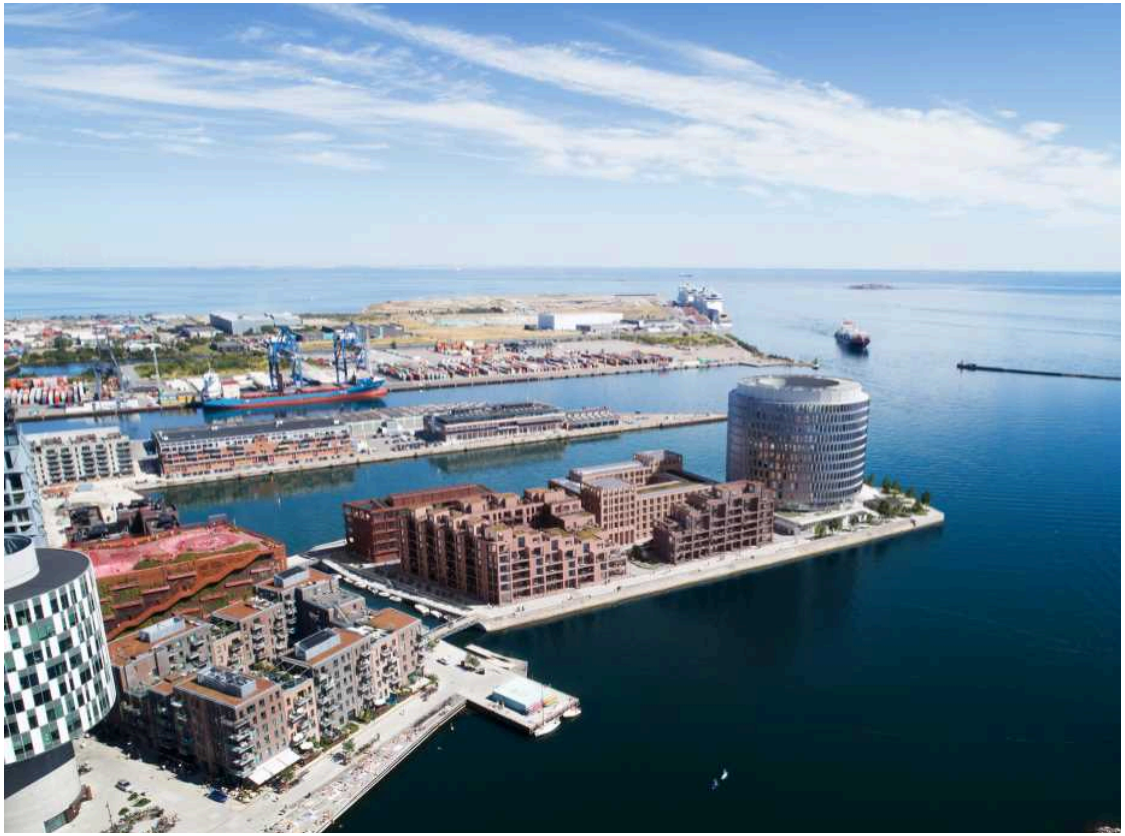
LÜTZAU
EJENDOMSMÆGLER MDE +45 3963 6335
STRANDVEJEN 347 KONTAKT@LUTZAU.DK
2930 KLAMPENBORG LUTZAU.DK

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: Tallinngade 8, st., 2150 Nordhavn
Kontantpris: 7.650.000
Sagsnr.: 19990000228
Ejerudgift/md.: 6.670
Dato: 17.1.2022



Beskrivelse:

Nordhavns bedste beliggenhed - Enestående fra A til Ø

Med vand til alle sider og sin eksklusive fremskudte placering i havnerummet er Nordø noget ganske særligt. Her kan du nyde en vidunderlig hverdag med Nordhavns bedste beliggenhed. Helt tæt på vandet og alt det, du har brug for.

Nu udbydes 115 bæredygtige boliger på Nordø. De varierer i størrelsen fra 70-203 m2 og opføres i eksklusive materialer i særdeles høj kvalitet. Alle med altan, privat terrasse eller tagterrasse. Boligen står klar til indflytning den 5. juli 2023.

Tilvalg er lukket på denne lejlighed.

Boligen indrettes med Nordø Designlinje kombineret med det massive parketgulv fra designlinjen København. Kontakt Lützau for yderligere oplysninger.

Nordø designlinje er udviklet specielt til Nordø af Henning Larsen Architects.

Designlinjen er inspireret af selve visionen om Nordø med referencer til stedets havnehistorie, himlen og byen. Her er fokus på sanselige og taktile materialer i boligen med farvetoner fra himmel og hav.

Se mere på nordoe.dk

Bygherre: PFA Ejendomme
Arkitekt: Henning Larsen Architects
Entreprenør: Pihl & Søn A/S

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: Carina Lützau

COPYRIGHT DE – Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

LÜTZAU

EJENDOMSMÆGLER MDE
STRANDVEJEN 347
2930 KLAMPENBORG

+45 3963 6335
KONTAKT@LUTZAU.DK
LUTZAU.DK

Adresse: Tallinngade 8, st., 2150 Nordhavn
Kontantpris: 7.650.000

Sagsnr.: 19990000228
Ejerudgift/md.: 6.670

Dato: 17.1.2022

LÜTZAU

EJENDOMSMÆGLER MDE
STRANDVEJEN 347
2930 KLAMPENBORG

+45 3963 6335
KONTAKT@LUTZAU.DK
LUTZAU.DK

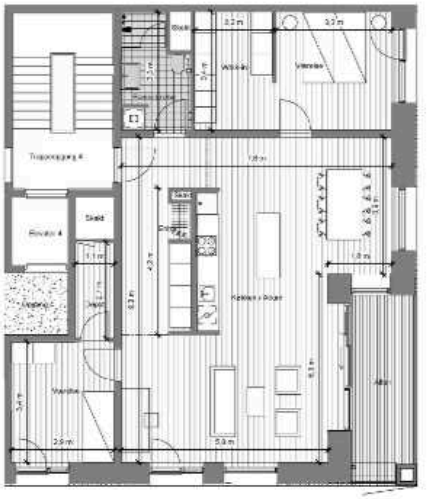
Adresse: Tallinngade 8, st., 2150 Nordhavn
Kontantpris: 7.650.000

Sagsnr.: 19990000228
Ejerudgift/md.: 6.670

Dato: 17.1.2022

Tallinngade 8, st.
Lejlighedsnummer 37

Altan	10	m²
BBR	136	m²
Tinglyst areal	122	m²



Signaturforklaring

- Køle-fryseskab, integreret
- Overskab
- Opvaskemaskine, integreret
- Kogeplader / Indbygningsovn 600x600
- Nedhængt loft
- Dobbelthøjt
- Vaskesøjle
- Optionsvæg
- Teknikdør
- Skydedør
- Alm. skabe

5 meter

Henning Larsen — LÜTZAU — PFA Mere til dig

Note:
Den viste møblering inde og ude samt stiplede skabe medfølger ikke. De angivne mål er angivet med en decimal og er derfor kun vejledende og uden garanti for sælger og mægler, idet der henvises til købsaftalens bestemmelser og Dansk Ejendomsmæglerforenings branchenorm.

Bemærk at de i plantegningen anførte mål fra væg til væg ikke tager højde for indsat leverantør såsom skabe, køkkenelementer, indvendige trapper m.v.

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

Adresse: Tallinngade 8, st., 2150 Nordhavn
Kontantpris: 7.650.000
Sagsnr.: 19990000228
Ejerudgift/md.: 6.670
Dato: 17.1.2022

Ejendomsdata:

Ejendommen
Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Beboelse
Ifølge: Lokalplan
Kommune: Københavns Kommune
Matr.nr.: 2BH Frihavnskvarteret, København m.fl.
BFE-nr.: 100081117 m.fl.
Ejerl.nr. 37
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fælles
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 2023

Vurdering og ejendomsværdiskat
Offentlig vurdering pr.: 2021
Offentlig ejendomsværdi: 7.650.000,00
Heraf grundværdi: 2.083.100,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.556.348,00
Grundskatteloftsværdi: 444.606,00

Arealer

Tinglyst areal:	122 m²
Heraf boligareal:	122 m²
Heraf andre arealer:	0 m²
BBR-boligareal:	136 m²
Øvrige arealer:	10 m²
-heraf Altan	10 m²

Ejerforeningsforhold
Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal: 122/9115
Adm. fordelingstal:
Sikkerhed til e/f: 50.000,00
I form af: Vedtægter lyst pantstiftende

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af: Ingen

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

type: Integreret køle-/fryseskab mærke: Miele
type: Indbygningsovn mærke: Miele
type: Kogeplade mærke: Miele
type: Opvaskemaskine mærke: Miele
type: Emhætte mærke: Thermex
type: Vaskemaskine mærke: Miele
type: Tørretumbler mærke: Miele

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:
07.05.1991-29385-01: Dok om affaldsdepoter mv.
20.04.1994-41538-01: Dok om transformerstation/anlæg mv.
21.06.2007-80118-01: Tillæg til dokument lyst 26.04.2006 om elforsyning- / transformeranlæg.
12.12.2013-1005047886: Vedtægter for Grundejerforeningen Århusgadekvarteret.
17.12.2017-1009430211: Jordforurening.
13.12.2018-1010353155: Jordforurening.
13.02.2020-1011637656: Servitut vedrørende fremtidig betaling af tillægskøbesum.
05.03.2020-1011700799: Servitut vedr. maksimal bebyggelse og supplere købesum, anvendelse og parkeringsforhold.
11.03.2020-1011723596: Servitut vedrørende tilbagekøbsret.
11.03.2020-1011724939: Servitut vedrørende ankre.
14.04.2020-1011798052: Deklaration vedr. tilslutnings- og forblivelsespligt til fjernvarme.
25.05.2020-1011885225: Servitut vedrørende ikke forringelse af adgangsveje og offentlig adgang til fællesarealer.

Køber respekterer de servitutter - både offentligretlige og privatretlige - der måtte blive pålagt Ejerlejligheden i forbindelse med udførslen af projektet.
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Cykelparkering i kælder.

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

Adresse: Tallinngade 8, st., 2150 Nordhavn
Kontantpris: 7.650.000
Sagsnr.: 19990000228
Ejerudgift/md.: 6.670
Dato: 17.1.2022

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ◉ Ja ○ Nej insekt: ◉ Ja ○ Nej rørskade: ◉ Ja ○ Nej

Forbehold: Lejligheden bliver forsikret gennem ejerforeningens forsikring og der tegnes 10 årig byggeskadeforsikring

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 9.520,00
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Anslået, da sælgers seneste års faktiske udgift ikke er repræsentativt

Anslået aconto varme pr. md. 793 kr., hvilket svarer til 9.520 kr. pr. år.
Anslået aconto vand pr. md. 340 kr., hvilket svarer til 4.080 kr. 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: Foreligger ikke endnu.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Udlejning: Tilladt, dog ikke korttidsudlejning f.eks. Airbnb
Husdyr: Almindelige husdyr tilladt

Lokalplan
Lokalplan nr. 463 – Århusgadekvarteret i Nordhavn

Parkering
Foruden Lüders store p-hus, som ligger få minutters gang fra din nye bolig, er der også p-kælder under Nordø med et begrænset antal pladser. Kontakt os for mulighederne for at købe eller leje en plads.

Depotrum
Til ejerlejligheden hører et depotrum beliggende i kælderetagen efter sælgers anvisning

Forurenet kategori V2
Ejendommen er kortlagt på vidensniveau 2, hvilket betyder, at regionen har foretaget tekniske undersøgelser af jorden og på den baggrund har kendskab til forurening. Kontakt ejendomsmægler for yderligere spørgsmål.

Metroafgift
Metroafgift I denne salgsopstilling er medtaget en udgift til metro jf. tinglyst servitut. Den opkrævede tillægskøbesum udgør pr. 1. januar 2022 kr. 52,95 inkl. moms pr. m2 BBR boligareal pr. år - oprundet til 53 kr. for 2022. Tillægskøbesummen indekseres hvert år med udviklingen i nettoprisindekset. Beløbet bortfalder ved udløb af det tresindstyvende år fra betalingsforpligtelsens start.

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.

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

Adresse: Tallinngade 8, st., 2150 Nordhavn
Kontantpris: 7.650.000

Sagsnr.: 19990000228
Ejerudgift/md.: 6.670

Dato: 17.1.2022

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:
Ejendomsværdiskat	23.518,40
Ejendomsskat 2022	15.117,00
Fællesudgifter anslåede	34.000,00
Metroudgift anslået - år 2022 tal	7.208,00
Rottebekæmpelse anslået	200,00
Ejerudgift i alt 1. år:	80.043,40

Kontantbehov ved køb:	
Kontantpris/udbetaling	7.650.000,00
Tinglysningsafgift	47.650,00
I alt	7.697.650,00

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske,

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: 385.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 31.186 md./ 374.226 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 26.916 md./ 322.992 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: 3.10.2021. 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: 1/4 - 1/10. **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

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

Adresse: Tallinngade 8, st., 2150 Nordhavn
Kontantpris: 7.650.000
Sagsnr.: 19990000228
Ejerudgift/md.: 6.670
Dato: 17.1.2022

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 relakseres 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

Belåning
Køber gøres opmærksom på, at der ikke kan opnås belåning i ejendommen, før denne er selvstændigt udmatrikuleret og opdelt som en ejerlejlighed. Køber stiller uigenkaldelig bankgaranti for restkøbesummen, jfr. fristen i købsaftalens afsnit 13.3. Garantien erstattes af kontant deponering, så snart selvstændig matrikulering er gennemført, dog senest tre bankdage inden overtagelsesdagen. Undtagelsen hertil er, hvis ejendommen ikke er opdelt som en selvstændig ejerlejlighed. Se afsnittet herom i købsaftalen.

1 og 5 års gennemgang
Efter overtagelsesdagen gennemføres 1-års og 5-års gennemgang, hvor eventuelle mangler registreres og afhjælpes inden for sædvanlig og rimelig tid uden vederlag for Køber, for så vidt der er tale om mangler, som Sælger bærer ansvaret for. Mangler, der skyldes manglende eller fejlagtig vedligeholdelse af Ejerlejligheden, er således Sælger uvedkommende.

DGNB-certificering bæredygtighed
Boligerne på Nordø DGNB-certificeres til guldniveau. Med en DGNB-certificering arbejdes med en helhedsorienteret indsats i forhold til bæredygtighed, og således tilgodeses både miljømæssige, sociale og økonomiske aspekter af bæredygtighed under udviklingen og opførelsen af byggeriet. Der er fokus på at nedbringe den CO2 som udledes over byggeriets livscyklus. Et grundprincip i en DGNB-certificering er også at sikre et godt indeklima gennem dagslys, temperatur og ventilation der fungerer fra ibrugtagningen.

LÜTZAU

EJENDOMSMÆGLER MDE
STRANDVEJEN 347
2930 KLAMPENBORG

+45 3963 6335
KONTAKT@LUTZAU.DK
LUTZAU.DK

Adresse: Tallinngade 8, st., 2150 Nordhavn
Kontantpris: 7.650.000

Sagsnr.: 19990000228
Ejerudgift/md.: 6.670

Dato: 17.1.2022

Skønnet ejendomsvurdering, grundværdi og grundskatteloft
Ejendommen er endnu ikke opført ligesom grunden endnu ikke er separat udstykket. Ejendomsmægleren har derfor anført anslåede værdier for den offentlige ejendomsværdi og grundværdi, herunder skattelofter i nærværende salgsopstilling. De anslåede værdier, der ligger til grund for de anførte skattebetalinger i salgsopstillingens ejerudgifter, er dels den aktuelle udbudspris dels en skønnet værdiansættelse af bygning og grundværdi. Grundskyld i salgsopstillingen er opgjort baseret på et skønnet grundskatteloft i 2022, som beskattes med nuværende grundskyldspromille.

Det nye boligskattesystem betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi, herunder skattelofter, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne vil blive implementeret, når skatteomlægningen forventes gennemført i 2024.

Det gøres opmærksom på, at i overgangsperioden er efterfølgende stigning i grundskatteloftet fra 2021 til 2024 maksimeret til at udgøre 2,80% årligt, indtil skatteomlægningen antages at blive indført i 2024, hvor der forventes at blive indført nye lavere grundskyldspromiller. Ejendomsværdibeskatningen antages omlagt i 2024 med forventet højere progressionsgrænse og indførelse af lavere satser. Eventuelle afvigelser mellem salgsopstillingens værdier og beløb, samt Vurderingsstyrelsens endelige værdier og opkrævede beløb, er Accura Advokatpartnerselskab, sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, uanset om afvigelserne må vise sig at være væsentlige. Køber må forvente, at den faktiske ejerudgift vil kunne afvige fra den oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Det udarbejdede skøn over skatterne er oplyst med forbehold for, at update af vejledninger for anslåede boligskatter fra Dansk Ejendomsmæglerforening er under udarbejdelse, som følge af aktuelle vedtagne lovændringer vedtaget i forbindelse med udskydelse af skatteomlægningen til 2024. Rådgiver for sælger Accura Advokatpartnerselskab har derfor bistået med at udarbejdet et skøn over de fremtidige ejendomsskatter.
De nye ejerbolig vurderinger er endvidere aktuelt (september 2020) blevet yderligere forsinket. Der tages derfor forbehold for, hvorvidt der indføres yderligere lovændringer, som følge af forsinkelsen. Enhver ændring eller tilføjelse ift. de her skitserede regler er Accura Advokatpartnerselskab, sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

På forlangende kan de anvendte forudsætninger for den skønsmæssige opgørelse af ejendomsskatter udleveres, som udelukkende er beregnet til at give læseren en generel og overordnet information om indførelse af et nyt ejendomsvurderingssystem, beskrivelse af vores overvejelser i forhold til tidligere politiske udmeldinger på området samt en generel forståelse af vores sædvanlige beregningsmetoder på området. Informationerne i dokumentet kan derfor ikke betragtes som juridisk rådgivning overfor læseren, og læseren skal således selv foretage sine egne konklusioner og beregninger på området (informationerne i dette dokument kan derfor ikke erstatte juridisk rådgivning).

Som følge heraf kan Accura Advokatpartnerselskab, sælger og sælgers ejendomsmægler derfor ikke stilles til ansvar for eventuelle fejl, udeladelser, mangler, fejlfortolkning, etc. eller gøres ansvarlig (hverken direkte eller indirekte) for eventuelle tab, skader, skuffede forventninger, etc. der følger af anvendelsen af informationerne i dokumentet.

Om anslåede boligskatter i salgsopstillingen
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 og vil blive beskattet anderledes end i dag. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke. Idet ejendommen endnu ikke er selvstændigt vurderet, har ejendomsmægleren anslået værdierne for den offentlige ejendomsværdi og grundværdi, herunder beskatningsgrundlag i nærværende salgsopstilling. Disse anslåede værdier ligger til grund for de anslåede boligskattebetalinger i salgsopstillingens ejerudgifter. Det bemærkes, at disse er anslået for indeværende år, og dermed uden hensyntagen til, at den første individuelle boligskattebetaling sker i et senere år. Eventuelle afvigelser mellem de i salgsopstillingens anslåede værdier/beløb og Skatteforvaltningens endelige værdier/opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, uanset om afvigelserne må vise sig at være væsentlige. Køber må forvente, at den faktiske ejerudgift vil kunne afvige fra den oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk.