

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 9, 4. 2., 2450 København SV
Kontantpris: 4.225.000

Sagsnr.: S3056PW
Ejerudgift/md.: 2.241

Dato: 20.04.2022



Beskrivelse:

I Københavns nye kanalby, Engholmene - I første række til Københavns kanal, er denne lækre lejlighed placeret, hvor drømmene om havudsigt, luksus og storbyliv på samme tid er opfyldt. Dette er den perfekte lejlighed, hvis man ønsker privatliv i forlængelse af naturen, samtidig med, at man ikke vil gå på kompromis med placeringen.

Dette er lejligheden til parret eller til personen, der sætter pris på god plads, men ikke ønsker at flytte ud af byen. Her får man veludnyttede kvadratmetre, der alle er lyse og med et minimalistisk udtryk, hvor kvaliteten er i top. Boligen indeholder to rum, der begge er godt indrettet, da man får en oplevelse af, at naturen er inviteret med indenfor. I forlængelse af den lyse stue, er der dertilhørende rummelig altan, hvor den fantastiske udsigt over kanalerne bliver en integreret del af dagligdagen.

På badeværelset er der en unik og smukt designet brucheniche, som udsender en aura af wellness. Dertil er der også en vaskesøjle med vaskemaskine og tørretumbler. Udseendet og indretningen er eksklusiv, og man er ikke i tvivl om, at det hele er nybygget i valgte materialer.

Det pulserende byliv og vandets ro går herude op i en højere enhed, da man får det bedste af, hvad København kan tilbyde. Der er havnebade ikke langt fra ejendommen, hvor man kan nyde en svømmetur sommer såvel som vinter. Blot få minutters kørsel herfra har man Vesterbros pulserende byliv hvor der er rig mulighed for shopping, gå på hyggelige cafeer og restauranter samt udforske det ældre København.

Ved siden af Engholmene er Dybbølsbro Station, hvor der er adskillige S-togsforbindelser til resten af København og i 2024 vil der komme metro, det er derfor ganske nemt at komme rundt uanset, hvilket transportmiddel man benytter sig af.

Engholmene består i dag af 6 boligøer, lejlighederne er beliggende på Tangholm, den mest bynære ø. På Engholmene bliver du en del af en moderne bydel med et levende lokalmiljø og en maritim stemning med hyggelige cafeer og butikker langs kanalerne.

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.

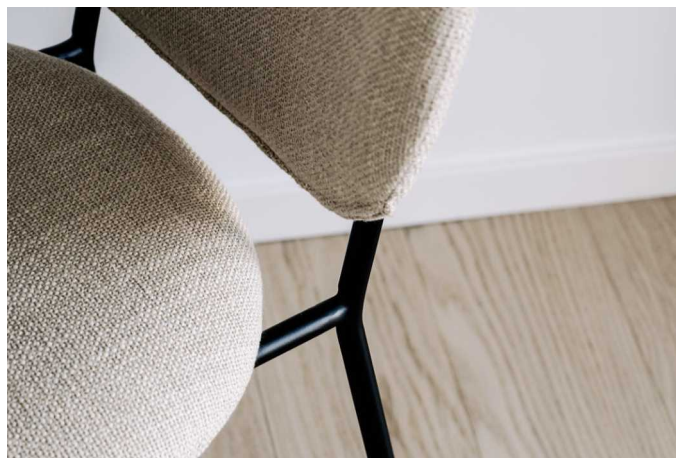
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Pernille Winther

Adresse: George Marshalls Vej 9, 4. 2., 2450 København SV
Kontantpris: 4.225.000

Sagsnr.: S3056PW
Ejerudgift/md.: 2.241

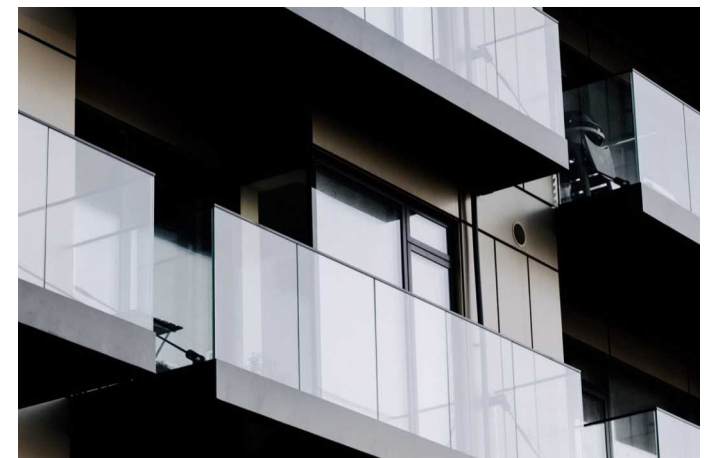
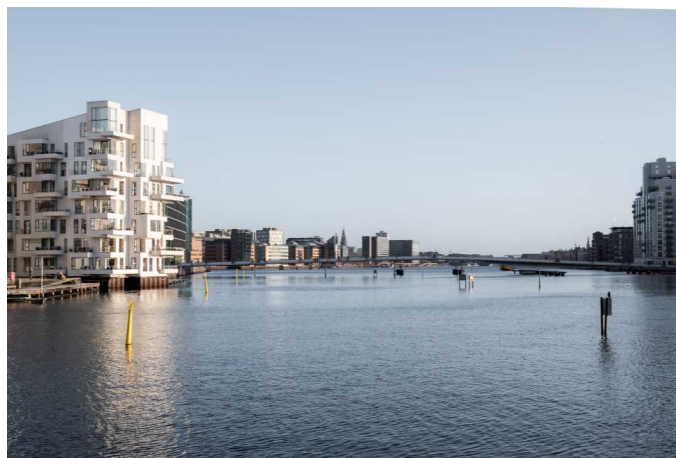
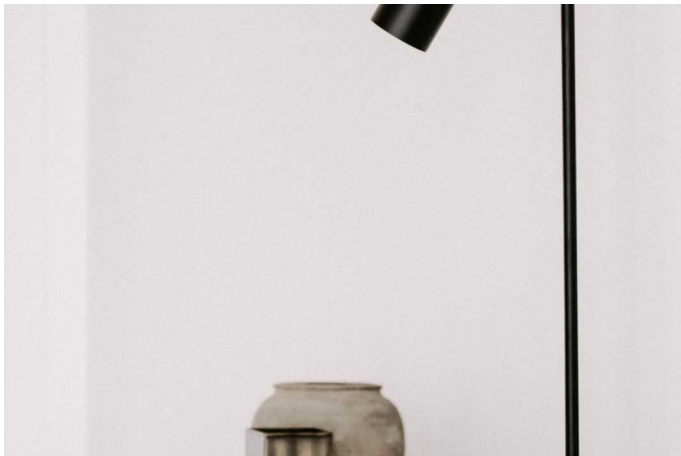
Dato: 20.04.2022



Adresse: George Marshalls Vej 9, 4. 2., 2450 København SV
Kontantpris: 4.225.000

Sagsnr.: S3056PW
Ejerudgift/md.: 2.241

Dato: 20.04.2022



Adresse: George Marshalls Vej 9, 4. 2., 2450 København SV
Kontantpris: 4.225.000

Sagsnr.: S3056PW
Ejerudgift/md.: 2.241

Dato: 20.04.2022

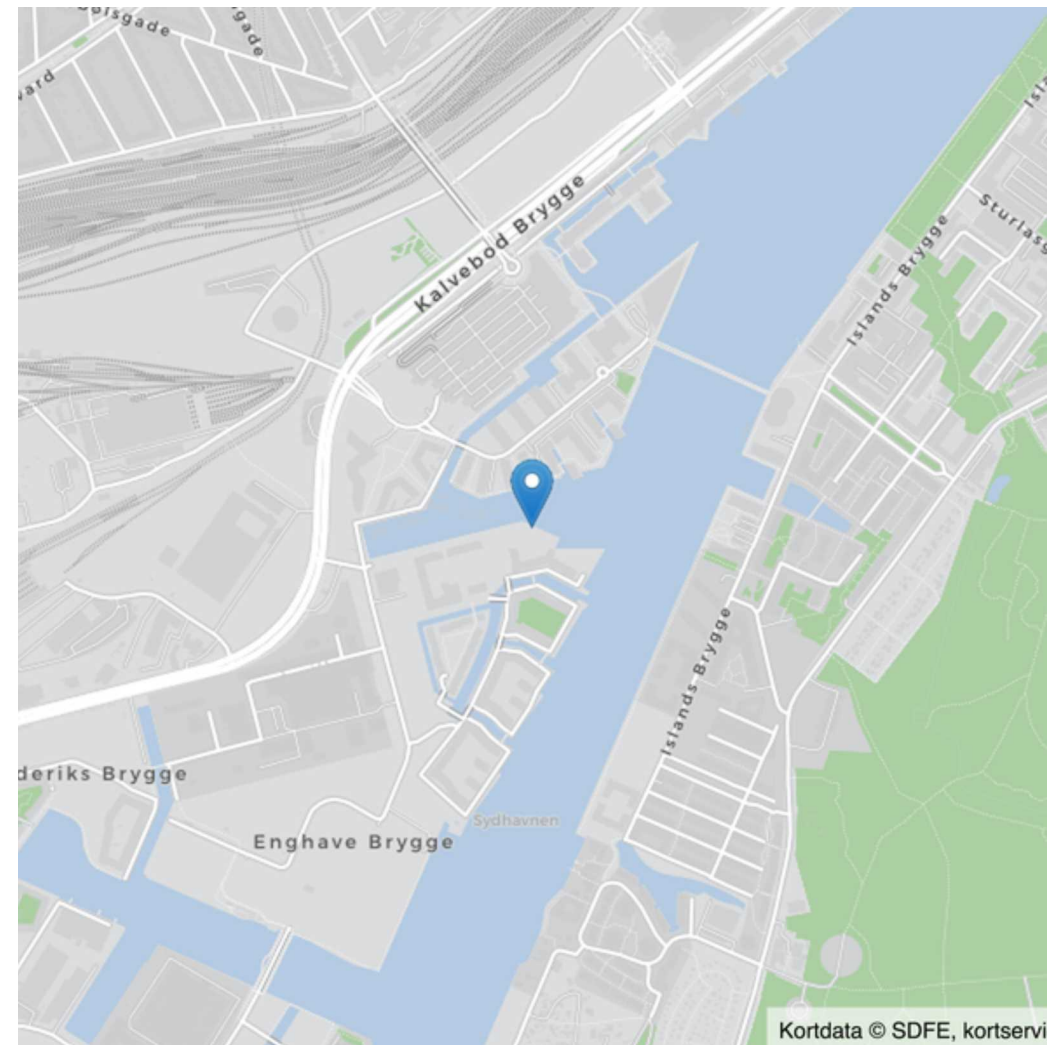
BOLIGTYPE G10 PROJEKT NR. G10 128 G10 228 G10 328 G10 428

-  55 m²
-  47 m²
-  1 - 4. sal
-  2 værelser
-  1 salon - ca. 7 m²

-  Køkken
-  Bad
-  Entré
-  Stue
-  Værelse
-  Værelse
-  Værelse
-  Værelse
-  Værelse
-  Værelse
-  Værelse
-  Værelse
-  Værelse
-  Værelse



Bemærk, at de i planlægningen anførte mål for væg og væg ikke tager højde for indsat inventar såsom skabe, køkkenudstrust, indvendige trapper mv. Alle oplyste mål og arealer er afmålt og forbeholdt. Bemærk at tekniske detaljer, trapper, etc. kan få en anden placering eller et større omfang end vist på planlægningen. Der tages forbehold for mindre ændringer i bygget som ændring i konstruktion af beklædt loftstrække. Der betones særligt i købsbrevets bestemmelser samt "Forholdig forbehold over oplysninger". Bemærk også, at de i planlægningen anførte mål er væg til væg angivelser og bemærk ikke måle til BBR-mål, indlagt vand, afløb, køkkenet mv. Angivelsesdato: 01.03.2022.



Adresse: George Marshalls Vej 9, 4. 2., 2450 København SV
Kontantpris: 4.225.000

Sagsnr.: S3056PW
Ejerudgift/md.: 2.241

Dato: 20.04.2022

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Ifølge:	BBR-ejermeddelelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	1493 b Udenbys Vester Kvarter, København
BFE-nr.:	100087315
Ejerl.nr.:	82
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig vandforsyning
Vej:	Offentlig/privat fællesvej
Kloak:	Offentlig kloak
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	2021

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr.	2021
Offentlig ejendomsværdi:	4.225.000 kr.
Heraf grundværdi:	230.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.189.196 kr.
Grundskatteloftværdi:	230.000 kr.

Arealer

Tinglyst areal:	47 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	47 m ²
BBR-boligareal:	55 m ²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:	
Tinglyst fordelingstal:	47/25508
Adm. fordelingstal:	
Sikkerhed til e/f:	43.000 kr.
I form af:	Vedtægter lyst pantstiftende
Forhøjelse af sikkerhed:	Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Depotrum i kælderen, fælles gård og cykelparkering.

Adresse: George Marshalls Vej 9, 4. 2., 2450 København SV
Kontantpris: 4.225.000

Sagsnr.: S3056PW
Ejerudgift/md.: 2.241

Dato: 20.04.2022

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Dækningsomfang: Der henvises til policen, hvor forsikringens nøjagtige dækningsomfang er specificeret.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 4.700 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Ejendommen opvarmes med fjernvarme/blokvarme.

Den oplyste varmeudgift er oplyst som a conto udgiften til ejerforeningen.

Derudover betales der a conto kr. 3.525 p.a. til ejerforeningen for vand.

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 9, 4. 2., 2450 København SV
Kontantpris: 4.225.000

Sagsnr.: S3056PW
Ejerudgift/md.: 2.241

Dato: 20.04.2022

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Skadedyrsbekæmpelse, anslået
Fællesudgifter, anslået
Ejendomsskat, anslået

Pr. år	Kontantbehov ved køb	
10.941	Kontantpris/udbetaling	4.225.000
100	Tinglysningsafgift af skødet	27.150
8.037	Ejerskiftegebyr administratør, anslået	1.500
7.820	I alt	4.253.650

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

26.898

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: 215.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 20.373 md./ 244.472 år Netto **ekskl.** ejerudgift 16.188 md./ 194.260 år v/30,60%
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, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 20.04.2022

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: 1/8 - 1/2 **Forbehold:** Der henvises til side 5

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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: George Marshalls Vej 9, 4. 2., 2450 København SV
Kontantpris: 4.225.000

Sagsnr.: S3056PW
Ejerudgift/md.: 2.241

Dato: 20.04.2022

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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:

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredittype	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Regionsplan:

Kommuneplan vedtaget:

Kommuneplan forslag

Lokalplan:

Byplan:

Varmeplan:

Kulturstyrelsen:

Forurenet grund:

Tinglyste servitutter:

Nr. 1 lyst d. 15.11.1909 lbnr. 957658-01 Tillægstekst Dok om skure mv BESTILLES PÅ RIGSARKIVET -

Nr. 2 lyst d. 14.09.1914 lbnr. 957659-01 Tillægstekst Dok om en lagerbygning BESTILLES PÅ RIGSARKIVET -

Nr. 3 lyst d. 04.02.1924 lbnr. 957570-01 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv AKT: 1_I-I_72

Nr. 4 lyst d. 25.02.1924 lbnr. 957188-01 Tillægstekst Dok om færdselsret mv BESTILLES PÅ LANDSARKIVET/RIGSARKIVET -

Nr. 5 lyst d. 12.10.1925 lbnr. 957571-01 Tillægstekst Dok om terrænhøjde mv BESTILLES PÅ RIGSARKIVET -

Nr. 6 lyst d. 12.10.1925 lbnr. 957661-01 Tillægstekst Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil AKT: 1_F-I_213

Nr. 7 lyst d. 25.08.1932 lbnr. 2045-01 Tillægstekst Dok om transformerstation/anlæg mv, Ikke til hinder for prioritering AKT: 1_I-I_72

Nr. 8 lyst d. 03.07.1940 lbnr. 1449-01 Tillægstekst Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv AKT: 1_I-I_72

Nr. 9 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. 10 lyst d. 22.01.1963 lbnr. 7486-01 Tillægstekst Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv Vedr BY 82A, 82B, 82C og 82D Filnavn: 1_D-I_363

Nr. 11 lyst d. 24.01.1964 lbnr. 6970-01 Tillægstekst Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil AKT: 1_F-I_213

Nr. 12 lyst d. 21.10.1965 lbnr. 4383-01 Tillægstekst Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv AKT: 1_D-I_363

Nr. 13 lyst d. 04.02.1987 lbnr. 1782-01 Anmærkning anm hæftelser Tillægstekst Dok om bolværket AKT: 1_I-I_72

Nr. 14 lyst d. 28.09.1987 lbnr. 13635-01-S0001 Anmærkning anm hæftelser Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, Tillige lyst pantstiftende. AKT: 1_I-I_72

Nr. 15 lyst d. 20.04.1989 lbnr. 4588-01 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Om resp se akt AKT: 1_D-I_363

Nr. 16 lyst d. 20.04.1989 lbnr. 4589-01 Tillægstekst Dok om vedligeholdelse af bolværket AKT: 1_D-I_363

Nr. 17 lyst d. 20.04.1989 lbnr. 4590-01 Tillægstekst Dok om bolværket AKT: 1_D-I_363

Nr. 18 lyst d. 12.03.1993 lbnr. 17581-01 Tillægstekst Dok om affaldsdepoter mv AKT: 1_I-I_72

Nr. 19 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 957572-01 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv Filnavn: 1_F-I_13

Nr. 20 lyst d. 26.04.2006 lbnr. 63647-01-S0002 Tillægstekst Byrde. Tillæg til dokument om elforsyning/transformer anlæg nu: Københavns Energi Holding A/S. AKT. P-625 I.afd. Påtaleberettiget er KE Transmission, cvr.nr. 25502043 og DONG Energy, cvr.nr. 20214414. OBS - Lyst under dato/løbenummer 26.04.2006-63647-01, 26.04.2006-63647-01-S0001 og 26.04.2006-63647-01-S0002 Filnavn: 1_P-I_625

Nr. 21 lyst d. 19.05.2016 lbnr. 1007288175 Filnavn: 5ef458ba-fd37-491e-911e-f4f6c8a83ef4

Nr. 22 lyst d. 13.08.2018 lbnr. 1010030826 Filnavn: c93a7414-d9b9-493f-9b8e-aa003d65779d

Nr. 24 lyst d. 13.07.2020 lbnr. 1012049160 Filnavn: 47dbe0e9-422a-4fe2-94a3-2c95e9a9c55a

Nr. 25 lyst d. 20.07.2020 lbnr. 1012067369 Filnavn: 47526665-373c-4759-b715-c2779b9646a2

Nr. 26 lyst d. 28.07.2020 lbnr. 1012084504 Filnavn: 3da20997-f41d-4e66-969d-2daf98683102

Nr. 27 lyst d. 03.08.2020 lbnr. 1012100381 Filnavn: 64f37a40-3b32-4b49-ac23-08bb9cdc83e0

Adresse: George Marshalls Vej 9, 4. 2., 2450 København SV
Kontantpris: 4.225.000

Sagsnr.: S3056PW
Ejerudgift/md.: 2.241

Dato: 20.04.2022

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering

Pr. 1. januar 2008 vil samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt blive områdeklassificeret som lettere forurenede, jf. § 1, i lov om ændring af lov om forurennet jord. Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurennet, eftersom ejendommen er beliggende i byzone. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriterierne for kortlægning som forurennet men over et defineret mindstekriterium.

Om anslåede boligskatte i salgsopstillingen:

Det forventes, at der ultimo 2021 påbegyndes udsendelse af nye ejendomsvurderinger for ejerboliger, og pr. 1. januar 2024 træder et nyt boligskattesystem i kraft. Dette nye ejendomsvurderings- og boligskattesystem betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi, herunder beskatningsgrundlag, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper og vil blive beskattet anderledes end i dag. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke. Idet ejendommen endnu ikke er selvstændigt vurderet, har ejendomsmægleren anslået værdierne for den offentlige ejendomsværdi og grundværdi, herunder beskatningsgrundlag i nærværende salgsopstilling. Disse anslåede værdier ligger til grund for de anslåede boligskattebetalinger i salgsopstillingens ejerudgifter. Det bemærkes, at disse er anslået for indeværende år, og dermed uden hensyntagen til, at den første individuelle boligskattebetaling sker i et senere år. Eventuelle afvigelser mellem de i salgsopstillingens anslåede værdier/beløb og Skatteforvaltningens 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. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk.

Udlejning

Tilladt - se dog bestemmelser i vedtægterne.

Husdyr

Tilladt - se dog bestemmelser i vedtægterne.

Billeder i salgsopstillingen

Billederne gengivet i nærværende salgsopstilling er ikke nødvendigvis fra eller af den pågældende bolig. Udsigt mv. kan afvige herfra og der tages derfor forbehold herfor.

Grund - og ejendomsværdi:

Hverken grund eller ejerlejlighed er på nuværende tidspunkt selvstændigt vurderet. Grund - og ejendomsværdi er derfor skønsmæssigt ansat, hvorfor ejendomsværdiskat og ejendomsskatte er anslået og der gøres udtrykkeligt opmærksom på, at dette kan medføre ændret beskatning i forhold til de anslåede beløb. Indtil hovedejendommen er særskilt vurderet, betales der en forholdsmæssig andel efter fordelingstal af de samlede skatter og afgifter og andre pligtige bidrag vedrørende hovedejendommen. Indtil særskilt vurdering foreligger, fordeles og opkræves ejendomsskat af ejerforeningen. Der gøres udtrykkeligt opmærksom på, at den oplyste ejendomsskat 2022 er anslået.

Projektudbyders oplysninger vedrørende evt. fejl og mangler:

Hæftelse: Ejendommen overdrages nyopført, og det kan ikke udelukkes, at der de første år viser sig fejl/mangler ved byggeriet. Projektudbyderen hæfter for evt. fejl/mangler ved byggeriet i 10 år. Der indkaldes til 1 - og 5 årsgennemgang for fejl/mangler.

Forsikring: Ejendommen er omfattet af pligt til tegning af obligatorisk byggeskadeforsikring, der kan dække evt. fejl/mangler, i det omfang disse vil være omfattet af byggeskadeforsikringsdækningen. Projektudbyder tegner byggeskadeforsikring ved færdigmelding/brugtagningstilladelse og udleverer herefter kopi af police til køber. Projektudbyder holder ejendommen/boligen forsikret i byggeperioden og indtil købers overtagelse.

Plantegning og billeder: Bemærk, at de i plantegningen anførte mål fra væg til væg ikke tager højde for indsat inventar såsom skabe, køkkenelementer, indvendige trapper mv.

Standardfinansieringsforbehold:

Standardfinansieringen skal evt. reduceres med sikkerheden til ejerforeningen: kr. 43.000.