

# 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 11, st. th., 2450 København SV  
Kontantpris: kr. 7.098.000

Sagsnr.: 20-X0001605  
Ejerudgift/md.: kr. 3.529

Dato: 21.4.2025



## Beskrivelse:

Lys stuelejlighed med dejlig, stor terrasse

Lad familielivet udfolde sig i denne lejlighed på hyggelige Myrholm. Indenfor venter et køkken-alrum med Quooker, et behageligt lysindfald, gulvvarme i alle rum og tre reelle værelser, som børn og voksne vil glæde sig til at indrette. Badeværelset er gavmildt med sine kvadratmeter, så her finder du plads til vaskemaskine og tørretumbler, der rummer otte kilo, samt en praktisk bordplade, der kan bruges til rent vasketøj eller som pusleplads. Udenfor har du en skøn terrasse med morgensol samt en altan, hvor aftensolen lander.

Madlavningen klarer du i det indbydende køkken-alrum, hvor der både er plads til madlavning, lektielæsning og sofahygge. I stue og køkken-alrum vil du især bemærke de markante vinduespartier, der giver fri entré til solens stråler. Her kan du også nyde stilheden fra naboerne, da hele bygningen er skabt i beton.

Fra den rummelige entré træder du ind i et pænt soveværelse med indbyggede skabe og udgang til terrasse. Familiens mindste bor i lejlighedens to øvrige værelser med skabsplads og rig mulighed for leg og hygge. Badeværelset fremstår moderne med flere praktiske løsninger samt opgraderede armaturer og håndvask.

Aftensolen får du på altanen, og morgensolen nyder du på den store, overdækkede terrasse, som ligger i læ for vinden. Her kan du indrette dig med grill og havemøbler, mens børnene kan træde få trin op til ejendommens fællesareal, hvor de finder legeområde og hængekøjer.

Din fremtidige adresse har en ideel beliggenhed, hvor andre bygninger ikke skygger. Under ejendommen møder du en parkeringskælder med mulighed for at leje eller købe en parkeringsplads. I gårdmiljøet vil du se frem til at deltage i mange aktiviteter for børn og voksne, som giver næring til fællesskabet. På Myrholm er du tæt på Fisketorvet, caféer, restauranter og flere pasningstilbud, og hopper du på ladcyklen, når du hurtigt frem til Skolen i Sydhavnen, S-toget og byens puls på Vesterbro og i Kødbyen.

## 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: Alexander Askholt



Adresse: Willy Brandts Vej 11, st.. th., 2450 København SV  
Kontantpris: kr. 7.098.000

Sagsnr.: 20-X0001605  
Ejerudgift/md.: kr. 3.529

Dato: 21.4.2025

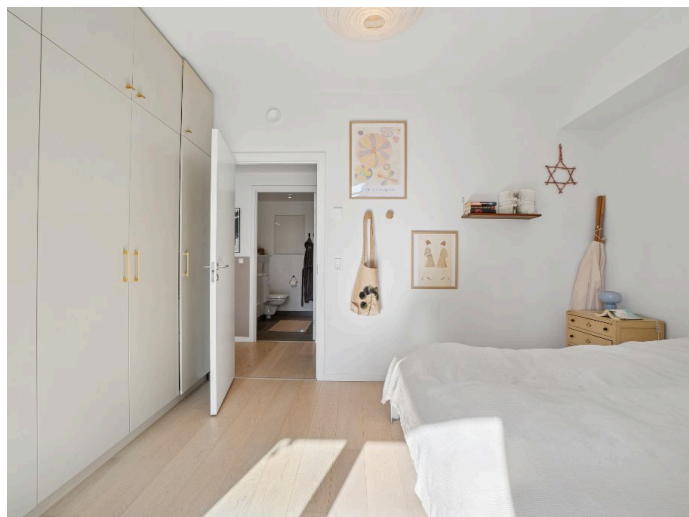




Adresse: Willy Brandts Vej 11, st. th., 2450 København SV  
Kontantpris: kr. 7.098.000

Sagsnr.: 20-X0001605  
Ejerudgift/md.: kr. 3.529

Dato: 21.4.2025



Adresse: Willy Brandts Vej 11, st.. th., 2450 København SV  
 Kontantpris: kr. 7.098.000

Sagsnr.: 20-X0001605  
 Ejerudgift/md.: kr. 3.529

Dato: 21.4.2025



Adresse: Willy Brandts Vej 11, st.. th., 2450 København SV  
Kontantpris: kr. 7.098.000

Sagsnr.: 20-X0001605  
Ejerudgift/md.: kr. 3.529

Dato: 21.4.2025

## Ejendomsdata:

### **Ejendommen**

Ejendomstype: Ejerlejlighed  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: København  
Matr.nr.: 1441d Udenbys Vester Kvarter, København  
BFE-nr.: 431245  
Ejerl.nr. 113  
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: 4.761.000,00  
Grundværdi: 639.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.808.800,00  
Grundlag for grundskyld: 511.200,00

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

### Tilbehør:

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

type: opvaskemaskine mærke: Miele  
type: ovn mærke: Miele  
type: køleskab mærke: Miele  
type: tørretumbler mærke: Miele  
type: vaskemaskine mærke: Miele  
type: kogeplade mærke: Miele  
type: emhætte mærke: ukendt

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

### **Arealer\***

Tinglyst areal: 94 m<sup>2</sup>  
Heraf tinglyst boligareal: 94 m<sup>2</sup>  
BBR-boligareal: 102 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer: 4 m<sup>2</sup>  
-heraf Areal af åben  
altan/tagterrasse 4 m<sup>2</sup>

### **Ejerforeningsforhold**

Fællesudg. fordeles efter:  
Administrativt fordelingstal  
Tinglyst fordelingstal: 94/19067  
Adm. fordelingstal: 94,00 / 19.076,00  
Sikkerhed til e/f: 43.000,00  
I form af: Vedtægter lyst pantstiftende

Forhøjelse af sikkerhed:  
I form af: Ingen

## Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

10.11.1947 Luftfartshindringer i 25 m højde over terræn eller derover kræves tilladelse af Min. f. off. arbejder Forprioritet  
22.6.1988 Dok om grundejerforening mv, Tillige lyst pantstiftende. 1\_P-I\_139 - lb.nr. 7795

### **Fortsættes på side 5**

### **Forurening - områdeklassificeret som lettere forurennet:**

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurennet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurennet.

### **Jordforurening:**

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

### **Kommuneplaner**

- Københavns Kommuneplan 2024 Fremtidens klimavenlige hovedstad  
- Københavns Kommuneplanstrategi 2023 – Fremtidens klimavenlige hovedstad

### **Lokalplaner**

- Enghave Brygge

### **Spildevandsplaner**

- Kloakopland - 318  
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

## Grundejerforening: Nej

Adresse: Willy Brandts Vej 11, st.. th., 2450 København SV  
 Kontantpris: kr. 7.098.000

Sagsnr.: 20-X0001605  
 Ejerudgift/md.: kr. 3.529

Dato: 21.4.2025

### Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: lejligheden er omfattet af ejerforeningsbygningforsikring.

### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.635,23

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Der indbetales kr. 720 pr. måned i aconto varme jf. administratorbesvarelsen.

Der indbetales kr. 391,67 pr. måned i aconto vand jf. administratorbesvarelsen.

### 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: A2015

### Andre forhold af væsentlig betydning:

Udlejning: Tilladt. Udlejning skal skriftligt meddeles til administrator med oplysning om medlemmets nye adresse samt lejers fulde navn, emailadresse samt telefonnummer jf. vedtægternes §26.2.

Husdyr: Medmindre andet vedtages, er det tilladt at holde almindelige husdyr, forudsat husdyrholdet ikke er til væsentlig gene for ejerne/lejerne af de øvrige ejerlejligheder jf. vedtægternes §29.2.

### Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.

### Byggesager

Køber er gjort bekendt med, at der på ejendommen er registreret to byggesager. Den ene byggesag omhandler opførelse af beboelsesejendom , Willy Brandts Vej 1 m.fl. Den anden byggesag vedrører ikke nærværende lejlighed.

### Større uafsluttede sager

Foreningen er en projektejendom med etapevis opførelse. Alle boliger er solgte, mens udvikler endnu ejer enkelte erhvervslejligheder og p-pladser. Der forligger en midlertidig ibrugtagningstilladelse. En endelig ibrugtagningstilladelse forventes først når hele Enghave brygge er færdig meldt.

### Byggeskadeforsikring

... Fortsættes på side 5



Adresse: Willy Brandts Vej 11, st.. th., 2450 København SV  
 Kontantpris: kr. 7.098.000

 Sagsnr.: 20-X0001605  
 Ejerudgift/md.: kr. 3.529

Dato: 21.4.2025

| <u>Ejerudgift 1. år:</u> | <u>Pr. år:</u> | <u>Kontantbehov ved køb:</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------------------|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Fællesudgifter           | kr. 18.352,40  | Kontantpris/udbetaling                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Ejendomsværdiskat        | kr. 19.424,88  | Gebyr til administrator for notering af ejerskifte                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Grundskyld 2025          | kr. 2.607,12   | Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Rottebekæmpelse          | kr. 129,20     | I alt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Grundfond                | kr. 1.835,23   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Ejerudgift i alt 1. år:  | kr. 42.348,83  | Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v., ejerforening, f.eks. indskud til ejerforening, ejerskiftegebyr, grundejerforening, antenneforeninger m.v. |

### 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: 355.000    Brutto **ekskl.** ejerudgift: 39.129 md./ 469.553 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 31.851 md./ 382.212 år    v/ 24,50 %

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: 21.4.2025. 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: 1/7 - 1/1. **Forbehold:** Standardfinansieringen i nærværende salgsoptilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforeningen.

**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: Willy Brandts Vej 11, st.. th., 2450 København SV  
Kontantpris: kr. 7.098.000

Sagsnr.: 20-X0001605  
Ejerudgift/md.: kr. 3.529

Dato: 21.4.2025

### 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:

Ingen jf. administratorbesvarelsen.

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

| Långiver/art         | Realkredit-type | Restgæld | Obl. restgæld | Kontant-værdi | Optaget i valuta | Rente Kont./pålyd. | 1. års ydelse | Rest-løbetid | ÅOP | Saldo fradragsskonto | Særlige over-tagelsesvilkår | Garanti-stillelse | Kontant regulering |
|----------------------|-----------------|----------|---------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|-----|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| Jyske Realkredit A/S | Kontantlån      |          |               |               | DKK              | -0,05              |               |              | 0   |                      |                             | Nej               |                    |

### Servitutter - Fortsat fra side 3.

22.6.1988 Dok om færdselsret mv 1\_P-I\_139  
22.6.1988 Dok om pligt til at tåle fortøjning og landgang 1\_P-I\_139  
22.6.1988 Dok om søværts godsomsætning mv 1\_P-I\_139  
23.1.1995 Dok om fjernvarme/anlæg mv  
15.4.2016 Deklaration om byggeretter og udstykning  
13.8.2018 Vedtægter: VEDTÆGTER FOR GRUNDEJERFORENINGEN ENGHAVE BRYGGE  
14.9.2018 Deklaration om pligt til at medvirke til udstykning, relaxation samt ret til at bebygge ejendomme  
18.9.2018 Vedtægter: VEDTÆGTER EJERFORENINGEN MYRHOLM  
10.10.2018 Deklaration om vejudlæg

### Brugsret og fællesfaciliteter

**Brugsret:** depotrum jf. administratorbesvarelsen.

### Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

På ejendommens BBR-meddelelse er der registreret en byggeskadeforsikring. En byggeskadeforsikrings dækningsområde er byggeskader, som har årsag i forhold ved opførelsen af bebyggelsen. Forsikringen løber som udgangspunkt i 10 år fra ikrafttrædelsestidspunktet og følger bygningen, uanset at denne skifter ejer i forsikringens løbetid.