



REAL

George Marshalls Vej 15, 1. tv., 2450 København SV

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	91
Kontantpris	5.895.000	Værelser	2
Ejerudgift	4.106		
Byggeår	2021	Energimærke	A2020

Sagsnr. **114-8162**

RealMæglerne Vesterbro & Carlsberg Byen ApS

Istedgade 87 / 1650 København V / Tlf. 72312200 / www.realmaeglerne.dk/vesterbro

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: George Marshalls Vej 15, 1. tv., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 114-8162
Ejerudgift/md.: kr. 4.106

Dato: 16.09.2025



Beskrivelse:

Indretning:

Midt i den moderne kanalby Engholmene – en af Københavns mest attraktive beliggenheder – finder du denne lyse og indbydende lejlighed med en betagende udsigt til både kanal og marina. Du træder direkte ind i boligens naturlige samlingspunkt: det store og åbne køkken-alrum. Her strømmer lyset ind gennem de brede vinduespartier, som sikrer en uforstyrret udsigt over vandet. Den vestvendte altan inviterer til afslapning i aftenstunden, hvor du kan nyde et glas vin til lyden af det stille vand nedenfor. Køkken-alrummet kombinerer elegant design med funktionalitet og rummer både spiseplads og opholdsområde – perfekt til både hverdag og gæster. Altanen er generøs i størrelsen og har plads til både loungemøbler, grill og hyggelige stunder under åben himmel. Lejligheden byder desuden på en rummelig entré med indbyggede skabe og god opbevaringsplads til hverdagens behov. Videre gennem alrummet og stuen finder du et lyst og roligt soveværelse med indbyggede skabe og udsigt til kanalen – en sand oase i hverdagen. Det stilrene badeværelse imponerer med sin gode størrelse, moderne indretning og praktiske detaljer som vaskesøjle og væghængt toilet.

Ejendommen:

Ejendommen har elevator samt en parkeringskælder, hvor der er mulighed for at tilkøbe en p-plads. Foreningen byder på en stor, frodig og velholdt gård som man kan nyde ved flere lejligheder. Der er også mulighed for at blive medlem af foreningens kajaklaug.

Området:

Det maritime miljø omkring Engholmene tilbyder en helt særlig atmosfære, hvor storbyens puls møder fredelige omgivelser. Ved Christian Langes Plads åbner området sig op med små spisesteder og en vinbar, hvor livet nydes i rolige, grønne rammer. Lokalområdet byder på et godt udvalg af caféer og indkøbsmuligheder, og med metrostationer i gåafstand er det nemt at komme rundt i byen. Derudover er området præget af dynamisk byudvikling, med nye kvarterer og faciliteter på vej – heriblandt det nærliggende Enghave Brygge Syd. Inden for kort afstand ligger desuden Copenhagen Mall med alt til hverdagen, mens det kreative og urbane miljø i Kødbyen kun er en kort cykeltur væk.

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: Philip Hersby

Adresse: George Marshalls Vej 15, 1. tv., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 114-8162
Ejerudgift/md.: kr. 4.106

Dato: 16.09.2025



Adresse: George Marshalls Vej 15, 1. tv., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 114-8162
Ejerudgift/md.: kr. 4.106

Dato: 16.09.2025



Adresse: George Marshalls Vej 15, 1. tv., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 114-8162
Ejerudgift/md.: kr. 4.106

Dato: 16.09.2025

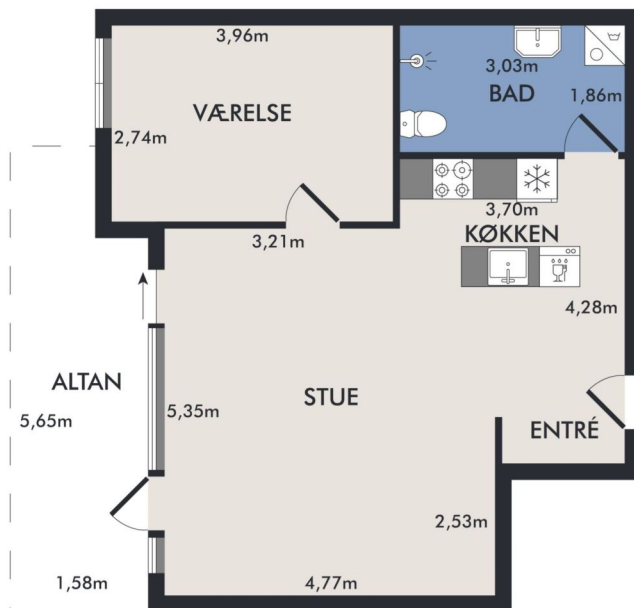


Adresse: George Marshalls Vej 15, 1. tv., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 5.895.000

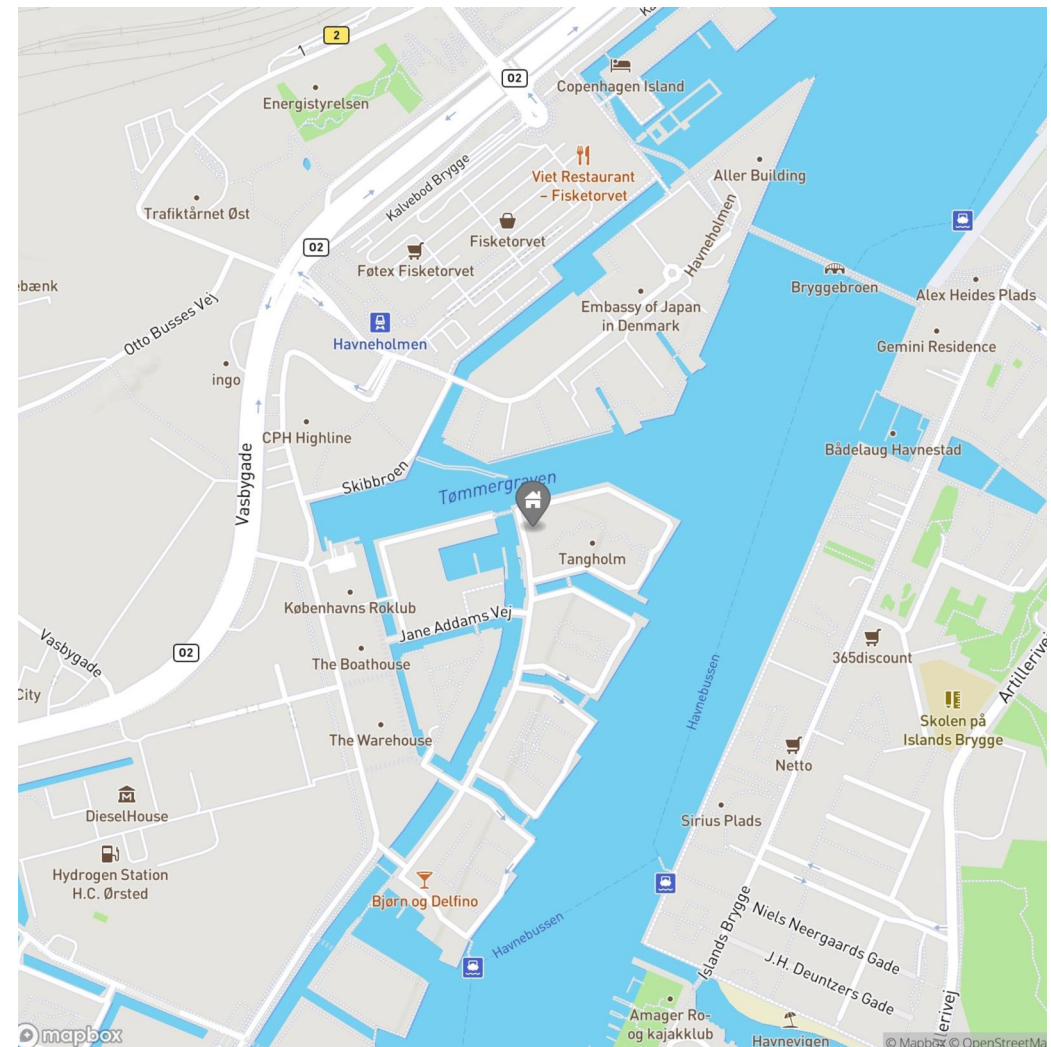
Sagsnr.: 114-8162
Ejerudgift/md.: kr. 4.106

Dato: 16.09.2025

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar





Adresse: George Marshalls Vej 15, 1. tv., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 114-8162
Ejerudgift/md.: kr. 4.106

Dato: 16.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	1493 b Udenbys Vester Kvarter, København
BFE-nr.:	100360070
Ejl.nr.:	103
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Privat vej
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	2021

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	5.957.000 kr.
Grundværdi:	3.003.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.765.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.402.400 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	63 m ²
- heraf boligareal:	63 m ²

BBR-boligareal:	91 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

Tilbehør:

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

Ovn - Miele
Kogeplade - Miele
Emhætte
Køle/fryseskab - Miele
Opvaskemaskine - Miele
Vaskemaskine - Miele
Tørretumbler - Miele

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: George Marshalls Vej 15, 1. tv., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 114-8162
Ejerudgift/md.: kr. 4.106

Dato: 16.09.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos if..
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til forsikringspolice.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 2.160 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: A conto
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Forbruget er individuelt, og derfor må afvigelser forventes.

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 Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke A2020.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Jordforureningsstatus

Ejendommen er ifølge regionens oplysninger registreret som forurenet på vidensniveau 1 og 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 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.

Byggeskadeforsikring

På ejendommens BBR-meddelelse er der registreret en byggeskadeforsikring. En byggeskadeforsikrings dækningsområde er byggeskader, som har årsag i forhold ved opførelsen af bebyggelsen. Forsikringen løber som udgangspunkt i 10 år fra ikrafttrædelsestidspunktet og følger bygningen, uanset at denne skifter ejer i forsikringens løbetid.



Adresse: George Marshalls Vej 15, 1. tv., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 114-8162
Ejerudgift/md.: kr. 4.106

Dato: 16.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	24.305	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.895.000
Grundskyld	kr.	12.252	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	37.250
Ejerforening	kr.	12.594	Ejerskiftegebyr, anslået	kr.	2.750
Rottebekæmpelsesgebyr	kr.	121	I alt	kr.	5.935.000
			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			49.271		

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: 295.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 31.801 md./ 381.611 år Netto **ekskl.** ejerudgift 25.970 md./ 311.643 år v/24,30%
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: 13.09.2025
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:** Kan ikke opnås, idet ejerskiftelånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed.

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 15, 1. tv., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 114-8162
Ejerudgift/md.: kr. 4.106

Dato: 16.09.2025

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 besvarelse fra E/F

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
Totalkredit/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	3.393.000	3.329.498	3.379.574	DKK	0,09	85.121	25,50	3,44			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: G/F Enghave Brygge

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Ja, kr. 1.666 i form af Anden hæftelse

Forhøjelse af sikkerhed: Nej.

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Fordelingstal

Tinglyst fordelingstal: 63/25508

Adm. fordelingstal: Uoplyst

Sikkerhed til e/f: 43.000 kr.

I form af: Anden hæftelse

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Planer

- Lokalplan: Se ejendomsdatarapporten.

- Kommuneplan: Se ejendomsdatarapporten.

- Spildevandsplan: Se ejendomsdatarapporten. Alle kommuner i Danmark har udarbejdet og fremlagt spildevandsplaner. Der henvises til kommunens hjemmeside, for yderligere oplysninger herom. Der kan fra kommunen blive udstedt påbud om ændring/forbedring af ejendommens afløbsforhold.

- Anlægsprojekter - <<https://www.kk.dk/borger/bolig-og-byggeri/anlaegsprojekter>>

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 25.02.1924 lbnr. 957188-01 Dok om færdselsret mv

Nr. 2 lyst d. 12.10.1925 lbnr. 957661-01 Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil

Nr. 3 lyst d. 03.07.1940 lbnr. 1449-01 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv

Nr. 4 lyst d. 10.11.1947 lbnr. 6276-01 Luftfartshindringer i 25 m højde over terræn eller derover kræves tilladelse af Min. f. off. arbejder

Nr. 5 lyst d. 22.01.1963 lbnr. 7486-01 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv Vedr BY 82A, 82B, 82C og 82D

Nr. 6 lyst d. 24.01.1964 lbnr. 6970-01 Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil

Nr. 7 lyst d. 21.10.1965 lbnr. 4383-01 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv

Nr. 8 lyst d. 04.02.1987 lbnr. 1782-01 Dok om bolværket

Nr. 9 lyst d. 28.09.1987 lbnr. 13635-01-S0001 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, Tillige lyst pantstiftende

Nr. 10 lyst d. 20.04.1989 lbnr. 4588-01 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Nr. 11 lyst d. 20.04.1989 lbnr. 4589-01 Dok om vedligeholdelse af bolværket

Nr. 12 lyst d. 20.04.1989 lbnr. 4590-01 Dok om bolværket

Nr. 13 lyst d. 12.03.1993 lbnr. 17581-01 Dok om affaldsdepoter mv

Nr. 14 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 957572-01 Dok om fjernvarme/anlæg mv

Nr. 15 lyst d. 19.05.2016 lbnr. 1007288175 Deklaration om betaling af brobidrag

Nr. 16 lyst d. 13.08.2018 lbnr. 1010030826 VEDTÆGTER FOR GRUNDEJERFORENINGEN ENGHAVE BRYGGE

Nr. 18 lyst d. 13.07.2020 lbnr. 1012049160 Deklaration om ret til at bygge ejendommen og pligt til relaxation

Nr. 19 lyst d. 20.07.2020 lbnr. 1012067369 EKSTRAKT AF VEDTÆGTER FOR EJERFORENINGEN TANGHOLM Der henvises til vedtægterne for Ejereforeningen Tangholm ("Ejereforeningen") i sin helhed



Adresse: George Marshalls Vej 15, 1. tv., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 114-8162
Ejerudgift/md.: kr. 4.106

Dato: 16.09.2025

("Vedtægterne").

Nr. 20 lyst d. 03.08.2020 lbnr. 1012100381 Deklaration vedr. aftale om benyttelse af ejendommens fællesarealer

Nr. 24 lyst d. 25.08.2022 lbnr. 1014190498 Deklaration vedr. aftale om benyttelse af miljøstation

Nr. 25 lyst d. 25.05.2023 lbnr. 1014855490 Deklaration om brugsret til lokale/depotrum

Brugsret og fællesfaciliteter:

Kælderrum iflg. sælgers oplysninger

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

RealMæglerne Vesterbro

RealMæglerne på Vesterbro tilbyder via vores 9 butikker på Frederiksberg, Vesterbro, Østerbro, Nordhavn Amager, Tårnby, Valby & Kgs. Enghave et aktivt salgsarbejde på tværs af vores butikker. Det giver vores kunders ejendomme maksimal eksponering og optimale salgsmuligheder.

Vi sælger mere end 500 ejendomme om året til konkurrencedygtige salærer.