

## 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: Helsinkigade 6C, 2150 Nordhavn  
Kontantpris: 10.995.000

Sagsnr.: 19990000422  
Ejerudgift/md.: 9.769

Dato: 14.6.2021



### Beskrivelse:

#### **Attraktivt og funktionelt gårdhavehus med 2 dejlige private terrasser.**

Boligen er beliggende i Århusgadekvarteret med et stort udvalg af bl.a. butikker, spisesteder, indkøbsmuligheder, biograf, Metrostation, bademuligheder på Sandkaj og havnefaciliteter om hjørnet. Endvidere kun 1 kilometers afstand fra Copenhagen International School og knap 300 meter fra Parkeringshuset og Konditaget Lüders med træningsmuligheder, leg og ophold i 24 meters højde.

Den eksklusive gårdhavehusbebyggelse er tegnet af Polyform Arkitekter med materialer af høj kvalitet og består af 13 huse i alt. Facaderne er pudset i sandgrå farve med lavenergivinduer og grønne mos-sedum tage som optager regnvand og isolerer bygningerne mod opvarmning om sommeren og kulde om vinteren.

Husene har ligeledes flotte sorte skydeporte med integreret udhuse til opbevaring af cykler m.v.

Gårdhavehusene tilhører bl.a. grundejerforeningen Frikvarteret med en hyggelig fælles gårdhave, et godt beboerfællesskab og årlige vejfester.

Ejendommen på i alt 139 m<sup>2</sup> bolig er fordelt på 2 etager. Den veldisponerede bolig indeholder entré og gæstetoilet med vaskesøjle. Stort køkken/alrum med spiseplads og elementer fra Uno form Avantgarde med skabslåger i røget eg samt Miele hårde hvidevarer. Fra det store opholdsrum udgang til en hyggelig terrasse.

På 1. sal: Stor opholdsstue med udgang til fantastisk tagterrasse med udsigt over området. Herudover børneværelse, badeværelse samt forældresovværelse med garderobeskabe i valnød.

Det er muligt at omdanne opholdsstuen på 1. sal til 2 børneværelser. Der henvises til tegningssettet for den alternative planløsning.

**Se mere på [lutzau.dk](http://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: Mick Damm

Adresse: Helsinkigade 6C, 2150 Nordhavn  
Kontantpris: 10.995.000Sagsnr.: 19990000422  
Ejerudgift/md.: 9.769

Dato: 14.6.2021

Ejendomsdata:**Ejendommen**Ejendomstype: Rækkehus  
Må benyttes til: Beboelse  
Ifølge: BBR-ejermeddelelse  
Kommune: Københavns Kommune  
Matr.nr.: 2AT Frihavnskvarteret, København  
BFE-nr.: 100079038  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Privat/fælles  
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand  
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme  
Opført/ombygget år: 2016**Vurdering og ejendomsværdiskat**Offentlig vurdering pr.: 2019  
Offentlig ejendomsværdi: 4.950.000,00  
Heraf grundværdi: 2.096.300,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.362.500,00  
Grundskatteloftsværdi: 2.211.000,00Tilbehør:

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

type: Køleskab mærke: Miele  
type: Fryser mærke: Miele  
type: Ovn mærke: Miele  
type: Emhætte mærke: Faber  
type: Kogeplade induktion mærke: Miele  
type: Vaskemaskine mærke: Miele  
type: Tørretumbler mærke: Miele

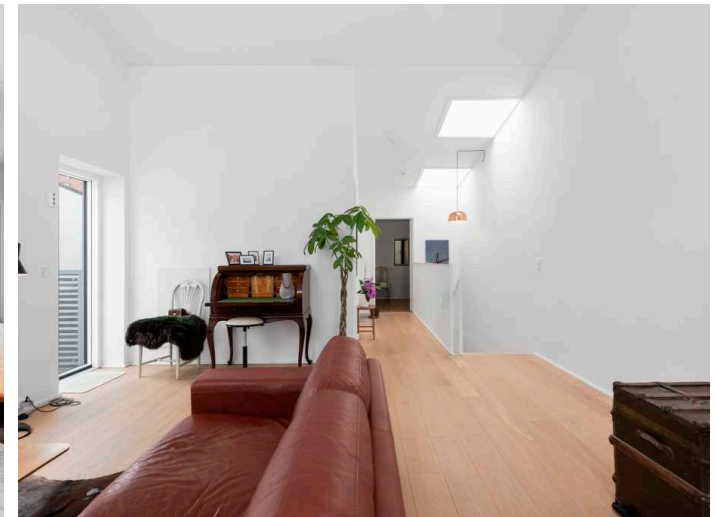
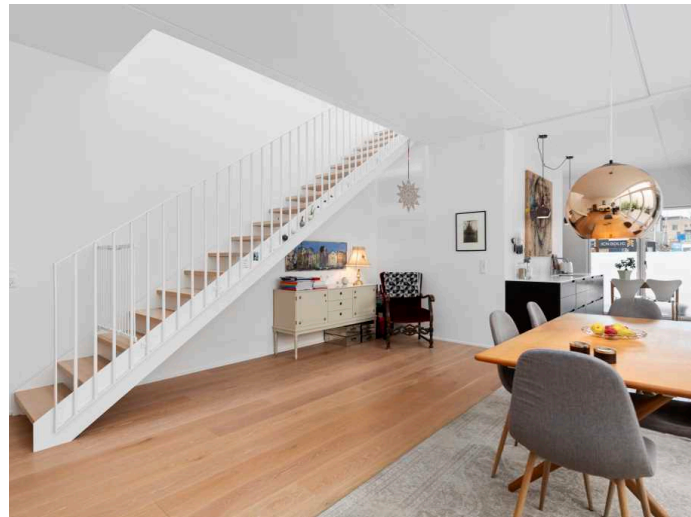
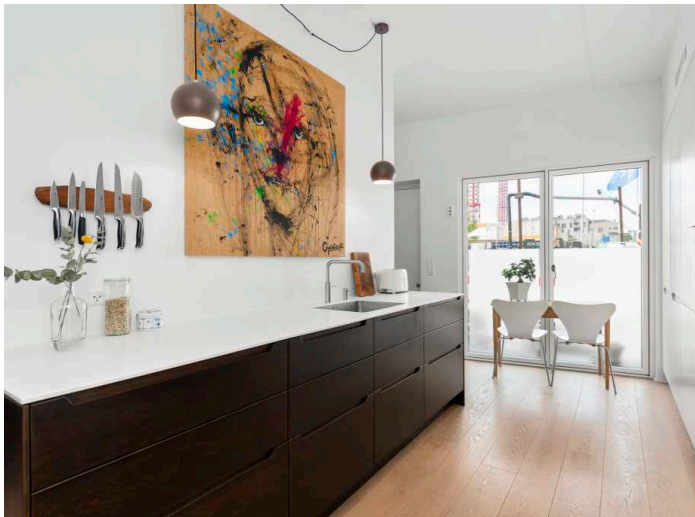
Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

**Arealer**Grundareal udgør: 120 m<sup>2</sup>  
Grundareal ifølge: ESR  
Hovedbyg.bebyg.areal: 65 m<sup>2</sup>  
Kælderareal: 0 m<sup>2</sup>  
Udnyttet tagetage: 0 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 139 m<sup>2</sup>  
Andre bygninger: 19 m<sup>2</sup>  
-heraf Udhus 19 m<sup>2</sup>  
Bygningsareal ifølge: BBR  
- af dato: 25-01-2021**Grundejerforeningsforhold:**Sikkerhed til grf.: 32.900,00  
I form af: Vedtægter lyst pantstiftende, Byrde lyst pantstiftendeForhøjelse af sikkerhed:  
I form af: IngenServitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:12.12.2013 Vedtægter: Vedtægter for Grundejerforeningen Århusgadekvarteret  
16.12.2014 Fælles afledning af spildevand  
4.5.2015 SERVICITUT VEDRØRENDE FREMTIDIG BETALING AF TILLÆGSKØBESUM  
19.5.2015 SERVICITUT VEDR I MAKSIMAL BEBYGGELSE OG SUPPLERENDE KØBESUM, II ANVENDELSE OG III PARKERINGSFORHOLD  
20.5.2015 DEKLARATION VEDR. TILSLUTNINGS – OG FORBLIVELSESPILIGT TIL FJERNVARME  
10.11.2015 Deklaration om betingelser i byggetilladelse  
4.12.2015 Vedtægter: Vedtægter for Grundejerforeningen Frikvarteret, CVR-nr. 36594594  
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Helsinkigade 6C, 2150 Nordhavn  
Kontantpris: 10.995.000

Sagsnr.: 19990000422  
Ejerudgift/md.: 9.769

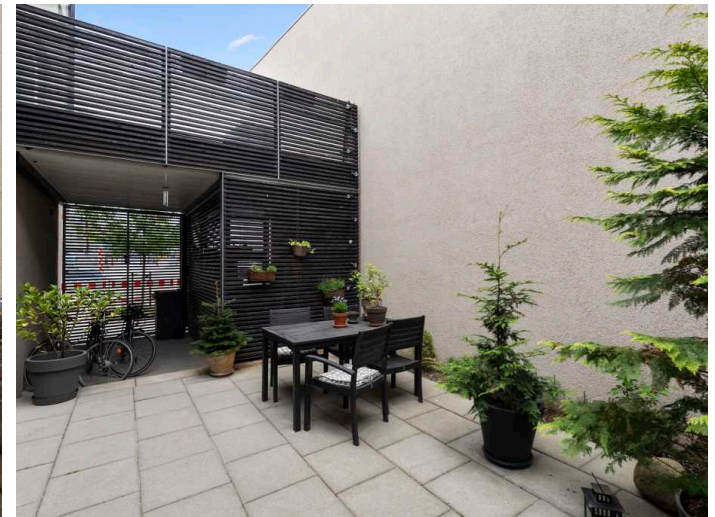
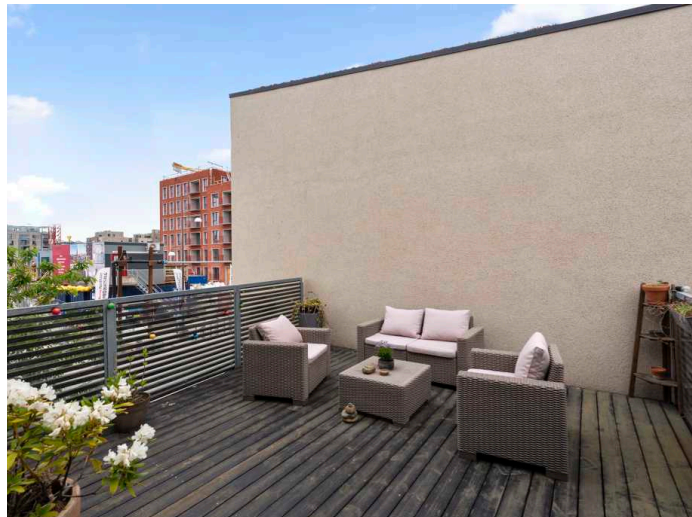
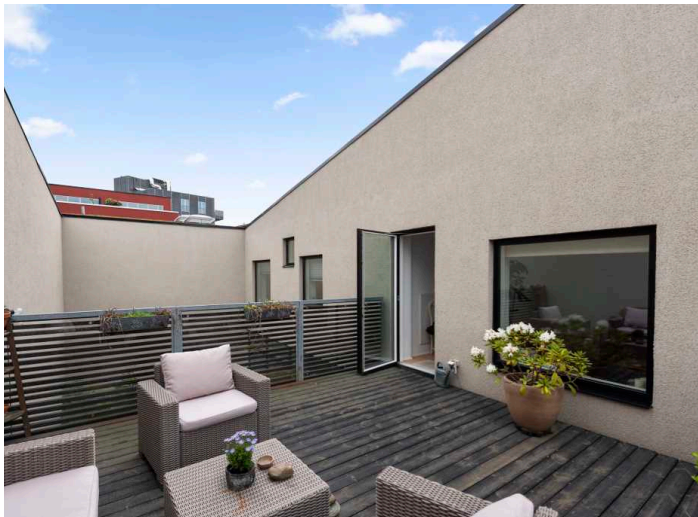
Dato: 14.6.2021



Adresse: Helsinkigade 6C, 2150 Nordhavn  
Kontantpris: 10.995.000

Sagsnr.: 19990000422  
Ejerudgift/md.: 9.769

Dato: 14.6.2021



Adresse: Helsinkigade 6C, 2150 Nordhavn  
Kontantpris: 10.995.000

Sagsnr.: 19990000422  
Ejerudgift/md.: 9.769

Dato: 14.6.2021



Adresse: Helsinkigade 6C, 2150 Nordhavn  
Kontantpris: 10.995.000

Sagsnr.: 19990000422  
Ejerudgift/md.: 9.769

Dato: 14.6.2021



Vejledende plantegning - Ikke målfast - Uden ansvar



Adresse: Helsinkigade 6C, 2150 Nordhavn  
Kontantpris: 10.995.000

Sagsnr.: 19990000422  
Ejerudgift/md.: 9.769

Dato: 14.6.2021

#### Forsikringsforhold:

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

Svamp:  Ja  Nej      insekt:  Ja  Nej      rørskade:  Ja  Nej

Forbehold:

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 7.385,59

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

#### 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: Tilstandsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport, og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: A2015

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### **Områdeklassificering:**

Ejendommen er klassificeret som V1 forurenet.

Ejendommen er beliggende i byzone, og dermed også områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

##### **Tillægskøbesum/udgifter pga. opført metro - servitut nr. 3**

Tillægskøbesummen betales over en periode på 60 år med et årligt beløb, som udgør kr. 37.50 pr. em2 boligareal + moms for det areal, som faktisk er opført på de enkelte ejendomme opgjort efter bestemmelserne i BBR. "Tillægskøbesummen tillægges moms i henhold til gældende lovgivning og pristalsreguleres med udviklingen i nettoprisindekset fra 1. januar 2011 til 31. januar 2015. Herefter pristalsreguleres Tillægskøbesummen hvert år.

##### **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 salgsopstilling, 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](http://www.vurderingsportalen.dk).

Adresse: Helsinkigade 6C, 2150 Nordhavn  
Kontantpris: 10.995.000Sagsnr.: 19990000422  
Ejerudgift/md.: 9.769

Dato: 14.6.2021

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:	
Ejendomsværdiskat	21.735,00	Kontantpris/udbetaling	10.995.000,00
Ejendomsskat 2021	70.652,00	Halv ejerskifteforsikringspræmie	25.000,00
Husforsikring	8.000,00	Tinglysningsafgift	67.750,00
Renovation	4.047,50	Anslået ejerskiftegebyr til grundejerforening	1.500,00
Røtdebekæmpelse	194,63	I alt	11.089.250,00
Metroudgift 2021 anslået	7.228,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt	
Grundejerforening	5.370,00	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske,	
Ejerudgift i alt 1. år:	117.227,13		

**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: 550.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 44.757 md./ 537.079 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 38.629 md./ 463.552 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: 9.6.2021. 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: 1/10 - 1/4. **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 6C, 2150 Nordhavn  
Kontantpris: 10.995.000Sagsnr.: 19990000422  
Ejerudgift/md.: 9.769

Dato: 14.6.2021

**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 fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Realkredit Danmark	Rentetilp.lån	978.391,97	0	0	DKK	0,35	69.790,51	15,00					
Realkredit Danmark	Kontantlån				DKK	0,31							
Realkredit Danmark	Obl.lån	2.744.816,80	2.744.816,80	2.744.816,80	DKK	1,00	37.735,72	29,00					