



REAL

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

Ejd. type
Kontant
Ejerudgift
Byggeår

Ejerlejlighed
7.795.000
5.699
2018

Bolig m²
Værelser
Altan
Energimærke

81
3
Ja
A2015

Sagsnr. **1344523**

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 25, 2. 3, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 7.795.000

Sagsnr.: 1344523
Ejerudgift/md.: kr. 5.699

Dato: 04.02.2026



Lejlighed med lækker hjørne altan, god planløsning og vandnært nærmiljø

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.

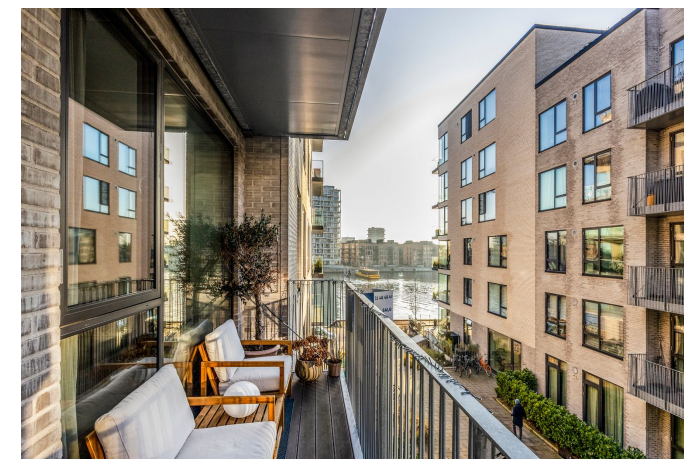
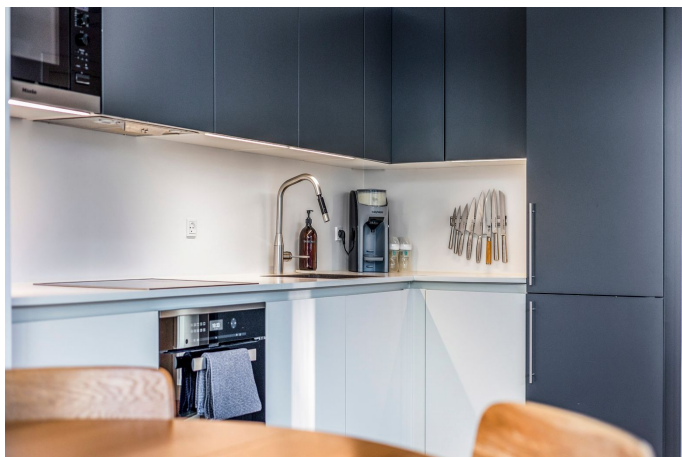
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Sebastian Vittoriani

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

Sagsnr.: 1344523
Ejerudgift/md.: kr. 5.699

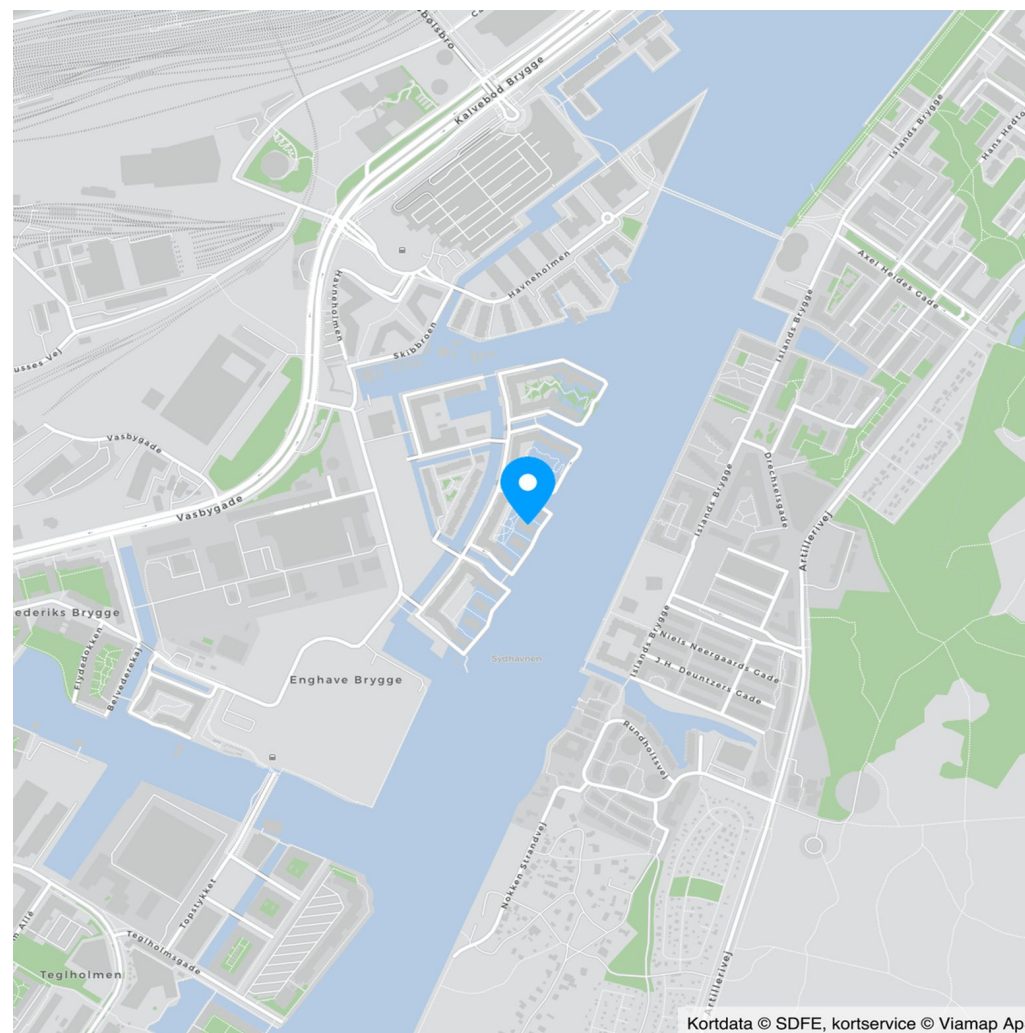
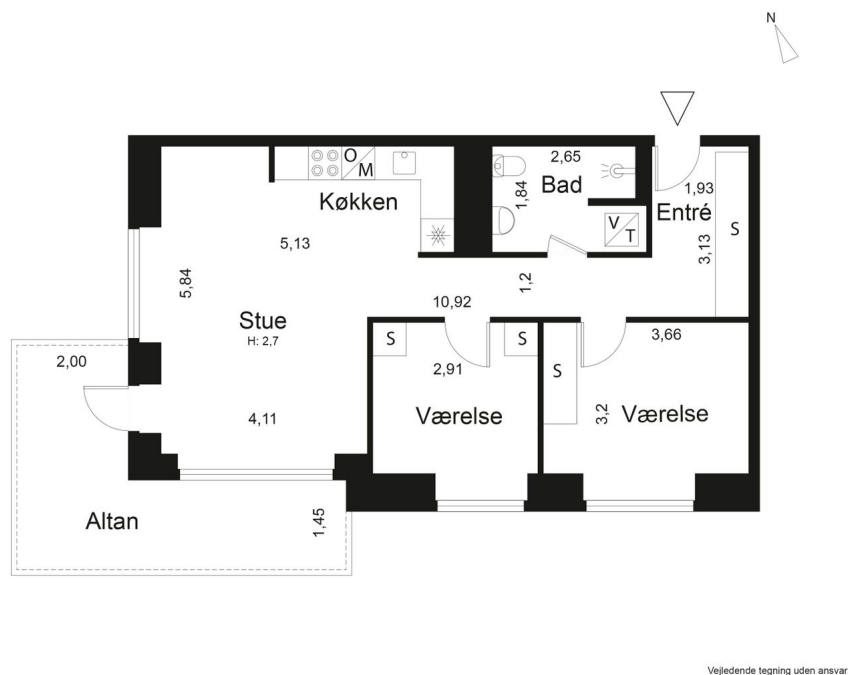
Dato: 04.02.2026



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

Sagsnr.: 1344523
Ejerudgift/md.: kr. 5.699

Dato: 04.02.2026



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

Sagsnr.: 1344523
Ejerudgift/md.: kr. 5.699

Dato: 04.02.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	1441d Udenbys Vester Kvarter, København
BFE-nr.:	431232
Ejerl. Nr.:	101
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	2018

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Arealer*

Tinglyst areal:	74 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	74 m ²
BBR-boligareal:	81 m ²

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 10.11.1947 - Luftfartshindringer i 25 m højde over terræn eller der-over 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 fortøjning 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, rel-aksation 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

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, vaskema-skine mrk. Miele, tørretumbler mrk. Miele, mikroovn 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: Willy Brandts Vej 25, 2. 3, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 7.795.000

Sagsnr.: 1344523
Ejerudgift/md.: kr. 5.699

Dato: 04.02.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Se police for dækning

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 5.550 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 0

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Der betales aconto varme kr. 462,50 pr. måned og aconto vand kr. 308,33 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
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 elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke A2015



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

Sagsnr.: 1344523
Ejerudgift/md.: kr. 5.699

Dato: 04.02.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat	kr.	31.824
Grundskyld	kr.	19.094
Fællesudgifter/ejerforening	kr.	15.900
Rottebekæmpelse 2026	kr.	114
Grundfond	kr.	1.452

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	7.795.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	48.650
Ejerskiftegebyr til administrator, anslået, anslået	kr.	2.500
I alt	kr.	7.846.150

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. 68.384

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. 5.699

Dato: 04.02.2026

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

Fordelingstal:

Admin: 0 / 0
Tinglyst: 74 / 19067
Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Brugsret

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

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.

Om anslået offentlig vurdering og beskatning

Idet ejendommen endnu ikke er selvstændigt vurderet eller beskattet, har ejendomsmægleren anslået værdierne for den offentlige vurdering, herunder beskatningsgrundlag i nærværende salgsoptstilling. Ejendomsværdien er anslået til kontantprisen. Grundværdien er anslået~[som en del af ejendomsværdien ud fra referenceejendommens foreløbige/endelige ejendomsvurderingers tilsvarende værdiforhold]/[som en del af ejendomsværdien ud fra tilsvarende værdiforhold iht. typeeksempler offentliggjort af Skatteministeriet i 2023]/[ud fra reference-grundsalgshandelsspriser].~

Respektive beskatningsgrundlag for ejendomsværdiskat og grundskyld er anslået til ejendomsværdi hhv. grundværdi fratrukket 20 % iht. Skatteforvaltningens forsigtighedsprincip. Beskatningsgrundlagene ligger til grund for de i ejerudgiften anslåede ejendomsværdiskat og grundskyld. Det bemærkes, at ejerudgiften er anslået for indeværende år, og dermed uden

hensyntagen til, at den første individuelle skattebetaling evt. sker i et senere år. Eventuelle afvigelser mellem de i salgsoptstillingens anslåede værdier/beløb og Skatteforvaltningens foreløbige og/eller endelige værdier/opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, uanset om afvigelserne må vise sig at være væsentlige. Køber må forvente, at den faktiske ejerudgift vil kunne afvige fra den oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Planer Københavns Kommune
Anlægsprojekter -
Cykel- og gangbro mellem Enghave Brygge og Islands Brygge -
Kommuneplan 2024 -
Spildevandsplan 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.