

The logo for REAL, consisting of the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters on a dark blue rectangular background.

## George Marshalls Vej 9, 1. tv., 2450 København SV

Ejd. type	<b>Ejerlejlighed</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>111</b>
Kontant	<b>9.950.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>5.768</b>		
Byggeår	<b>2021</b>	Energimærke	<b>A2020 +</b>

Sagsnr. **1343937**

---

**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: George Marshalls Vej 9, 1. tv, 2450 København SV  
Kontantpris: kr. 9.950.000

Sagsnr.: 1343937  
Ejerudgift/md.: kr. 5.768

Dato: 05.05.2026



### Udsigtslejlighed med elevator direkte til døren

Velkommen til en moderne og indflytningsklar lejlighed, hvor lys, funktionalitet og udsigt går op i en højere enhed.

Lejligheden byder på et skønt og åbent opholdsrum med elegant køkken i stilrent design, integrerede hvidevarer og god skabsplads. Herfra er der direkte udgang til en rummelig altan med fantastisk udsigt til kanalen – en oplagt oase til morgenkaffen eller et glas vin i aftensolen. Fra altanen strækker det dragende kanal sig, så langt øjet rækker, helt ned til de historiske tage i Christianshavn. Og når man står i det store køkkenalrum eller opholdsstuen og kigger ud mod vandet, føles det næsten som om, at kanalen flyder helt ind i boligen – en udsigt, der skaber ro og rummer byen på én og samme tid. Planløsningen er gennemtænkt og indrettet med tre reelle værelser – herunder et lyst forældresoveværelse med udgang til grønne omgivelser, samt to børneværelser, som begge har fin størrelse og gode opbevaringsmuligheder. Badeværelset fremstår ligeledes moderne med separat bruseniche, vaskesøjle og stilrene materialer. Lejligheden fremstår i en harmonisk og nutidig stil med lyse gulve, store vinduespartier og en gennemgående rolig farvepalette. Entréen byder velkommen med indbygget opbevaring og en god fordeling til lejlighedens rum. Der er gulvvarme i hele boligen, hvilket sikrer en behagelig temperatur året rundt. Altanen mod vandet giver ikke blot skønne udsigter, men trækker samtidig det maritime miljø helt ind i boligen – her forenes byliv og natur på smukkeste vis.

### Området

Tangholm er den nyeste af holmene på Engholmene og ligger direkte ud til Havnæløbet. Her bor du i rolige og grønne omgivelser, men stadig tæt på alt det bedste, byen har at byde på. Der er kort afstand til Vesterbro, Kødbyens mange caféer og restauranter, samt shopping i Fisketorvet. Hovedbanegården, Tivoli og Rådhuspladsen nås på 5-10 minutter på cykel, og inden for få minutters gang finder du både Dybbølsbro Station og Bryggebroen med adgang til Islands Brygge.

### Ejendommen

Tangholm er den fjerde af de seks boligøer i Engholmene og rummer 264 lejligheder.

### 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.

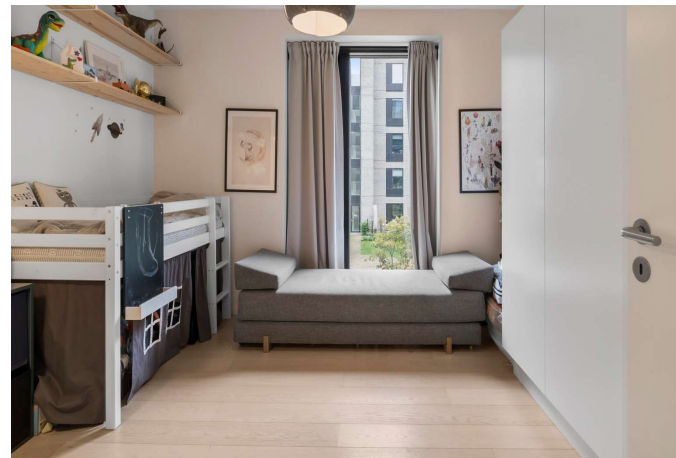
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Renny Clemmensen

Adresse: George Marshalls Vej 9, 1. tv, 2450 København SV  
Kontantpris: kr. 9.950.000

Sagsnr.: 1343937  
Ejerudgift/md.: kr. 5.768

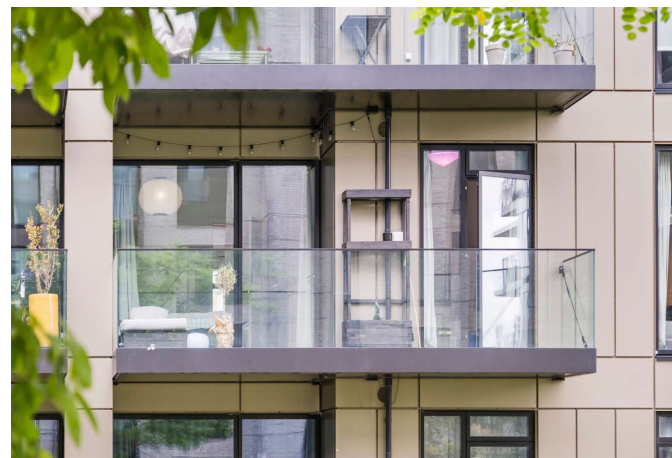
Dato: 05.05.2026



Adresse: George Marshalls Vej 9, 1. tv, 2450 København SV  
Kontantpris: kr. 9.950.000

Sagsnr.: 1343937  
Ejerudgift/md.: kr. 5.768

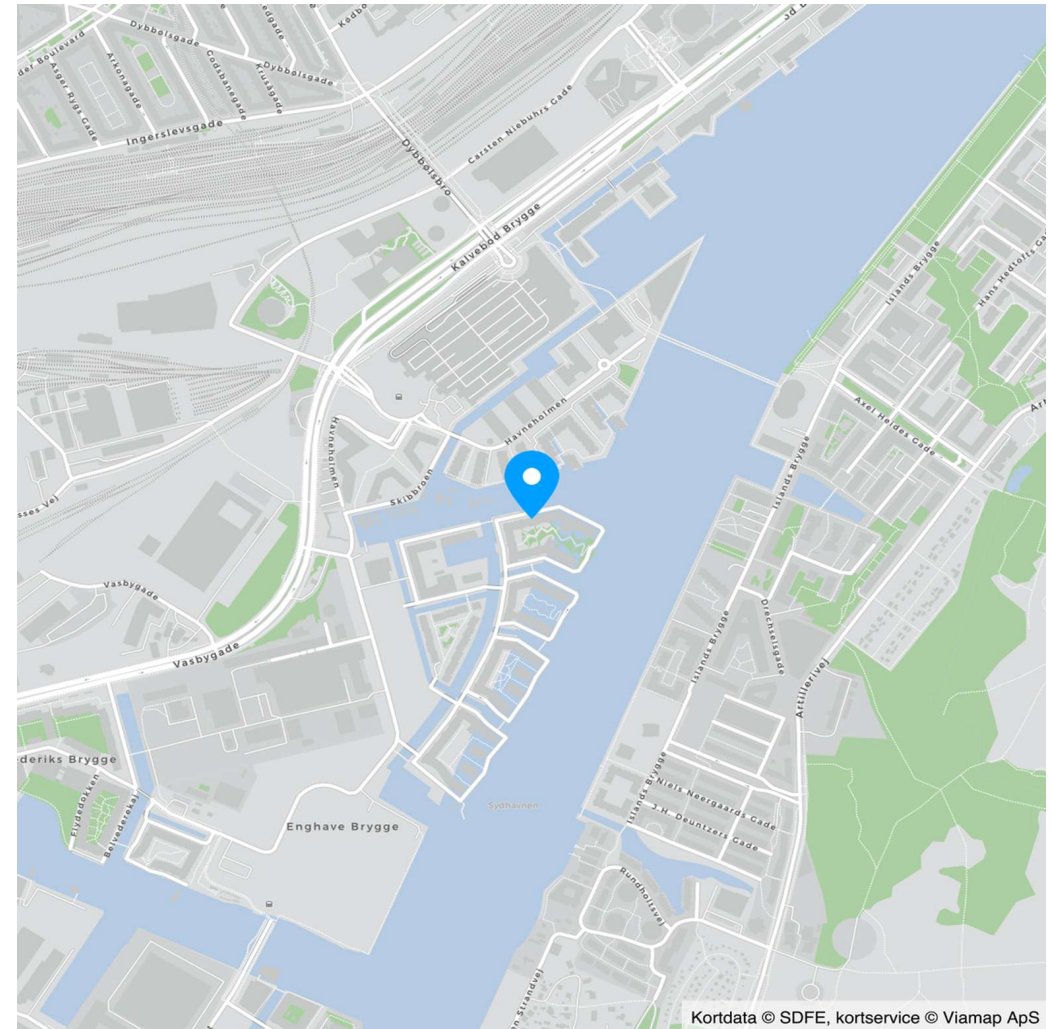
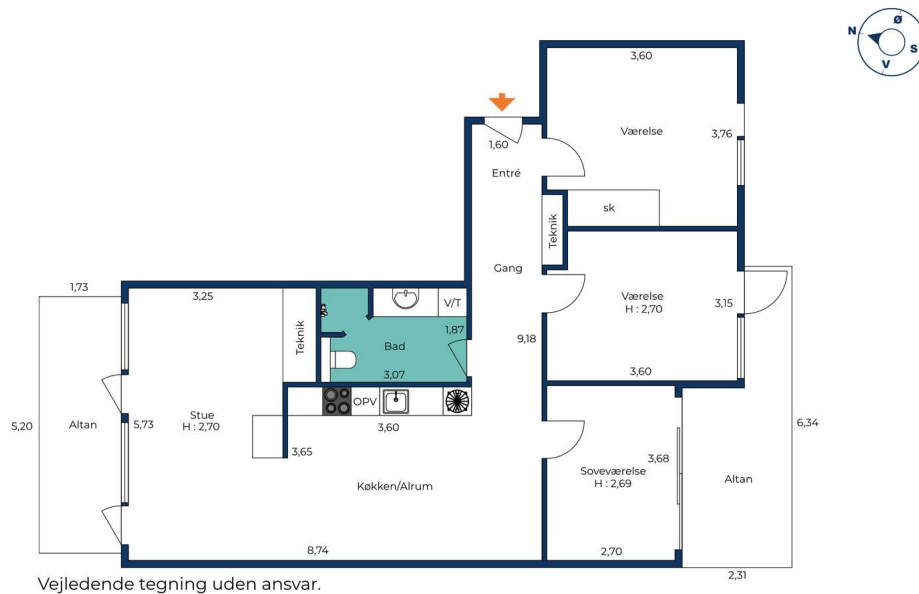
Dato: 05.05.2026



Adresse: George Marshalls Vej 9, 1. tv, 2450 København SV  
 Kontantpris: kr. 9.950.000

Sagsnr.: 1343937  
 Ejerudgift/md.: kr. 5.768

Dato: 05.05.2026



Adresse: George Marshalls Vej 9, 1. tv, 2450 København SV  
Kontantpris: kr. 9.950.000

Sagsnr.: 1343937  
Ejerudgift/md.: kr. 5.768

Dato: 05.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Ejerlejlighed  
Må benyttes til: Ejerlejlighed  
Kommune: København  
Matr.nr.: 1493b Udenbys Vester Kvarter, København  
BFE-nr.: 100360037  
Ejerl. Nr.: 70  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 2021

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 7.265.000  
Grundværdi: 3.664.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 5.812.000  
Grundlag for grundskyld: 2.931.200

**Arealer\*\***

Tinglyst areal: 103 m<sup>2</sup>  
Heraf tinglyst boligareal: 103 m<sup>2</sup>  
BBR-boligareal: 111 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.

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, Emhætte, Ovn, Kogeplader, Opvaskemaskine, Vaskemaskine, Tørretumbler

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 9, 1. tv, 2450 København SV  
Kontantpris: kr. 9.950.000

Sagsnr.: 1343937  
Ejerudgift/md.: kr. 5.768

Dato: 05.05.2026

#### 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:

##### 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.

#### Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.245 Forbrug: 0

Udgiften er beregnet i år: 2024

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Udgiften er acontooprævninng fra administrator.

Der betales aconto varme kr. 470,00 pr. måned

Der betales aconto vand kr. 230,00 pr. måned

#### Vand: Alment vandforsyningsanlæg

#### 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.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke + A2020

Ejendommen er ifølge kommunens / regionens oplysninger registreret som forurenede på vidensniveau 1 & 2. En forurening på vidensniveau 2 betyder, at man fra miljømyndighedernes side har mistanke om, at der kan forefindes forurening på ejendommen. 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-/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 -

Cykel- og gangbro mellem Enghave Brygge og Islands Brygge -

Kommuneplan 2019 -

Spildevandsplan 2018 -



Adresse: George Marshalls Vej 9, 1. tv, 2450 København SV  
Kontantpris: kr. 9.950.000

Sagsnr.: 1343937  
Ejerudgift/md.: kr. 5.768

Dato: 05.05.2026

**Ejerudgift 1. år:**

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	29.641	Kontantpris	kr.	9.950.000
Grundskyld	kr.	14.949	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	61.550
Fællesudgifter/ejerforening, anslået	kr.	20.592	Ejerskiftegebyr til administrator, anslået, anslået	kr.	2.500
Rottebekæmpelse 2025, anslået	kr.	136	I alt	kr.	10.014.050
Påkravsgebyr, anslået	kr.	3.900			

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kursikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1. år kr. 69.218

**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 54.472 md. / 653.665 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 44.561 md. / 534.737 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: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026 **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 9, 1. tv, 2450 København SV  
Kontantpris: kr. 9.950.000

Sagsnr.: 1343937  
Ejerudgift/md.: kr. 5.768

Dato: 05.05.2026

#### 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.

#### Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 24: hovedstol kr. 3.101.000  
Nr. 25: hovedstol kr. 690.000

#### Gæld udenfor købesummen

Ingen

#### 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

#### Ejerforening

Navn: E/F Tangholm v/Cobblestone

Eksisterende sikkerhed: Kr. 43.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

#### Fordelingstal, ejerforening

Admin: 0 / 0

Tinglyst: 103 / 25508

Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

#### Servitutter

- Nr. : 05.05.2026 -  
- Nr. : 05.05.2026 -  
- Nr. : 05.05.2026 -  
- Nr. : 05.05.2026 -  
- Nr. : 05.05.2026 -  
- Nr. : 05.05.2026 -  
- Nr. : 05.05.2026 -  
- Nr. : 05.05.2026 -  
- Nr. : 05.05.2026 -  
- Nr. : 05.05.2026 -  
- Nr. : 05.05.2026 -  
- Nr. : 05.05.2026 -

- Nr. : 05.05.2026 -  
- Nr. : 05.05.2026 -  
- Nr. : 05.05.2026 -  
- Nr. : 05.05.2026 -  
- Nr. : 05.05.2026 -  
- Nr. : 05.05.2026 -  
- Nr. : 05.05.2026 -  
- Nr. : 05.05.2026 -  
- Nr. : 05.05.2026 -  
- Nr. : 05.05.2026 -  
- Nr. : 05.05.2026 -  
- Nr. : 05.05.2026 -  
- 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 relaxation

---

Adresse: George Marshalls Vej 9, 1. tv, 2450 København SV  
Kontantpris: kr. 9.950.000

Sagsnr.: 1343937  
Ejerudgift/md.: kr. 5.768

Dato: 05.05.2026

- 
- 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. 22: 25.08.2022 - Deklaration vedr. aftale om benyttelse af miljøstation
  - Nr. 23: 25.05.2023 - Deklaration om brugsret til lokale/depotrum

#### **Planer**

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

# 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.