



REAL

Willy Brandts Vej 25, 2. 3., 2450 København SV

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	81
Kontantpris	7.795.000	Værelser	3
Ejerudgift	5.697		
Byggear	2018	Energimærke	A2015

Sagsnr. **1344523**

RealMæglerne Renny Clemmensen ApS

Teglmølgade 64A, st. / 2450 København SV / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Willy Brandts Vej 25, 2. 3., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 7.795.000

Sagsnr.: 1344523
Ejerudgift/md.: kr. 5.697

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Lejligheden: På Willy Brandts Vej 25, 2. 3. finder du en stilren og fuldkommen indflytningsklar lejlighed, hvor moderne komfort og en attraktiv beliggenhed går hånd i hånd. Boligen fremstår lys og indbydende med en gennemtænkt planløsning, der skaber en naturlig sammenhæng mellem opholdsrum, værelser og de private zoner, perfekt til både hverdagsliv og gæstebesøg.

Man bydes velkommen i en rummelig entré, hvor der er god plads til overtøj og opbevaring, og herfra forgrener lejligheden sig naturligt til boligens øvrige rum. Badeværelset ligger praktisk placeret og fremstår moderne og indbydende med bruseniche og en funktionel indretning, hvor der samtidig er tænkt på hverdagskomfort med plads til vaskefaciliteter.

Boligens hjerte er det store opholdsrum, hvor køkken og stue er samlet i ét åbent og indbydende alrum. Her opleves en skøn rummelighed, og de store vinduer giver et flot lysindfald, der understreger boligens lyse gulve og rene linjer. Køkkenet fremstår elegant og tidløst med god skabs- og bordplads, og indretningen inviterer til både madlavning, nærvær og gæster omkring spisebordet. Stueafdelingen ligger naturligt i forlængelse heraf og giver plads til både sofaarrangement og afslappet hverdagsliv, samt en lækker hjørne altan der forlænger stuen med et kig ud til vandet.

Fra opholdsrummet er der udgang til altanen, som fungerer som en naturlig forlængelse af boligen. Her er der god plads til at indrette sig med cafébord eller loungestemning, og altanen bliver hurtigt det sted, man bruger igen og igen, specielt til morgenkaffen, en rolig stund i solen eller et glas vin, når dagen går på hæld.

Området: Beliggenheden på Engholmene er noget helt særligt. Her bor du tæt på vandet med kanaler, promenader og grønne opholdsarealer lige uden for døren, samtidig med at byen er inden for nem rækkevidde. Området byder på indkøb, caféer og metro, så hverdagen bliver både nem og bekvem. En ideel bolig for dig, der ønsker et moderne hjem i rolige, vandnære omgivelser, uden at give afkald på byens muligheder.

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.

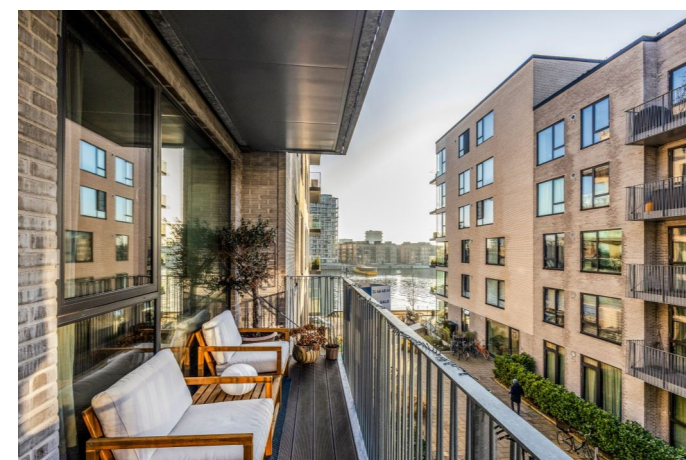
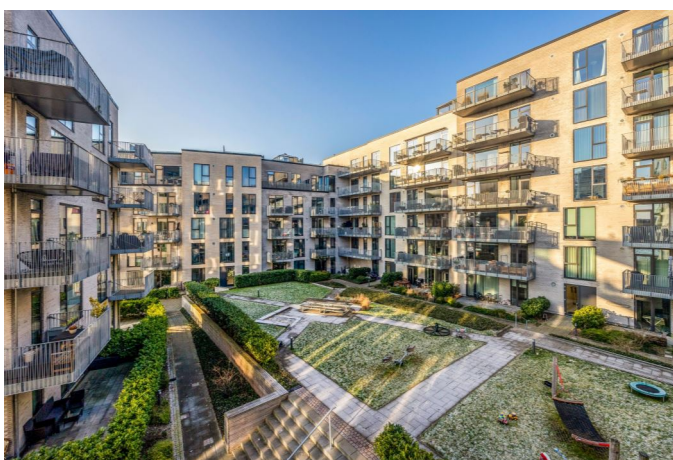
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Sebastian Vittoriani

Adresse: Willy Brandts Vej 25, 2. 3., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 7.795.000

Sagsnr.: 1344523
Ejerudgift/md.: kr. 5.697

Dato: 31.01.2026



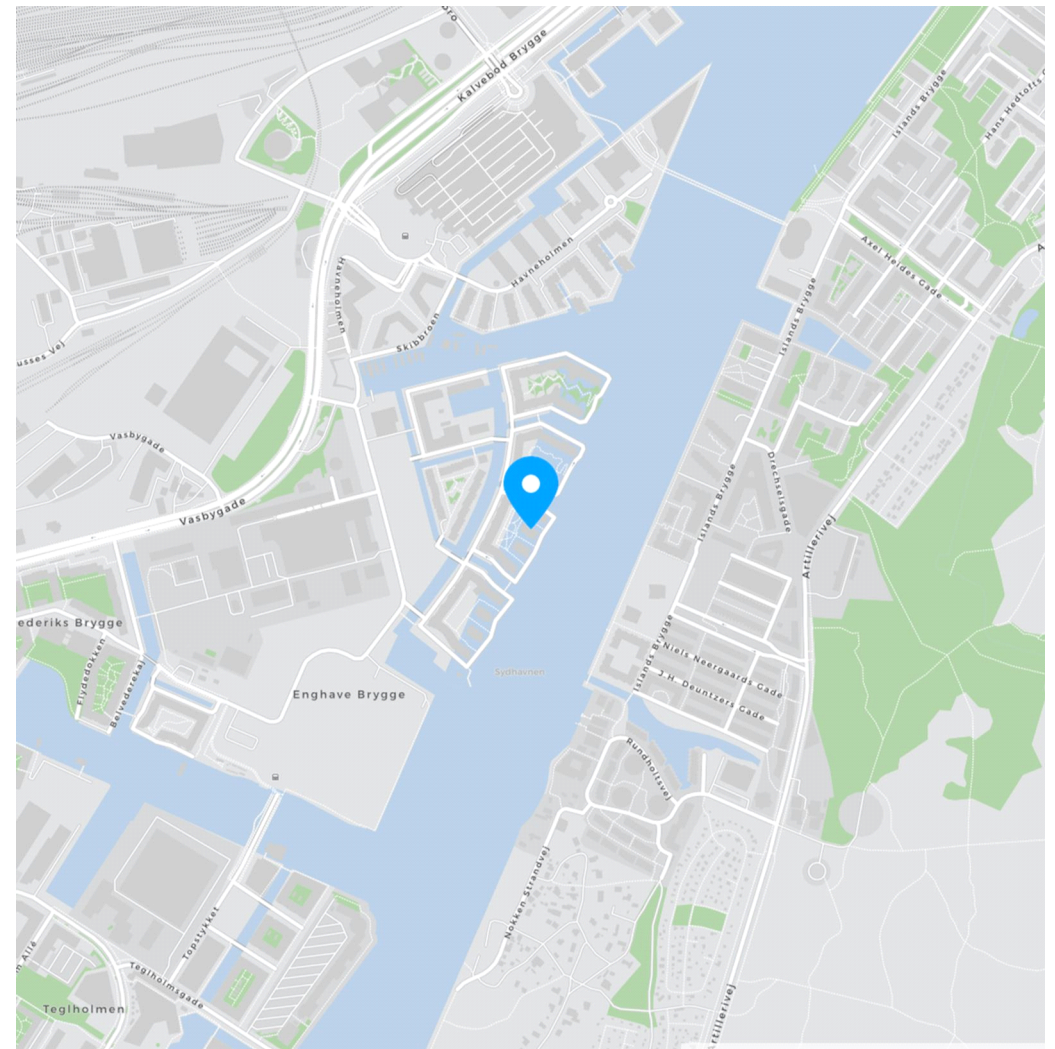
Adresse: Willy Brandts Vej 25, 2. 3., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 7.795.000

Sagsnr.: 1344523
Ejerudgift/md.: kr. 5.697

Dato: 31.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar.





Adresse: Willy Brandts Vej 25, 2. 3., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 7.795.000

Sagsnr.: 1344523
Ejerudgift/md.: kr. 5.697

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	1441 d Udenbys Vester Kvarter, København
BFE-nr.:	431232
Ejl.nr.:	101
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentligt
Vej:	Privat fælles
Kloak:	Offentligt
Varmeinсталlation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	2018

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	7.800.000 kr.
Grundværdi:	4.680.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	6.240.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	3.744.000 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	74 m ²
- heraf boligareal:	74 m ²
BBR-boligareal:	81 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):
Køle-Fryseskab mrk. Miele, emhætte, ovn mrk. Miele, kogeplader mrk. Miele, opvaskemaskine mrk. Miele, vaskemaskine mrk. Miele, tørretumbler mrk. Miele, mikroovn mrk. Miele.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Willy Brandts Vej 25, 2. 3., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 7.795.000

Sagsnr.: 1344523
Ejerudgift/md.: kr. 5.697

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos via ejerforening
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold: Se police for dækning

Andre forhold af væsentlig betydning:

Jordforurening

Ejendommen er ifølge kommunens/regionens oplysninger registreret som forurenede 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 forurenede i større eller mindre omfang. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 5.550 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: Aconto
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Anslået
Der betales aconto varme kr. 462,50 pr. måned og aconto vand kr. 308,33 pr. måned.

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.

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 A2015.

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/>



Adresse: Willy Brandts Vej 25, 2. 3., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 7.795.000

Sagsnr.: 1344523
Ejerudgift/md.: kr. 5.697

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	31.824	Kontantpris/udbetaling	kr.	7.795.000
Grundskyld	kr.	19.094	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	48.650
Ejerforening	kr.	15.892	Ejerskiftegebyr, administrator, anslået	kr.	2.500
Rottebekæmpelse 2026	kr.	114	I alt	kr.	7.846.150
Grundfond	kr.	1.445			

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 68.369

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: 390.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 41.733 md./ 500.794 år Netto **ekskl.** ejerudgift 34.205 md./ 410.460 år v/24,00%
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: 28.01.2026
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: 1/2 - 1/8 **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, 2. 3., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 7.795.000

Sagsnr.: 1344523
Ejerudgift/md.: kr. 5.697

Dato: 31.01.2026

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:

Afventer ejerlejl.skema

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/4% Obligationslån	Obligationslån	4.564.888	4.564.888	4.560.000	DKK	4	305.511	28,00	4,74			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: GF Enghave Brygge ØENS

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Afventer administrator

Tinglyst fordelingstal: 74/19067

Adm. fordelingstal: Afventer administrator

Sikkerhed til e/f: 43.000 kr.

I form af: Anden hæftelse

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Nr. 7 lyst d. 15.04.2016 lbnr. 1007216799 Bilagsreference a467a75c-149d-4fd1-b340-43cec2d54b2d Filnavn: 10c01174-a0ff-412c-bf2e-784559a1ff36

Nr. 8 lyst d. 13.08.2018 lbnr. 1010030826 Bilagsreference f869d5bb-38e0-4442-bab8-16cd52e1745b Filnavn: c93a7414-d9b9-493f-9b8e-aa003d65779d

Nr. 9 lyst d. 14.09.2018 lbnr. 1010105770 Bilagsreference 689e41ea-9df4-4981-b00f-be2eab21c23a

Bilagsreference cd9cf329-31ff-490a-8cdd-a406e80391e2 - påtegning 17.09.2018 Bilagsreference

dd81cb40-6d9d-4ba7-b6eb-20813fd65b89 - forvist dokumentation 21.09.2018 Filnavn:

164b490b-5db4-4c6e-8a60-41d1170d0bb5

Nr. 10 lyst d. 18.09.2018 lbnr. 1010121168 Bilagsreference b3f0e84a-4178-463e-aea4-a2becd00cfad

Filnavn: e10345e9-09d7-4752-a700-352aa331de98

Nr. 12 lyst d. 10.10.2018 lbnr. 1010180720 Bilagsreference 3d769422-3428-4252-8092-67d3353bce99 -

servitut Bilagsreference 19437fb9-6d33-4220-a1fa-45b84112d475 - påtegning 04.01.2023 Filnavn:

62a136ce-a2a9-41d0-9293-8c1735354b7c

Der henvises endvidere til ejd.datarapport samt tingbog.

Brugsret og fællesfaciliteter:

Beboerhotel mod betaling, multirum, kælderrum, kajaklaug, ladestanderlaug samt bådlau mod betaling.

Servitut, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 10.11.1947 lbnr. 6276-01 Tillægstekst Luftfartshindringer i 25 m højde over terræn eller derover kræves tilladelse af Min. f. off. arbejder Forprioritet Filnavn: 1_H-I_545

Nr. 2 lyst d. 22.06.1988 lbnr. 0000779701 Tillægstekst Dok om søværts godsomsætning mv AKT: 1_P-I_139

Nr. 3 lyst d. 22.06.1988 lbnr. 7796-01 Tillægstekst Dok om pligt til at tåle fortøjning og landgang AKT:

1_P-I_139

Nr. 4 lyst d. 22.06.1988 lbnr. 7800-01 Tillægstekst Dok om færdsselsret mv AKT: 1_P-I_139

Nr. 5 lyst d. 22.06.1988 lbnr. 957189-01 Tillægstekst Dok om grundejerforening mv, Tillige lyst pantstiftende.

AKT: 1_P-I_139 - lb.nr. 7795

Nr. 6 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 957190-01 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv Filnavn: 1_F-I_13

REAL

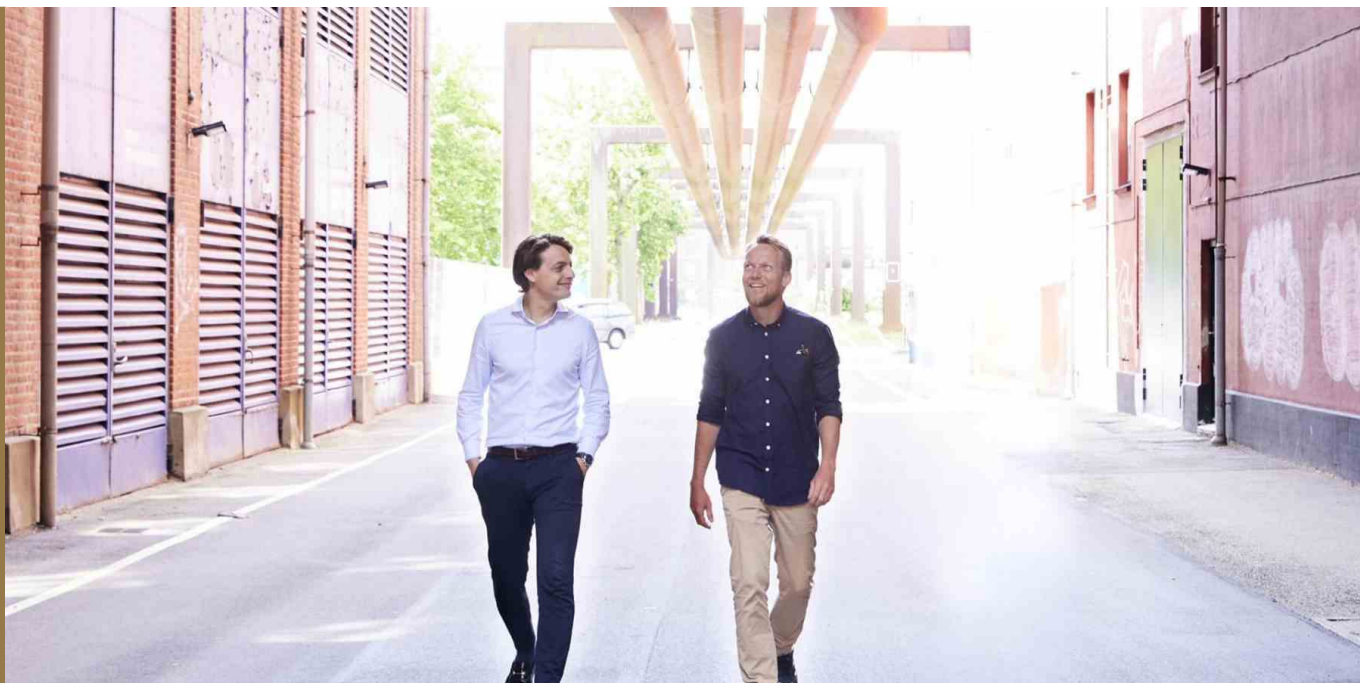
Guldkøber[®]

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.