

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 5, 4. 4., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 14.400.000

Sagsnr.: 20-X0001584
Ejerudgift/md.: kr. 5.837

Dato: 18.5.2025



Beskrivelse:

Gennemført bolig med ekstraordinær udsigt

Udsigten er sublim til Københavns Havn og vandet fra denne placering på eksklusive Engholmene. Her møder I en rummelig lejlighed, der praktisk talt føles som at have et hus, bare i en ejerforening. Og så selvfølgelig på fjerde sal, hvilket gavner både udsigt og lysindfald. Hjemmet byder på to badeværelser, store værelser og ditto altaner, og så er der gulvvarme og ventilation i alle rum. Ejendommen er fra 2021, og ejendommen har lave fællesudgifter samt et rart naboskab. Det er muligt at tilkøbe to parkeringspladser.

Køkken-alrummet og stuen er udført i to afsnit, hvilket giver et skønt, sammenhængende flow, der stadig er let at opdele i indretningen. Invita-køkkenet er elegant og enkelt med hvide fronter, der kombineres med mørke granitbordplader, som er tilføjet i 2022. Kvaliteten er i orden med hvidevarer fra Miele og en Quooker. I stuen fanger det fantastiske syn over omgivelserne. Det lækre soveværelse har en lydisoleret dør og adgang til eget badeværelse en suite med glasafskærmet bruseniche, grå fliser og væghængt toilet. Det er en lignende æstetik, der præger hjemmets andet badeværelse, som ligeledes har plads til vaskesøjlen. Ydermere rummer lejligheden to gode værelser, hvoraf det ene har integreret klædeskab, mens de begge har udgang til en rummelig altan.

Altanerne smyger sig helt rigtigt for solen med syn af vandet, både når det er klædt i morgensolens blide skær og aftensolens varme farver. Her kan I bruge timevis, men I kan også nyde ejendommens pæne gårdmiljø. Af flere fordele er der dørtелефon og elevator, ligesom der er knyttet et rummeligt kælderrum til boligen.

Engholmene byder på en spændende kombination mellem eksklusive boliger, grønne områder, vinbarer og spisesteder. Området emmer af livskvalitet i de stille og fredfyldte rammer med vandet som et højdepunkt. Som supplement til denne idyl er I samtidig blot en cykeltur fra Indre By såvel som Vesterbros hyggelige caféliv. Øvrige transportmuligheder er også lette med gåafstand til havnebus, metro og busforbindelser. Endelig ligger også indkøb og daginstitution i gåafstand, mens I kan cykle til skole.

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: Benjamin Halse Skov

Sagsnr.: 20-X0001584
Ejerudgift/md.: kr. 5.837

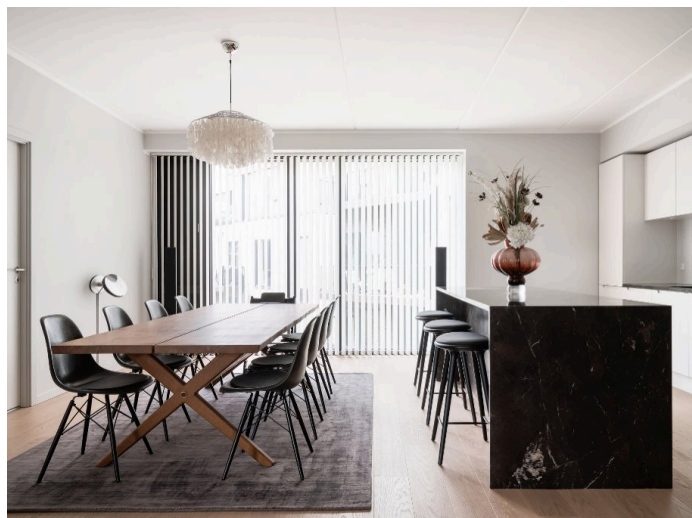
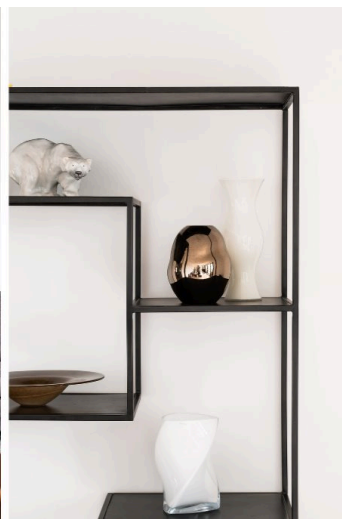
Dato: 18.5.2025



Adresse: George Marshalls Vej 5, 4. 4., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 14.400.000

Sagsnr.: 20-X0001584
Ejerudgift/md.: kr. 5.837

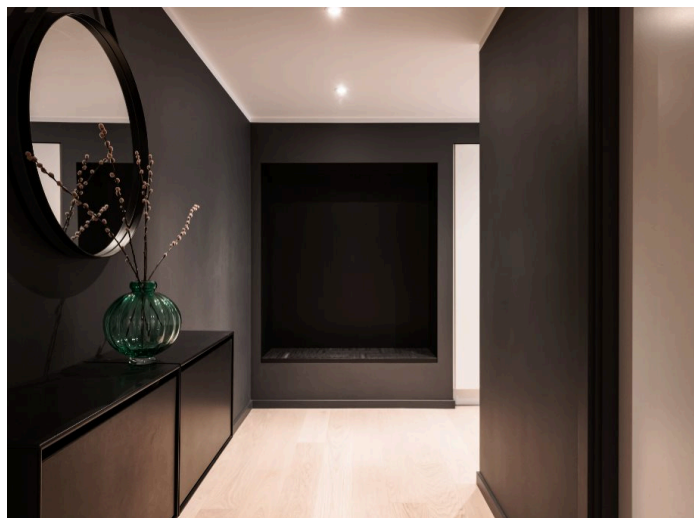
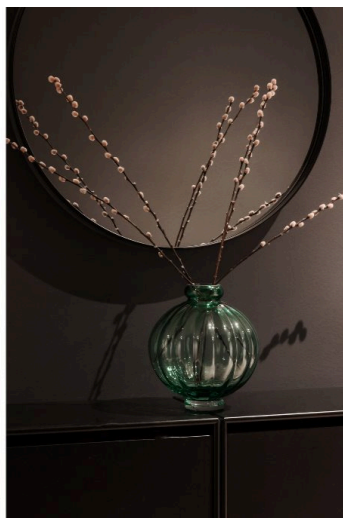
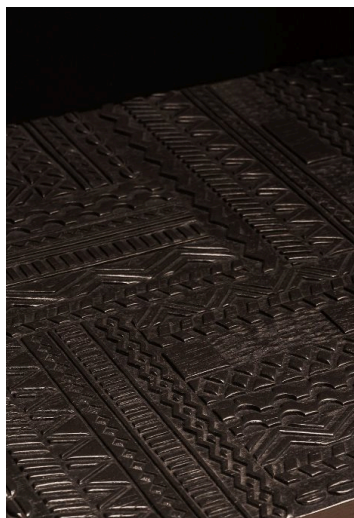
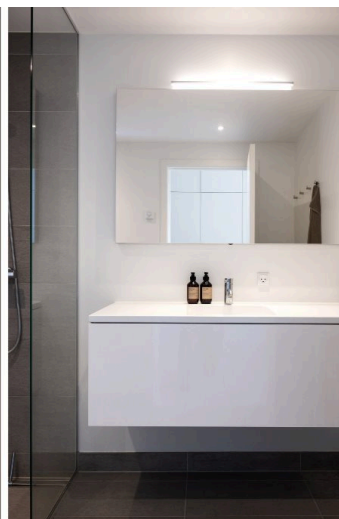
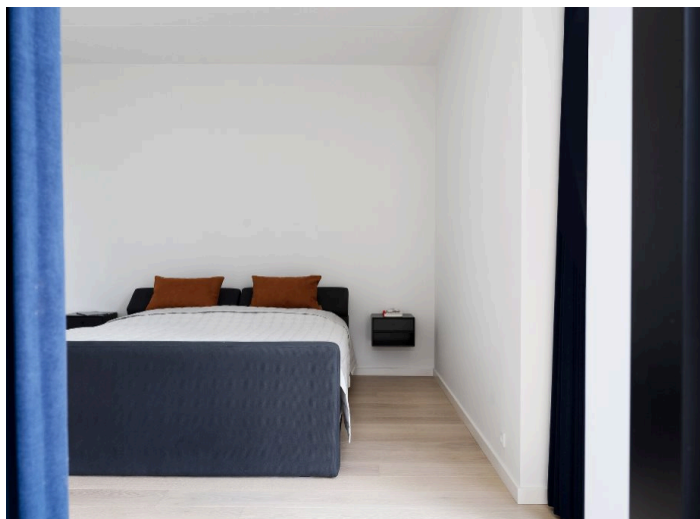
Dato: 18.5.2025



Adresse: George Marshalls Vej 5, 4. 4., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 14.400.000

Sagsnr.: 20-X0001584
Ejerudgift/md.: kr. 5.837

Dato: 18.5.2025



Adresse: George Marshalls Vej 5, 4. 4., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 14.400.000

Sagsnr.: 20-X0001584
Ejerudgift/md.: kr. 5.837

Dato: 18.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 1493b Udenbys Vester Kvarter, København
BFE-nr.: 100314217
Ejerl.nr. 44
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 2021

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 4.565.687,00
Grundværdi: 4.570.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.652.549,00
Grundlag for grundskyld: 3.656.000,00

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

Tilbehør:

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

type: vaskemaskine mærke: Miele
type: tørretumbler mærke: Miele
type: ovn mærke: Miele
type: emhætte mærke: Silverline
type: køle-/fryseskab mærke: Miele
type: kogende vandhane mærke: Quooker
type: kogeplade mærke: Miele

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal:	163 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	163 m ²
BBR-boligareal:	177 m ²
Øvrige arealer:	50 m ²
-heraf Areal af åben altan/tagterrasse	36 m ²
-heraf Enhedens andel i fælles adgangsareal	14 m ²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal
Tinglyst fordelingstal: 163/25508
Adm. fordelingstal: 163,00 / 25.723,00
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: Fortsættes på side 5

Forurening - områdeklassificeret som lettere forurenet:

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

Jordforurening:

Ejendommen er ifølge kommunens og regionens oplysninger registreret som forurenet på vidensniveau 1 og 2.
En forurening på vidensniveau 1 betyder, at man fra miljømyndighedernes side har mistanke om, at der kan forefindes forurening på ejendommen. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.
En forurening på vidensniveau 2 betyder, at miljømyndighederne har undersøgt ejendommen via jordprøver etc., og på baggrund heraf konstateret, at ejendommen er forurenet 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: Ja

Adresse: George Marshalls Vej 5, 4. 4., 2450 København SV
 Kontantpris: kr. 14.400.000

Sagsnr.: 20-X0001584
 Ejerudgift/md.: kr. 5.837

Dato: 18.5.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos WTW forsikringen

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: lejligheden er omfattet af ejerforeningens bygningsforsikring.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 16.635,30

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Der indbetales kr. 1.390 pr. måned i aconto varme jf. administratorbesvarelsen.

Der indbetales kr. 396 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: A2020

Andre forhold af væsentlig betydning:

Udlejning: Tilladt jf. vedtægternes §20. Udlejning af en boliglejlighed skal skriftligt meddeles til administrator med oplysning om medlemmets nye adresse samt lejers fulde navn og kontakt oplysninger senest 14 dage efter lejerens indflytning jf. vedtægternes §20.4.

Husdyr: Medmindre andet vedtages, er det tilladt at holde almindelige husdyr, forudsat husdyret ikke er til væsentlig gene for øvrige medlemmer og brugere af ejerlejlighederne jf. vedtægternes §21.2.

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.

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 salgsopstilling. Ejendomsværdien er anslået ud fra sælgers betaling af ejendomsværdiskat i sælgers forskudsopgørelse for 2025 som oplyses til at være fremfor ejendomsværdiskat fra årsopgørelsen for 2023.

Grundværdien er anslået ud fra referenceejendommens foreløbige vurderinger. 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.

... Fortsættes på side 5

Adresse: George Marshalls Vej 5, 4. 4., 2450 København SV Kontantpris: kr. 14.400.000		Sagsnr.: 20-X0001584 Ejerudgift/md.: kr. 5.837	Dato: 18.5.2025	
<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>		
Fællesudgifter	kr. 32.583,54	Kontantpris/udbetaling	kr.	14.400.000,00
Ejendomsværdiskat , ANSLÅET	kr. 18.628,00	Gebyr til administrator for notering af ejerskifte	kr.	2.750,00
Grundskyld 2025, ANSLÅET	kr. 18.645,60	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	88.250,00
Rottebekæmpelse	kr. 184,32	I alt	kr.	14.491.000,00
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 70.041,46	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: 720.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 78.916 md./ 946.988 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 64.240 md./ 770.881 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: 18.5.2025. 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: George Marshalls Vej 5, 4. 4., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 14.400.000

Sagsnr.: 20-X0001584
Ejerudgift/md.: kr. 5.837

Dato: 18.5.2025

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
NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB	Anden lånetype	529.000,00	529.000,00	530.629,32	DKK	2,68	21.185,40	27,75	8.2	0		Nej	
NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB	Anden lånetype	7.553.000,00	7.497.457,56	7.449.998,65	DKK	-0,14	98.240,03	25,75	3.2	0		Nej	

Servitutter - Fortsat fra side 3.

25.2.1924 Dok om færdsselsret mv -
12.10.1925 Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil 1_F-I_213 af 4.7.2018 - se bilagsbank. 7caf45d5-782f-4eea-856e-7886e0f022b6 af 4.1.2023 - se bilagsbank b49d5271-4445-4767-9993-10aefd52c716
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
22.1.1963 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv Vedr BY 82A, 82B, 82C og 82D
24.1.1964 Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil 1_F-I_213
21.10.1965 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_D-I_363
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
20.4.1989 Dok om bolværket 1_D-I_363
20.4.1989 Dok om vedligeholdelse af bolværket 1_D-I_363
20.4.1989 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Om resp se akt 1_D-I_363
12.3.1993 Dok om affaldsdepoter mv 1_I-I_72
23.1.1995 Dok om fjernvarme/anlæg mv
19.5.2016 Deklaration om betaling af brobidrag
13.8.2018 Vedtægter: VEDTÆGTER FOR GRUNDEJERFORENINGEN ENGHAVE BRYGGE
13.7.2020 Deklaration om ret til at bebygge ejendommen og pligt til relaxsation
20.7.2020 Vedtægter: EKSTRAKT AF VEDTÆGTER FOR EJERFORENINGEN TANGHOLM Der henvises til vedtægterne for Ejerforeningen Tangholm ("Ejerforeningen") i sin helhed ("Vedtægterne").
28.7.2020 Deklaration vedrørende fuldmagt
3.8.2020 Deklaration vedr. aftale om benyttelse af ejendommens fællesarealer
25.8.2022 Deklaration vedr. aftale om benyttelse af miljøstation
25.5.2023 Deklaration om brugsret til lokale/depotrum
Navn: G/F Enghave Brygge c/o Udviklingselskabet By & Havn I/S
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Ja, med kr. 1.666,00 I form af: Vedtægter lyst pantstiftende

Forhøjelse af sikkerhed: Nej

Brugsret og fællesfaciliteter

Brugsret: kælderrum nr. 46 jf. oplysninger fra sælger.

Fællesfaciliteter: cykelrum i kælderen og p-pladser mod betaling jf. husordenen.

Adresse: George Marshalls Vej 5, 4. 4., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 14.400.000

Sagsnr.: 20-X0001584
Ejerudgift/md.: kr. 5.837

Dato: 18.5.2025

Byggeskadeforsikring

Jf. ejendomsdatarapporten 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.

P-plads

Køber er gjort opmærksom på, at sælger har brugsret til to p-pladser. I forbindelse med handlen, er det muligt for køber, at overtage sælgers brugsret til p-pladserne. Der opkræves kr. 85,84 pr. måned for p-pladserne. Udgiften hertil er IKKE medtaget i de oplyste ejerudgifter eller kontantbehovet.

Adresse: George Marshalls Vej 5, 4. 4., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 14.400.000

Sagsnr.: 20-X0001584
Ejerudgift/md.: kr. 5.837

Dato: 18.5.2025

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

Byggesager

Køber er gjort bekendt med, at der på ejendommen er registreret to byggesager. Byggesagerne omhandler boligbebyggelse med 263 boliger, Georg Marshalls Vej 1-33 og ansøgning om opdeling af lejlighed, George Marshalls Vej 11, 5. sal, ejerl. 101.

For yderligere information henvises til side 5.