

## 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: Sundkaj 67, 2. tv., 2150 Nordhavn  
Kontantpris: 8.200.000

Sagsnr.: 19990000759  
Ejerudgift/md.: 6.459

Dato: 14.3.2024



### Beskrivelse:

Sundmolehusene med 72 lejligheder er opført i 2018 og tegnet af Arkitema Architects med et bæredygtigt materialevalg. Facaden har et nordisk udtryk med skiftende toner i lys bronzefarve og varme nuancer i mursten samt flotte altaner med balustre der matcher facaden. I ejendommen er elevator, dørtelefon med kamera og opgang med gulvbelægning i lys terrazzo.

Lejligheden har en hyggelig og veldisponeret planløsning med store vinduespartier, gulvvarme overalt og lamel plankgulve.

Den rummelige familiebolig indeholder entré og gæstebadeværelse samt opholdsstue og spisestue i forbindelse med det åbne køkken, hvorfra der er udgang til stor sydvendt altan på ca. 10 m<sup>2</sup> med flot udsigt til kanalen mod Kronløbsøen, Trekroner og havneløbet.

Det minimalistiske køkken med køkkenø fra Designa er indrettet med hvidlakerede grebsfrie fronter, bordplade med beton overflade og integrerede hårde hvidevarer fra bl.a. AEG og Electrolux. I lejligheden er to gode badeværelser indrettet med grå gulvfliser, armaturer fra Børma, hvidlakeret badeværelsesmøbel fra Designa med hvid Corian bordplade, bruser med vægfliser og glaslåge samt Duravit Stark 3 væghængt toilet. I det store badeværelse er endvidere installeret vaskemaskine og tørretumbler fra AEG som vaskesøjle.

Det er i alt tre soveværelser. To store soveværelser med udsigt til ejendommens intime og hyggelige gårdmiljø og et tredje soveværelse i forlængelse af opholdsstuen mod syd. Der er indbyggede hvide garderobeskabe i to af soveværelserne.

Der medfølger depotrum med el-stik, cykelparkering i kælder og fælles grønt gårdmiljø med rampe til cykelkælderen samt fælles tagterrasse i opgang 43.

Det er muligt at parkere i Kronløbsøen parkeringshus få meter fra lejligheden og tilmelding kan ske via By og Havn. Se priser og vilkår her <https://parkincph.dk/da/omraader/nordhavn/p-kaelder-kronloebsoeen/>

Alt i alt en lys og rummelig lejlighed attraktivt beliggende på Sundkaj i Nordhavn.

### 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 Lützu

Adresse: Sundkaj 67, 2. tv., 2150 Nordhavn  
Kontantpris: 8.200.000

Sagsnr.: 19990000759  
Ejerudgift/md.: 6.459

Dato: 14.3.2024

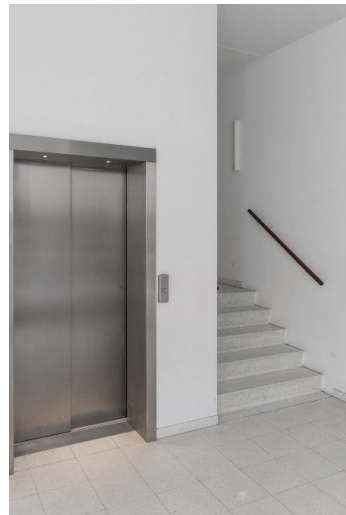




Adresse: Sundkaj 67, 2. tv., 2150 Nordhavn  
Kontantpris: 8.200.000

Sagsnr.: 19990000759  
Ejerudgift/md.: 6.459

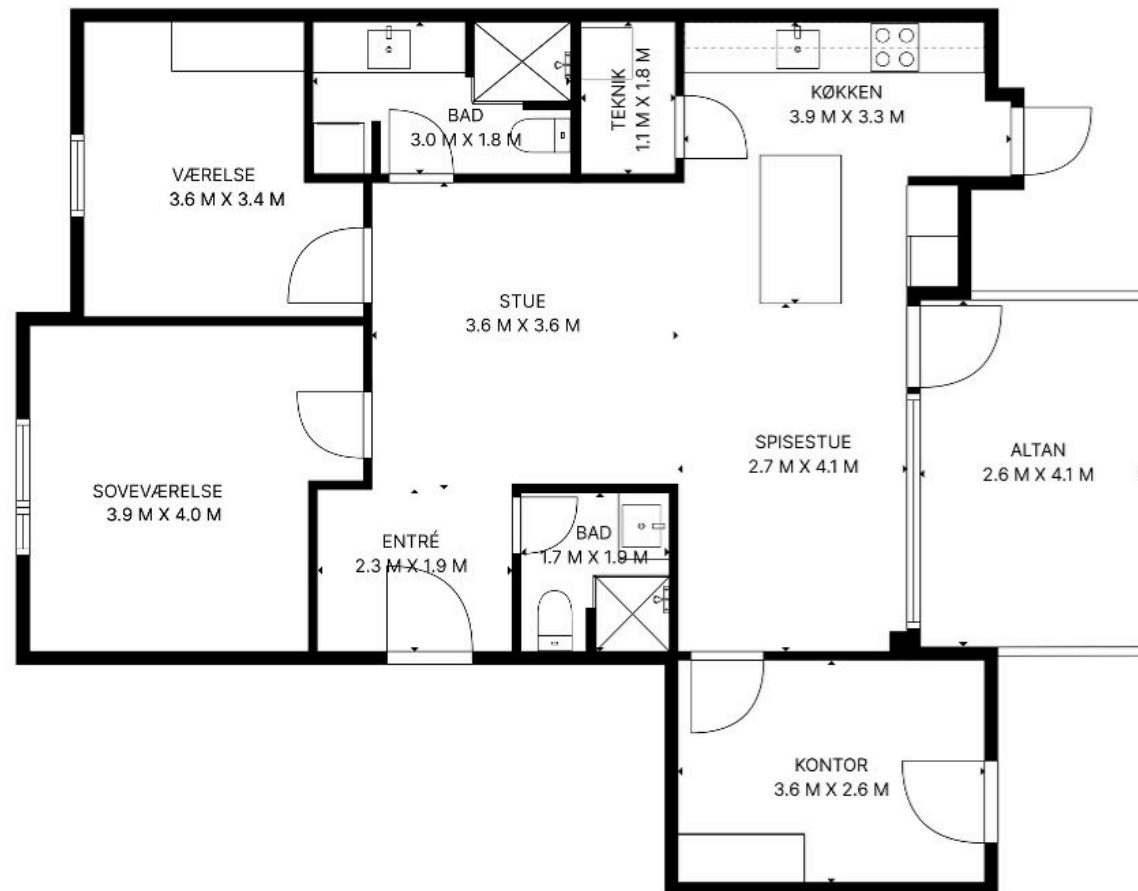
Dato: 14.3.2024



Adresse: Sundkaj 67, 2. tv., 2150 Nordhavn  
Kontantpris: 8.200.000

Sagsnr.: 19990000759  
Ejerudgift/md.: 6.459

Dato: 14.3.2024



BEMÆRK VENLIGST AT DETTE ER EN VEJLEDENDE PLANTEGNING OG ER DERFOR IKKE MÅLFAST.



Adresse: Sundkaj 67, 2. tv., 2150 Nordhavn  
Kontantpris: 8.200.000

Sagsnr.: 19990000759  
Ejerudgift/md.: 6.459

Dato: 14.3.2024

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

Ejendomstype: Ejerlejlighed  
Må benyttes til: Beboelse  
Ifølge: BBR-ejermeddelelse  
Kommune: København  
Matr.nr.: 3s Frihavnskvarteret, København  
BFE-nr.: 429222  
Ejerl.nr. 47  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Privat / fælles  
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand  
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme  
Opført/ombygget år: 2018

#### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2022  
Ejendomsværdi: 6.934.000,00  
Grundværdi: 3.560.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 5.547.200,00  
Grundlag for grundskyld: 2.848.000,00

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

#### Tilbehør:

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

type: Tørretumbler mærke: AEG  
type: Vaskemaskine mærke: AEG  
type: Opvaskemaskine mærke: Electrolux  
type: Emhætte mærke: Exhausto  
type: Kogeplade mærke: AEG bemærkninger: Induktion  
type: Ovn mærke: AEG bemærkninger: med pyrolyse  
type: Køl/fryseskab mærke: AEG

#### **Arealer\***

Tinglyst areal: 106 m<sup>2</sup>  
Heraf tinglyst boligareal: 0 m<sup>2</sup>  
BBR-boligareal: 120 m<sup>2</sup>

#### **Ejerforeningsforhold**

Fællesudg. fordeles efter:  
Tinglyst fordelingstal: 106/6022  
Adm. fordelingstal:  
Sikkerhed til e/f:  
I form af: Ingen

Forhøjelse af sikkerhed:  
I form af: Ingen

### Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

15.11.2016 SERVITUT VEDRØRENDE FREMTIDIG BETALING AF TILLÆGSKØBESUM  
1.12.2016 SERVITUT VEDR I MAKSIMAL BEBYGGELSE OG SUPPLERENDE KØBESUM, II ANVENDELSE OG III PARKERINGSFORHOLD  
7.4.2017 SERVITUT VEDRØRENDE ANLØB M.M  
7.4.2017 SERVITUT VEDRØRENDE BROER M.M  
26.4.2017 SERVITUT VEDRØRENDE BOLVÆRK M.M  
1.5.2017 DEKLARATION VEDR. TILSLUTNINGS – OG FORBLIVELSESPLIGT TIL FJERNVARME  
9.8.2017 SERVITUT VEDRØRENDE FORPLIGTELSE TIL AT BIDRAGE TIL ETABLERING AF CENTRALSUG  
28.8.2017 Vedtægter: VEDTÆGTER FOR GRUNDEJERFORENINGEN SUNDMOLEN  
30.8.2017 Vilkår for byggetilladelse  
30.8.2017 Vilkår i forbindelse med udstykning.  
11.9.2017 Vilkår i forbindelse med udstykning.  
15.9.2017 Deklaration vedrørende fuldmagt  
18.9.2017 Vedtægter: Vedtægter for Ejerforeningen Sundmolehusene CVR.nr. 38 87 74 53  
29.9.2017 Vedtægter: Vedtægter for Grundejerforeningen Sundmolehusene CVR.nr. 38 87 74 88  
2.10.2017 SERVITUT VEDRØRENDE BESKYTTELSE AF KAJKONSTRUKTIONER OG BRYGGE  
20.10.2017 Adgang til fællesrum.  
10.5.2019 Vedtægter: VEDTÆGTER - FORENINGEN CENTRALT AFFALDSSUG NORDHAVN  
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

### Brugsret og fællesfaciliteter

Depotrum med el-stik.

Fælles cykelkælder og gårdrum samt fælles tagterrasse i opgang 43.

Adresse: Sundkaj 67, 2. tv., 2150 Nordhavn  
Kontantpris: 8.200.000

Sagsnr.: 19990000759  
Ejerudgift/md.: 6.459

Dato: 14.3.2024

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Via ejerforeningen - Lockton

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp:  Ja  Nej

insekt:  Ja  Nej

rørskade:  Ja  Nej

Forbehold:

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 10.200,00

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Der opkræves aconto varme pr. kvartal på 2.550 kr., hvilket svarer til 10.200 kr. pr. år.

Der opkræves aconto vand pr. kvartal på 600 kr., hvilket svarer til 2.400 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: A2020

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

Udlejning: Det er tilladt at udleje boligen jf. vedtægternes § 25 bestemmelser

Husdyr: Det er tilladt at holde mindre husdyr så som katte, mindre hunde, fugle i bur mv. Større husdyr og krybdyr kræver bestyrelsens tilladelse jf. ejerforeningens vedtægter § 2

#### **Områdeklassificering:**

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.

#### **Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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 i 2024..

#### **Metroafgift**

Metroafgift I denne salgsopstilling er medtaget en udgift til metro jf. tinglyst servitut. Den opkrævede tillægskøbesum udgør pr. 1. januar 2024 kr. 58,40 inkl. moms pr. m2 BBR boligareal pr. år. Tillægskøbesummen indekseres hvert år med udviklingen i nettoprisindekset. Beløbet bortfalder ved udløb af det tresindstyvende år fra betalingsforpligtelsens start.

#### **Grundejerforeningen Sundmolen**

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



Adresse: Sundkaj 67, 2. tv., 2150 Nordhavn  
Kontantpris: 8.200.000Sagsnr.: 19990000759  
Ejerudgift/md.: 6.459

Dato: 14.3.2024

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:	
Ejendomsværdiskat	28.290,72	Kontantpris/udbetaling	8.200.000,00
Grundskyld 2024	14.525,00	Tinglysningsafgift skøde	51.050,00
Metrobidrag	6.425,00	Ejerskiftegebyr ejerforening	2.000,00
Fællesudgifter	28.269,00	I alt	8.253.050,00
Ejerudgift i alt 1. år:	77.509,72	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: 410.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 46.947 md./ 563.363 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 38.088 md./ 457.053 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, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 25.2.2024. 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:**

**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: Sundkaj 67, 2. tv., 2150 Nordhavn  
Kontantpris: 8.200.000

Sagsnr.: 19990000759  
Ejerudgift/md.: 6.459

Dato: 14.3.2024

#### 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:

Ejerforeningen har etableret en kassekredit på maksimum 200.000,00 kr.

#### 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 A/S	Anden lånetype	3.662.000,00	3.662.000,00	3.676.098,70	DKK	4,09	176.554,18	29,00	2,87			Nej	



# LÜTZAU

EJENDOMSMÄGLER MDE +45 3963 6335

STRANDVEJEN 347 KONTAKT@LUTZAU.DK

2930 KLAMPENBORG LUTZAU.DK

---

Adresse: Sundkaj 67, 2. tv., 2150 Nordhavn  
Kontantpris: 8.200.000

Sagsnr.: 19990000759  
Ejerudgift/md.: 6.459

Dato: 14.3.2024

---