

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 17, 8. tv., 2450 København SV
Kontantpris: 12.895.000

Sagsnr.: S3058PW
Ejerudgift/md.: 9.821

Dato: 13.06.2022



Beskrivelse:

149 enestående kvadratmeter er at finde i denne ekstraordinære penthouselejlighed på toppen af København. Fra lejligheden har du en af byens absolut bedste udsigter – nemlig de smukke kanaler, der løber fra Sydhavnen til Refshaleøen, og krydser det meste af Indre By på sin vej.

Fra denne lejlighed har du også mulighed for at nyde den fantastiske udsigt fra den private tagterrasse på hele 12 kvm.

Lejlighedens kvalitet er i top, da den er arkitekttegnet af Arkitema Architects, hvilket dermed betyder, at der er overensstemmelse mellem det ind- vendige og udvendige udtryk. Dette giver en gennemgående stilfuld oplevelse af lejligheden.

Boligen er beliggende på 8. sal med elevator i opgangen. Lejligheden har store vinduespartier i alle boligens fire rum. Fra det rummelige køkkenalrum, kan man åbne glasdørene og træde ud på den store tagterrasse, som indbyder til at nyde solens lune stråler med en kop kaffe i hånden. På modsatte side af stuen finder du en fantastisk altan, som forbinder stue og det store soveværelse i lejligheden.

Selvom lejligheden er beliggende i København, så bærer den ikke præg af de ellers normale små 'københavn- badeværelser', her får man derimod et utroligt lækkert badeværelse, hvor der bestemt ikke er pladmangel. Bade- værelset er af udtryksfulde materialer, der emmer af afslapning og velvære. Når solens stråler er blevet nydt til fulde, kan man passende tage et afslappende bad i badekaret, hvis man har lyst til lidt ekstra hverdagsforkælelse. Fra det store sove- værelse er der direkte adgang til et af de to badeværelser, så forældrene kan have deres egen afdeling. Der er også et dertilhørende walk-in, hvor der er rigeligt med plads til klædeskabet.

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.

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.

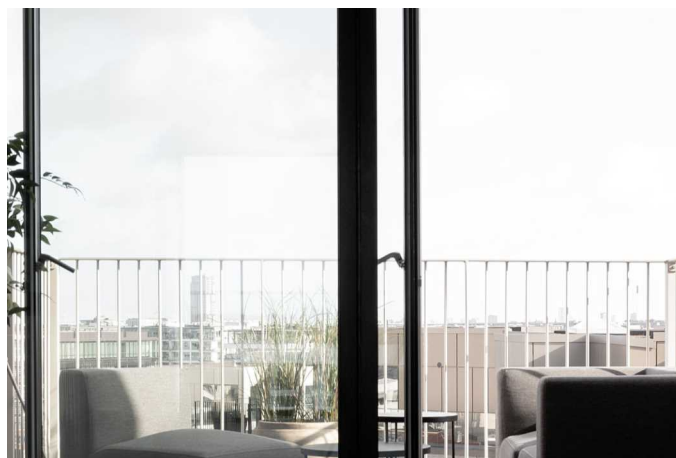
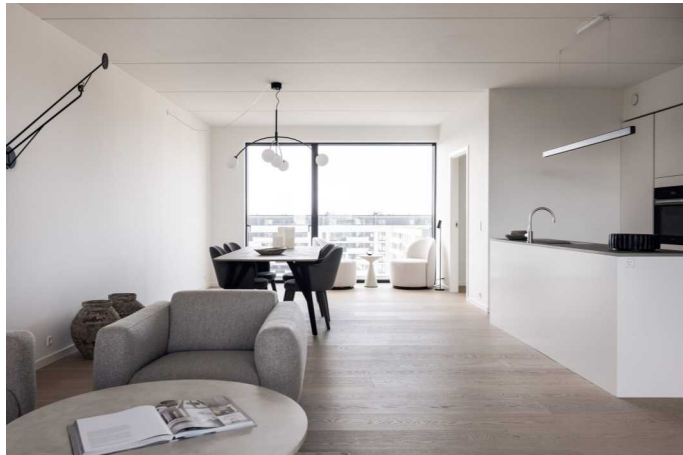
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Pernille Winther

Adresse: George Marshalls Vej 17, 8. tv., 2450 København SV
Kontantpris: 12.895.000

Sagsnr.: S3058PW
Ejerudgift/md.: 9.821

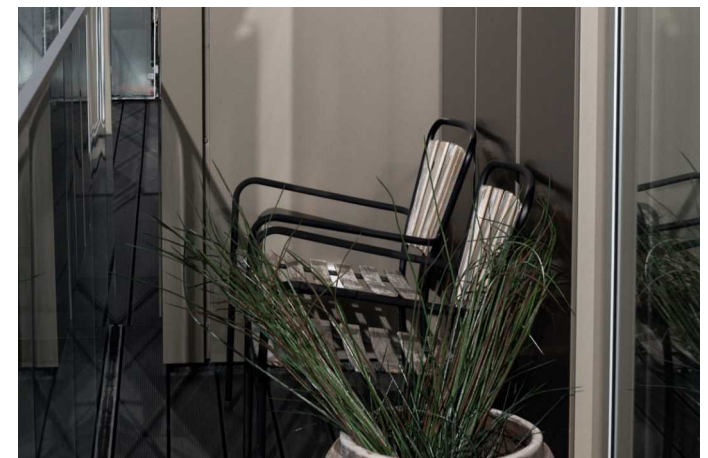
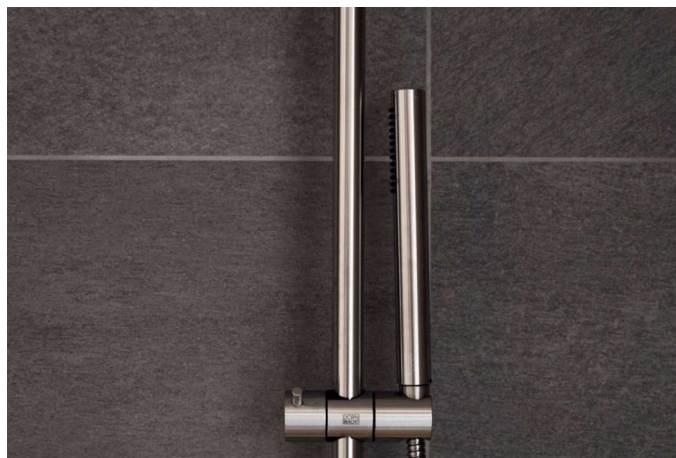
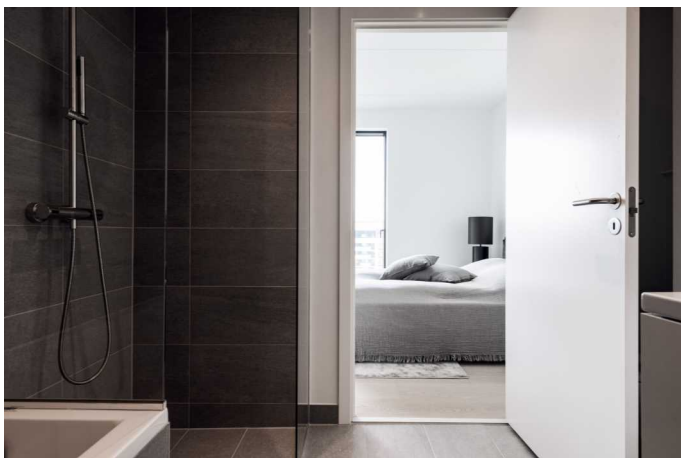
Dato: 13.06.2022



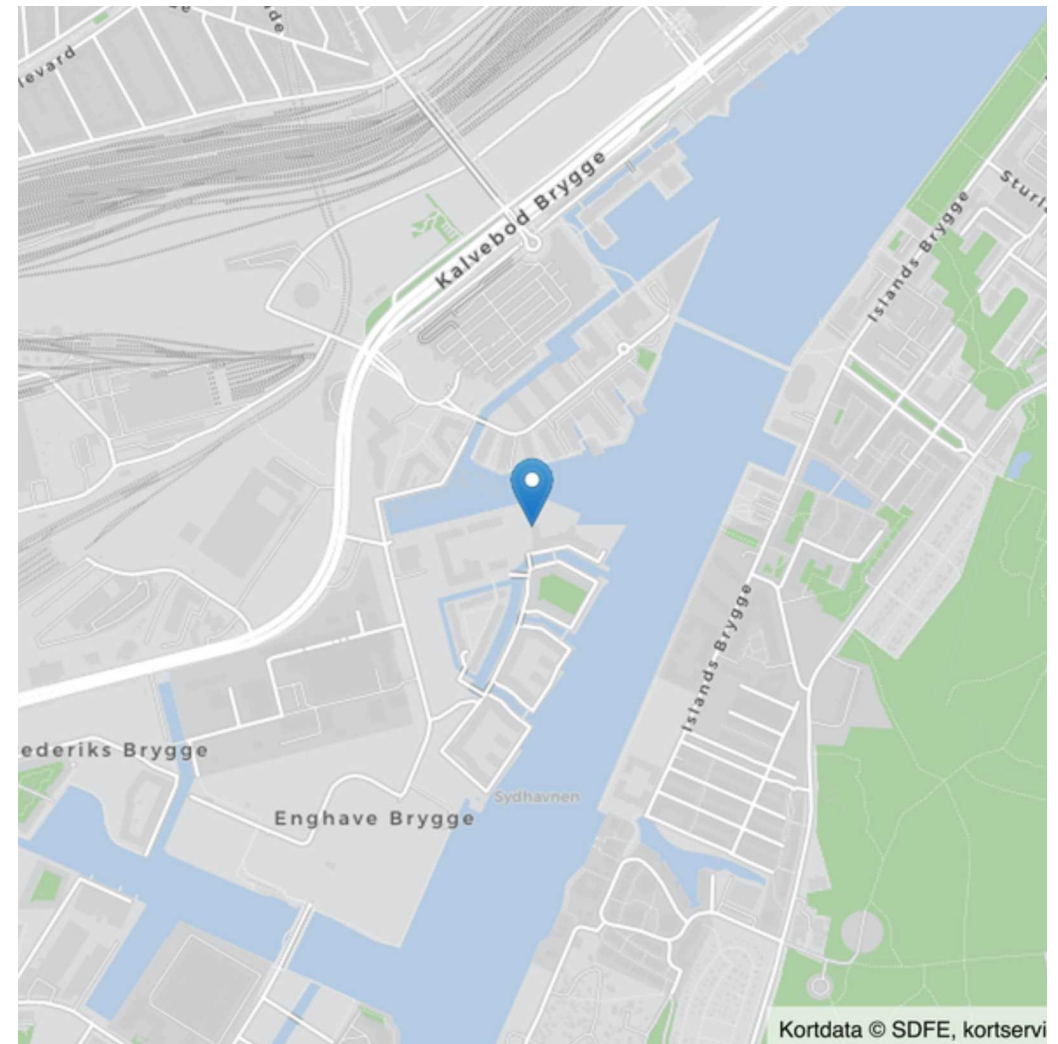
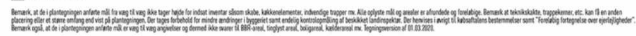
Adresse: George Marshalls Vej 17, 8. tv., 2450 København SV
Kontantpris: 12.895.000

Sagsnr.: S3058PW
Ejerudgift/md.: 9.821

Dato: 13.06.2022



Dato: 13.06.2022



Adresse: George Marshalls Vej 17, 8. tv., 2450 København SV
Kontantpris: 12.895.000

Sagsnr.: S3058PW
Ejerudgift/md.: 9.821

Dato: 13.06.2022

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.:	147
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:	12.600.000 kr.
Heraf grundværdi:	635.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.520.847 kr.
Grundskatteloftværdi:	635.000 kr.

Arealer

Tinglyst areal:	136 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	136 m ²
BBR-boligareal:	149 m ²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:	Fordelingstal
Tinglyst fordelingstal:	136/25.508
Adm. fordelingstal:	136/25.508
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.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Depotrum i kælderen, fælles gård og cykelparkering.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: George Marshalls Vej 17, 8. tv., 2450 København SV
Kontantpris: 12.895.000

Sagsnr.: S3058PW
Ejerudgift/md.: 9.821

Dato: 13.06.2022

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.: 13.600 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået
Ejendommen opvarmes med fjernvarme.

Udgiften til varme er oplyst som a conto udgiften til ejerforeningen p.a.

Der betales endvidere som a conto kr. 10.200 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 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.

Adresse: George Marshalls Vej 17, 8. tv., 2450 København SV
Kontantpris: 12.895.000

Sagsnr.: S3058PW
Ejerudgift/md.: 9.821

Dato: 13.06.2022

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Skadedyrsbekæmpelse, anslået
Ejendomsskat, anslået
Fælles udgifter, anslået
Fælles udgift, p-plads

Pr. år
72.393
100
21.590
23.256
515

Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling	12.895.000
Tinglysningsafgift af skødet	79.150
Ejerskiftegebyr administratør, anslået	1.500
I alt	12.975.650

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

117.854

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: 645.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 68.533 md./ 822.399 år Netto **ekskl.** ejerudgift 53.002 md./ 636.028 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: 13.06.2022

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 17, 8. tv., 2450 København SV
Kontantpris: 12.895.000

Sagsnr.: S3058PW
Ejerudgift/md.: 9.821

Dato: 13.06.2022

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 17, 8. tv., 2450 København SV
Kontantpris: 12.895.000

Sagsnr.: S3058PW
Ejerudgift/md.: 9.821

Dato: 13.06.2022

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 boligskatter 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 ejendomsskatter 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/ibrugtagningstilladelse 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 .