første skridt indenfor.

Køkken, alrum og stue er samlet i ét åbent opholdsrum, der fungerer virkelig godt i hverdagen. De store vinduespartier trækker lyset ind og giver rummet en naturlig luftighed, og indretningen falder nemt på plads med både spisebord og sofaafdeling, uden at det føles klemmt. Køkkenet ligger centralt, så du kan lave mad, følge med i samtalen og stadig have udsigten med i rummet.

Altanen er en klar bonus og bliver hurtigt en naturlig forlængelse af opholdsmiljøet. Her får du en udsigt, der gør, at man bliver hængende lidt længere, uanset om det er til morgenkaffen, en stille stund i solen eller en sen sommeraften. At der er adgang fra både køkken/alrum og soveværelset gør det ekstra nemt at bruge udelivet aktivt, og det giver samtidig en rar følelse af privat "ekstra rum" i sommerhalvåret.

Soveværelset ligger roligt og er lige til at indrette med seng og skabe, og boligen hænger generelt godt sammen i både materialer og udtryk og her kan du flytte ind uden at skulle i gang med en masse.

Beliggenheden på Engholmene giver dig den særlige kombination af vand, luft og bynærhed. Området er præget af nyere arkitektur, brede passager og en rolig stemning, samtidig med at du har indkøb, caféer og gode stiforbindelser tæt på. Metroen ved Enghave Brygge ligger inden for nem rækkevidde, og cyklen tager dig hurtigt videre mod Bryggen og Indre By.

En bolig, der skal opleves - udsigten og lyset gør virkelig en forskel.

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.

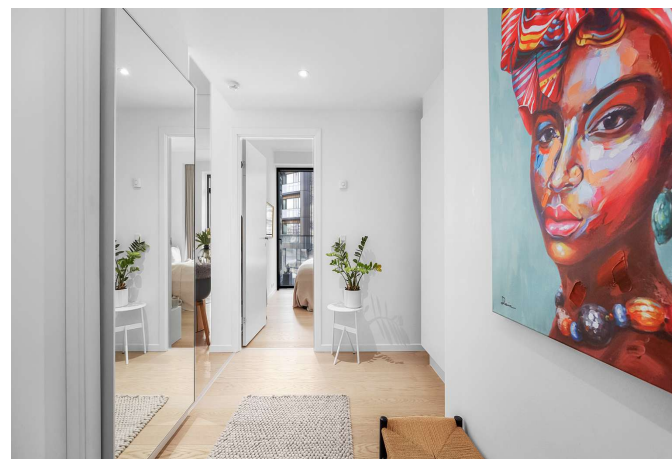
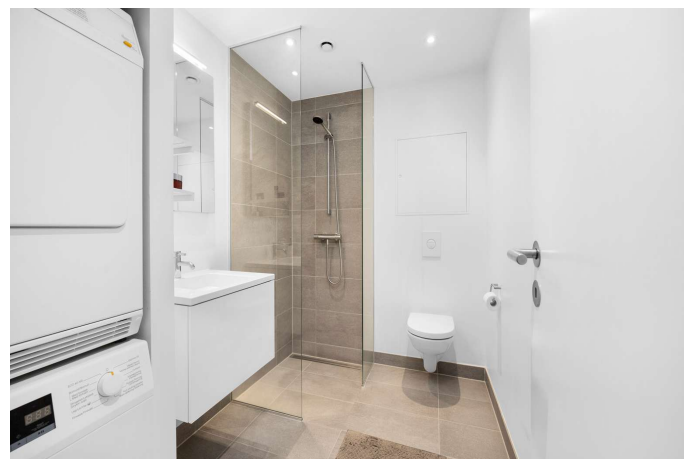
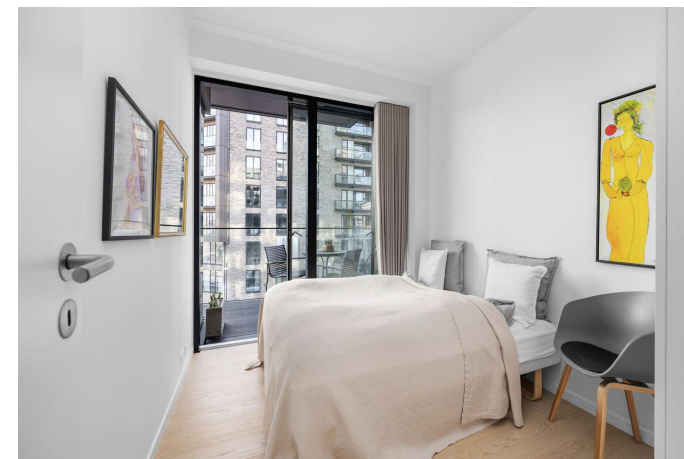
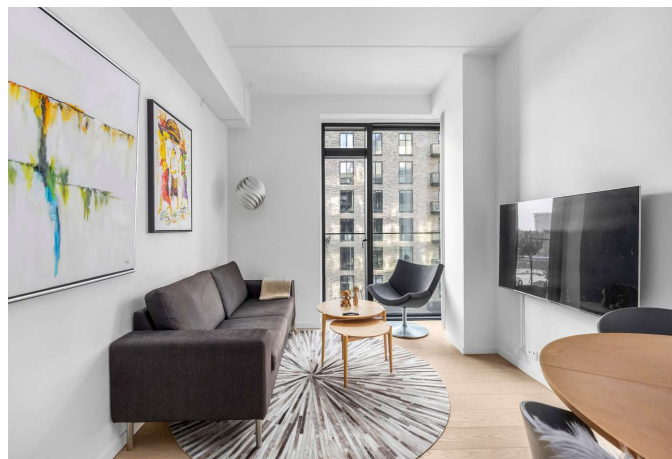
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Sebastian Vittoriani

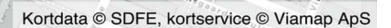
Adresse: George Marshalls Vej 25, 2. 2, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 1344515
Ejerudgift/md.: kr. 3.617

Dato: 12.03.2026



Dato: 12.03.2026



Adresse: George Marshalls Vej 25, 2. 2, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 1344515
Ejerudgift/md.: kr. 3.617

Dato: 12.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed
Kommune:	København
Matr.nr.:	1493b Udenbys Vester Kvarter, København
BFE-nr.:	100274480
Ejerl. Nr.:	177
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	2021

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	5.195.000
Grundværdi:	3.117.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.156.000
Grundlag for grundskyld:	2.493.600

Arealer**

Tinglyst areal:	47 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	47 m ²
BBR-boligareal:	54 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):

Køle-/fryseskab mrk. Miele, emhætte, ovn mrk. Miele, kogeplader mrk. Miele, opvaskemaskine mrk. Miele, vaskemaskine mrk. Miele, tørretumbler mrk. Miele.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

Adresse: George Marshalls Vej 25, 2. 2, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 1344515
Ejerudgift/md.: kr. 3.617

Dato: 12.03.2026

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: Se police for dækning

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 4.987 Forbrug: 0

Udgiften er beregnet i år: 0

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Afregningsperioden er fra 01.09.2024-31.08.2025 Der betales aconto varme kr. 460 pr. måned og aconto vand kr. 150 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 salgsoptstillingens 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

Adresse: George Marshalls Vej 25, 2. 2, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 1344515
Ejerudgift/md.: kr. 3.617

Dato: 12.03.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Fællesudgifter/ejerforening
Rottebekæmpelse 2026

kr. 21.196
kr. 12.717
kr. 9.396
kr. 94

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
Tinglysningsafgift af skødet
Ejerskiftegebyr til administrator
I alt

kr. 5.195.000
kr. 33.050
kr. 2.825
kr. 5.230.875

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. 43.403

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: 260.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 27.362 md. / 328.345 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 22.592 md. / 271.103 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.03.2026

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 **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: George Marshalls Vej 25, 2. 2, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 1344515
Ejerudgift/md.: kr. 3.617

Dato: 12.03.2026

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: 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: Nej
Eksisterende sikkerhed: Kr. 1.666 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal:

Admin: 47 / 25723
Tinglyst: 47 / 25508
Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Servitutter

- Nr. : 12.03.2026 -
- Nr. : 12.03.2026 -
- Nr. : 12.03.2026 -
- Nr. : 12.03.2026 -
- 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 relaxsation
- Nr. 19: 20.07.2020 - EKSTRAKT AF VEDTÆGTER FOR EJERFORENINGEN TANGHOLM Der henvises til vedtægterne for Ejerforeningen Tangholm ("Ejerforeningen") i sin helhed ("Vedtægterne").
- Nr. 21: 03.08.2020 - Deklaration vedr. aftale om benyttelse af ejendommens fællesarealer
- Nr. 24: 25.08.2022 - Deklaration vedr. aftale om benyttelse af miljøstation
- 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
Lokalplan 494 - Enghave Brygge

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.

Adresse: George Marshalls Vej 25, 2. 2, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 1344515
Ejerudgift/md.: kr. 3.617

Dato: 12.03.2026

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.

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

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-/år-sopgørelsen. 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 -

Cykel- og gangbro mellem Enghave Brygge og Islands Brygge -

Kommuneplan 2024 -

Spiidevandsplan 2018 -

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.