

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: Martin Luther Kings Vej 7, 4. tv., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 8.498.000

Sagsnr.: 20-X0001592
Ejerudgift/md.: kr. 5.330

Dato: 28.2.2025



Beskrivelse:

Lejlighed fra 2017 lige ved vandet

På den måske bedst placerede ø i Enghave Brygge finder I denne topmoderne og lækre lejlighed, der spænder over et stort opholdsrum, to værelser, et badeværelse og en sublim altan. Der er udsigt til vandet, som ligger for jeres fødder, mens I også vil holde af nærheden til metro, Vesterbro, Islands Brygge og meget, meget mere. Foreningen er desuden god med mulighed for bådplads, leje af festlokale og lånelejlighed. Velkommen til Martin Luther Kings Vej 7.

Det elegante hjems hjerte er uden tvivl opholdsrummet, som strækker sig i lejlighedens fulde længde. Køkkenet ligger i midten med sine stilrene, hvide elementer og med en stue til begge sider. Lyset får lov til at vandre på tværs og skabe en let og luftig rumoplevelse, mens New Yorker-døre giver kant og karisma.

De to værelser har rummelige og velafstemte størrelser, som muliggør mange former for indretning. Arranger eksempelvis et soveværelse og et børneværelse, eller hvad med et fedt hjemmekontor? Ved entréen finder I badeværelset med separat, glasafskærmet bruseafsnit og plads til vaskesøjlen. Med vinglasset i den ene hånd træder I ud på altanen, hvor I har frit udsyn over det glinsende vand og byens arkitektoniske bygningsværker. Solforholdene er også i jeres favør med varme, uundværlige stråler fra syd. For foden af ejendommen er der en flot fællesgård, hvor I falder i snak med de andre beboere.

I er nærmest omkranset af vand her på Kærholm i Enghave Brygge, der er kendetegnet ved et rart naboskab og let adgang til både stort og småt. Snu en opkvikkende tur i vandet, eller begiv jer mod de flotte arealer ved Amager Fælled. Der er korte afstande til det hele inklusiv metro, havnebus, Vesterbro og Indre By.

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: Martin Luther Kings Vej 7, 4. tv., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 8.498.000

Sagsnr.: 20-X0001592
Ejerudgift/md.: kr. 5.330

Dato: 28.2.2025



Adresse: Martin Luther Kings Vej 7, 4. tv., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 8.498.000

Sagsnr.: 20-X0001592
Ejerudgift/md.: kr. 5.330

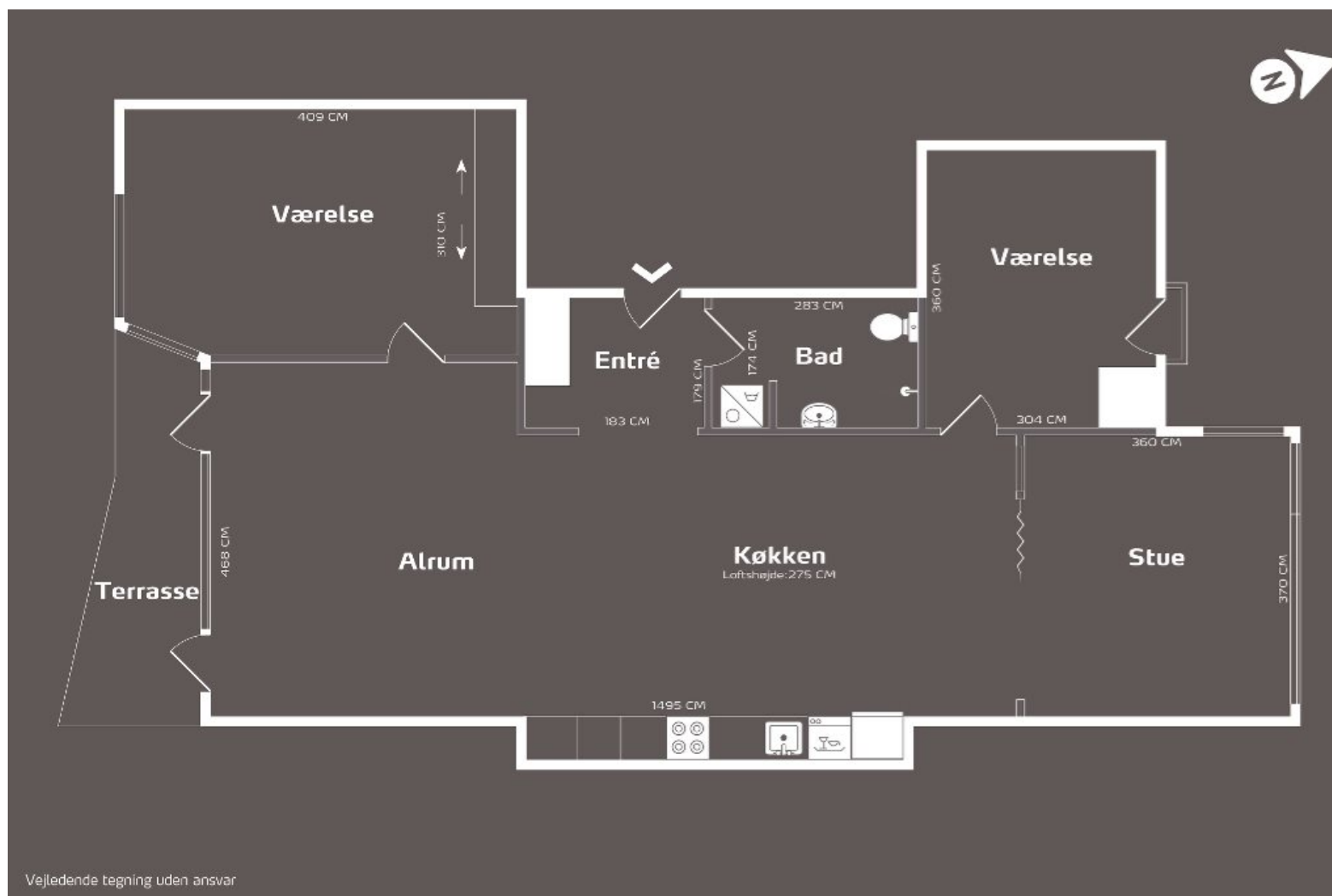
Dato: 28.2.2025



Adresse: Martin Luther Kings Vej 7, 4. tv., 2450 København SV
 Kontantpris: kr. 8.498.000

Sagsnr.: 20-X0001592
 Ejerudgift/md.: kr. 5.330

Dato: 28.2.2025



Adresse: Martin Luther Kings Vej 7, 4. tv., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 8.498.000

Sagsnr.: 20-X0001592
Ejerudgift/md.: kr. 5.330

Dato: 28.2.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 1493a Udenbys Vester Kvarter, København
BFE-nr.: 161759
Ejerl.nr. 151
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 2017

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 9.317.000,00
Grundværdi: 856.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 7.453.600,00
Grundlag for grundskyld: 684.800,00

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

Tilbehør:

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

type: induktionskogeplade mærke: Siemens
type: emhætte mærke: Siemens
type: indbygningsovn mærke: Siemens
type: køle-/fryseskab mærke: Siemens
type: opvaskemaskine mærke: Siemens
type: vaskemaskine mærke: Siemens
type: tørretumbler mærke: Siemens

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal: 105 m²
Heraf tinglyst boligareal: 105 m²
BBR-boligareal: 118 m²
Øvrige arealer: 9 m²
-heraf areal af åben
altan/tagterrasse: 9 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Administrativt fordelingstal
Tinglyst fordelingstal: 105/20709
Adm. fordelingstal: 105,00/20.709,00
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:

3.7.1940 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_I-I_72
10.11.1947 Luftfartshindringer i 25 m højde over terræn eller derover kræves tilladelse af Min. f. off. arbejder Forprioritet

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: Martin Luther Kings Vej 7, 4. tv., 2450 København SV
 Kontantpris: kr. 8.498.000

Sagsnr.: 20-X0001592
 Ejerudgift/md.: kr. 5.330

Dato: 28.2.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: afventer

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.188,61

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Der indbetales kr. 700 pr. måned i aconto varme jf. oplysninger fra sælger.

Der indbetales kr. 297,5 pr. måned i aconto vand jf. oplysninger fra sælger.

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 jf. vedtægternes §28.

Husdyr: Tilladt jf. administratorbesvarelsen.

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.

Byggesagerne omhandler membranarbejder på dæk over parkeringskælder Martin Luther Kings Vej 1 og opføre karrébebyggelse med boliger i 6 til 9 etager med P-kælder og serviceerhverv i stueetagen.

Byggeskadeforsikring

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.

Større uafsluttede sager

... Fortsættes på side 6

Adresse: Martin Luther Kings Vej 7, 4. tv., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 8.498.000

Sagsnr.: 20-X0001592
Ejerudgift/md.: kr. 5.330

Dato: 28.2.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Fællesudgifter, bolig	kr. 13.131,72	Kontantpris/udbetaling
Ejendomsværdiskat	kr. 38.013,36	Gebyr til administrator for notering af ejerskifte
Grundskyld 2025	kr. 3.492,48	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Rottebekæmpelse	kr. 140,96	I alt
Fællesudgifter, kælder	kr. 1.316,40	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Grundfond	kr. 1.355,64	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder
Fællesudgifter, fælles	kr. 6.506,88	pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v., ejerforening,
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 63.957,44	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: 425.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 46.920 md./ 563.035 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 38.135 md./ 457.619 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: 28.2.2025. 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: 1/4 - 1/10. **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: Martin Luther Kings Vej 7, 4. tv., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 8.498.000

Sagsnr.: 20-X0001592
Ejerudgift/md.: kr. 5.330

Dato: 28.2.2025

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 fradragkonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
TOTALKREDIT A/S	Anden lånetype	3.450.000,00	3.450.000,00	3.450.000,00	DKK	5,00	209.856,60	28,25	4.39			Nej	
TOTALKREDIT A/S	Rentetilp.lån	1.592.704,73	1.602.956,95	1.580.550,92	DKK	0,18	83.252,06	26,50	9.35			Nej	

Servitutter - Fortsat fra side 3.

21.8.1986 Dok om grundejerforening mv, Tillige lyst pantstiftende. 1_P-I_130
4.2.1987 anm hæftelser Dok om bolværket 1_I-I_72
28.9.1987 anm hæftelser Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, Tillige lyst pantstiftende. 1_I-I_72
22.6.1988 Dok om grundejerforening mv, Tillige lyst pantstiftende. 1_P-I_139 - lb.nr. 7795
22.6.1988 Dok om færdselsret mv 1_P-I_139
22.6.1988 Dok om pligt til at tåle forøjning og landgang 1_P-I_139
22.6.1988 Dok om søværts godsomsætning mv 1_P-I_139
12.3.1993 Dok om affaldsdepoter mv 1_I-I_72
23.1.1995 Dok om fjernvarme/anlæg mv
24.11.2015 Deklaration om byggeret mv.
25.8.2016 Deklaration om vejudlæg
11.4.2017 Vedtægter: VEDTÆGTER FOR EJERFORENINGEN KÆRHOLM
18.4.2017 Deklaration om transformerstation
16.3.2018 D E K L A R A T I O N Vedrørende eksklusive brugsrettigheder til affaldsrum
13.8.2018 Vedtægter: VEDTÆGTER FOR GRUNDEJERFORENINGEN ENGHAVE BRYGGE

Brugsret og fællesfaciliteter

Brugsret: kælderrum nr. 143 jf. oplysninger fra sælger.

Fællesfaciliteter: afventer administratorbesvarelsen.

Ibrugtagningstilladelse

Ejendommens endelige ibrugtagningstilladelse vil først blive givet, når samtlige byggeprojekter på Engholmene er afsluttet. Pt. forventes dette ikke at ske før tidligst ultimo 2032.

Varsling af fællesudgifter

Foreningen har vedtaget en fast stigning af fællesudgifterne med 2 % hvert år d. 1. januar.

Adresse: Martin Luther Kings Vej 7, 4. tv., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 8.498.000

Sagsnr.: 20-X0001592
Ejerudgift/md.: kr. 5.330

Dato: 28.2.2025

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

Foreningen har været i gang med en syn- og skønssag i forbindelse med ejendommens 1-års gennemgang og foreningen er tillige i gang med ejendommens 5-års gennemgang. Retssagen er nu afsluttet og der ligger en garanti på tre år fra nu af (efteråret 2024) på de områder, der er udbedret af CASA/Nordstern under Syn og skøn og hele syn og skønsagen er ved at være afsluttet og går over i generel drift af ejendommen. De fleste udgifter betales af entreprenøren (CASA/Nordstern), nogle af bygherren (NPV) og resterende udgifter betales af ejerforeningen Kærholm. Men der er indgået et forlig herom og ejerforeningen har modtaget ca. 1 mill kr. til dække for dennes udgifter.

For yderligere information henvises til side 5.