

Salgsopstilling

Formulærens 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: Helsinkigade 29, 11. th., 2150 Nordhavn
Kontantpris: 10.295.000

Sagsnr.: 19990000379
Ejerudgift/md.: 4.472

Dato: 14.1.2021



Beskrivelse:

124 m² exceptionel bolig i 2 plan i Nordhavns ikoniske og eksklusive ejendom The SILO. Ejendommen er tegnet af arkitektfirmaet COBE og består af 39 eksklusive lejligheder. I ejendommen er concierge service samt repræsentativ ankomst og foyer. Endvidere fitnesscenter samt mulighed for roomservice fra ejendommens Restaurant SILO. Lejligheden er beliggende på 11. sal med fri og uhindret udsigt over byen, Københavns Havn og Øresund. Den imponerende lejlighed indeholder: Stor entré med garderobe og gæstetoilet. Åbent køkken med sorte egetræs elementer og marmorbordplade i direkte forbindelse med spisestue i dobbelt højde og skulpturelt trappeløb til lejlighedens andet plan på 12. etage. Fra køkkenet udgang til lejlighedens store terrasse mod Øresund. Herudover opholdsstue med skydedør mod havnen. Lejlighedens øverste etage indeholder stor repos, walk in closet, badeværelse samt skønt soveværelse med skydedør mod Øresund. Helsinkigade er beliggende i Århusgadekvarteret med et stort udvalg af bl.a. butikker, spisesteder, indkøbsmuligheder, biograf, metrostation, bademuligheder på Sandkaj og havnefaciliteter om hjørnet. Endvidere i tæt afstand fra Copenhagen International School, få meter fra Parkeringshuset og Konditaget Lüders med træningsmuligheder, leg og ophold i 24 meters højde. **Se mere på lutzau.dk**

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: Kristian Lutzau

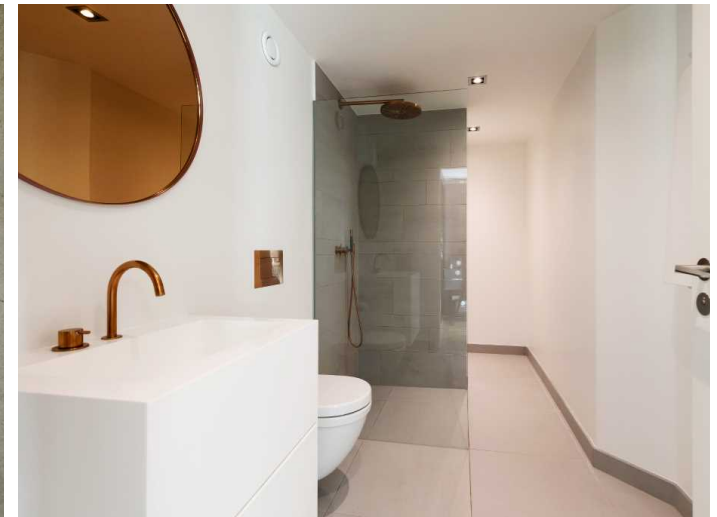
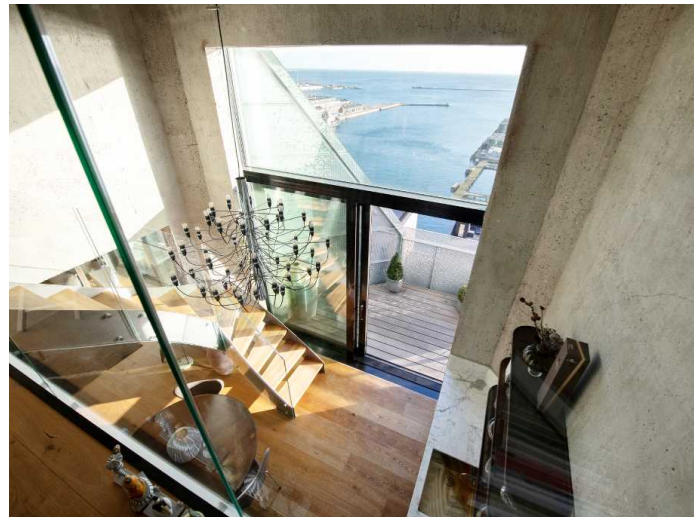
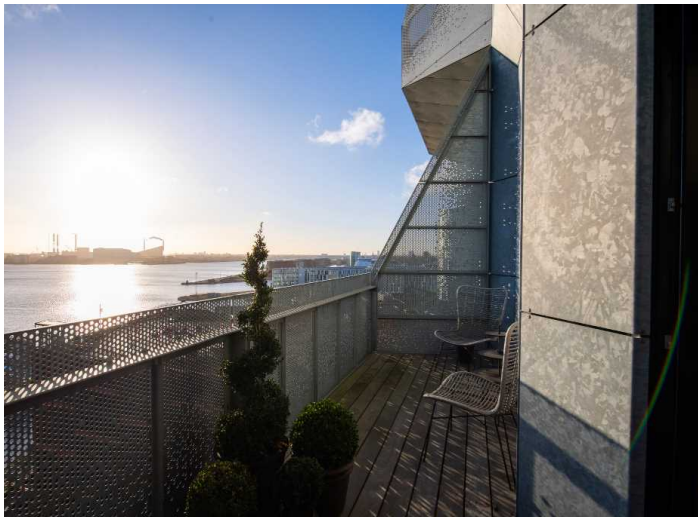
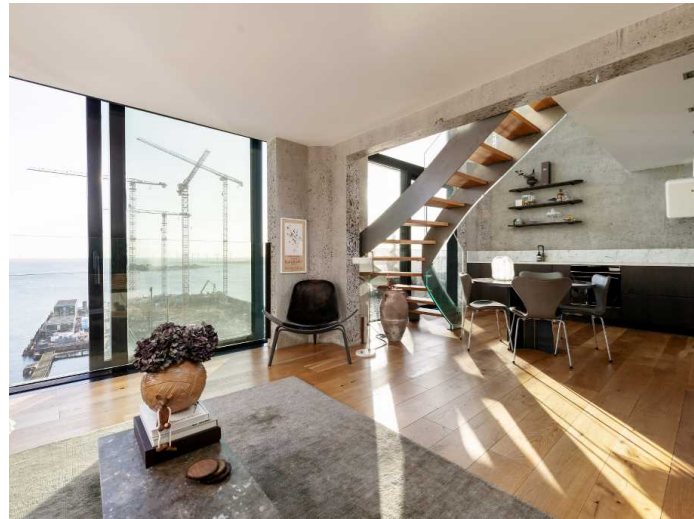
LÜTZAU

EJENDOMSMÆGLER MDE +45 3963 6335
STRANDVEJEN 347 KONTAKT@LUTZAU.DK
2930 KLAMPENBORG LUTZAU.DK

Adresse: Helsinkigade 29, 11. th., 2150 Nordhavn
Kontantpris: 10.295.000

Sagsnr.: 19990000379
Ejerudgift/md.: 4.472

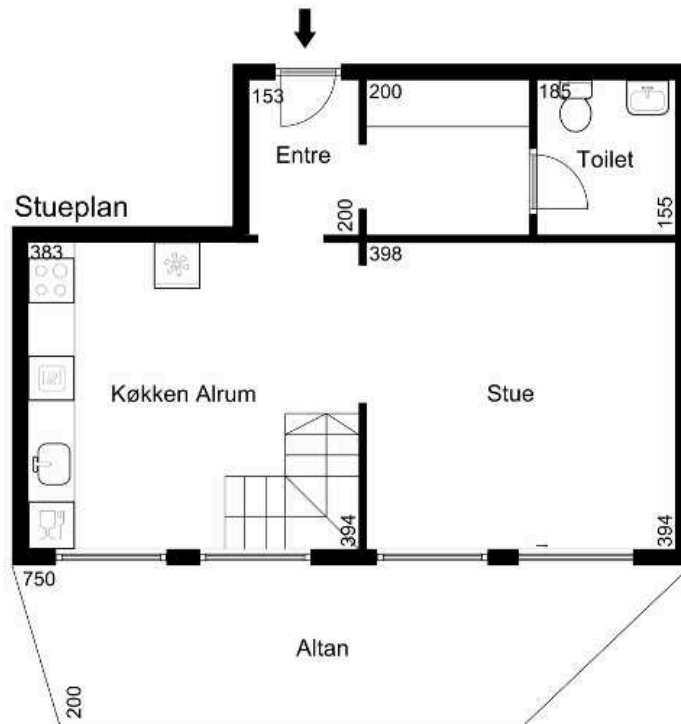
Dato: 14.1.2021



Adresse: Helsinkigade 29, 11. th., 2150 Nordhavn
Kontantpris: 10.295.000

Sagsnr.: 19990000379
Ejerudgift/md.: 4.472

Dato: 14.1.2021



Vejledende plantegning - Ikke målfast - Uden ansvar



Adresse: Helsinkigade 29, 11. th., 2150 Nordhavn
Kontantpris: 10.295.000

Sagsnr.: 19990000379
Ejerudgift/md.: 4.472

Dato: 14.1.2021

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Beboelse
Ifølge: BBR-ejermeddelelse
Kommune: Københavns Kommune
Matr.nr.: 2AK Frihavnskvarteret, København
BFE-nr.: 420503
Ejerl.nr. 35
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fælles
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1961

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr.: 2019
Offentlig ejendomsværdi: 2.750.000,00
Heraf grundværdi: 97.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.680.000,00
Grundskatteloftsværdi: 101.500,00

Tilbehør:

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

Køleskab mærke SMEG
Ovn mærke SMEG
Emhætte mærke SMEG
Vaskemaskine mærke Miele
Opvaskemaskine mærke Miele
Tørretumbler mærke Miele

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer

Tinglyst areal: 91 m²
Heraf boligareal: 91 m²
Heraf andre arealer: 0 m²
BBR-boligareal: 124 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal: 91/8606
Adm. fordelingstal: 91,0000/7.611,0000
Sikkerhed til e/f: 54.000,00
I form af: Vedtægter lyst pantstiftende

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

12.12.2013 Vedtægter: Vedtægter for Grundejerforeningen Århusgadekvarteret
11.2.2015 Deklaration om vejudlæg
28.5.2015 SERVITUT VEDRØRENDE FREMTIDIG BETALING AF TILLÆGSKØBESUM
10.6.2015 SERVITUT VEDR I MAKSIMAL BEBYGGELSE OG SUPPLERENDE KØBESUM, II ANVENDELSE OG III PARKERINGSFORHOLD
11.8.2015 SERVITUT VEDRØRENDE BESKYTTELSE AF SPUNS OG JORDANKRE
13.8.2015 DEKLARATION VEDR. TILSLUTNINGS – OG FORBLIVELSESPLIGT TIL FJERNVARME
2.2.2017 Deklaration For transformerstation på højst 5 m2 og kabler
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Det er tilladt at holde mindre husdyr såsom katte, mindre hunde, fugle i bur mv. i ejerlejlighederne uden bestyrelsens forudgående samtykke. Krybdyr og større husdyr såvel som kamphunde eller krydsninger heraf kræver bestyrelsens forudgående samtykke. Det er ikke uden bestyrelsens forudgående samtykke tilladt at holde mere en 1 hund pr. ejerlejlighed jf. ejerforeningens vedtægter § 29.

Udlejning:

Det er tilladt at udleje boligen jfr. vedtægternes § 28. Ejerne af ejerlejlighederne har ret til at udleje deres lejlighed til tredjemand. Meddelelse herom skal gives til bestyrelsen senest 14 dage efter ikrafttrædelsestidspunktet med angivelse af lejerens navn og kontaktoplysninger.

Adresse: Helsinkigade 29, 11. th., 2150 Nordhavn
Kontantpris: 10.295.000

Sagsnr.: 19990000379
Ejerudgift/md.: 4.472

Dato: 14.1.2021

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Gjensidige
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Nej

insekt: Ja Nej

rørskade: Ja Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 4.920,00

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: *[Vælg en]*

Der indbetales kr. 410,- pr. mdr. for a conto varme til ejerforeningen, svarende til kr. 4.920,- pr. år

Der indbetales kr. 230, pr. mdr. for a conto vand til ejerforeningen, svarende til kr. 2.760,- pr. år

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: B

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering:

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

Om nyt boligskattesystem

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. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke. Oplysningerne i denne salgsoptilling, herunder særligt ejendomsskat og ejendomsværdiskat, har udgangspunkt i den seneste fastsatte vurdering og tilhørende skatteloftsværdier. Det nye boligskattesystem kan have indflydelse på købers fremtidige skattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk.

Grundejerforeningen Århusgadekvarteret

Køber har gennem Ejerforeningen ret og pligt til at være medlem af Grundejerforeningen Århusgadekvarteret ("Grundejerforeningen"), som varetager alle fælles anliggender for alle ejere indenfor Lokalplanens område.

Lokalplan

Lokalplan nr. 463 – Århusgadekvarteret i Nordhavn

Bevaringsværdig

Ejendommen er registreret som bevaringsværdig kategori 6 ud fra en værdiskala fra 1 til 9, hvor 1 er den højeste og 9 den laveste. Bevaringsværdien er en sammenfattende vurdering af bygningen, hvor den arkitektoniske og kulturhistoriske værdi indgår.

Adresse: Helsinkigade 29, 11. th., 2150 Nordhavn
Kontantpris: 10.295.000Sagsnr.: 19990000379
Ejerudgift/md.: 4.472

Dato: 14.1.2021

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:	
Ejendomsværdiskat	15.456,00	Kontantpris/udbetaling	10.295.000,00
Ejendomsskat 2021	3.243,60	Tinglysningsafgift	63.550,00
Rottebekæmpelse	108,13	Ejerskiftegebyr til ejerforeningen	1.250,00
Fællesudgifter	25.562,76	I alt	10.359.800,00
Særudgifter, bolig	2.844,60	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt	
Metroudgift 2021 anslået	6.448,00	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske,	
Ejerudgift i alt 1. år:	53.663,09		

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 standardfinansieringUdbetaling: 515.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 38.587 md./ 463.040 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 34.363 md./ 412.350 år v/ 24,60 %

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: 13.1.2021. 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: 1/1 - 1/7. **Forbehold:**

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>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Helsinkigade 29, 11. th., 2150 Nordhavn
Kontantpris: 10.295.000Sagsnr.: 19990000379
Ejerudgift/md.: 4.472

Dato: 14.1.2021

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	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
Totalkredit	Var. obl.lån u/renteloft	2.249.948,53	2.249.948,53	2.249.948,53	DKK	-0,11	155.716,19	17,75					
Totalkredit	Var. obl.lån u/renteloft	4.050.458,81	4.050.458,81	4.050.458,81	DKK	-0,11	33.864,25	27,00					

Sikkerhed til ejerforeningen:

Der gøres opmærksom på, at der jf. ejerforeningens vedtægter skal være tinglyst kr. 54.000,- som førsteprioritet til sikkerhed for ethvert tilgodehavende til foreningen. Sikkerheden er endnu ikke tinglyst. Ejerforeningen skal sørge for tinglysning af vedtægter samt pantstiftende vedtægter.