LÜTZAU
EJENDOMSMÆGLER MDE 3963 6335
TAARBÆK STRANDVEJ 118 KONTAKT@LUTZAU.DK
2930 KLAMPENBORG HTTPS://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: Sorgenfrigade 10A, 1., 2200 København N
Kontantpris: kr. 14.000.000
Sagsnr.: 19990001026
Ejerudgift/md.: kr. 11.055
Dato: 28.9.2026

Beskrivelse:

Enestående lejlighed i højeste international klasse.

Arkitekttegnet ejendom beliggende centralt i Sorgenfrigade på Nørrebro, hvor området byder på mange spændende butikker, vinbarer, hyggelige cafeer, restauranter og grønne områder. Ejendommen er tegnet af arkitekterne Dorte Mandrup og Louis Becker og opført i 2021/2022 med gennemtænkte designdetaljer og materialer af absolut højeste kvalitet.

Boligen på 148 m2 har direkte adgang fra elevator til lejlighedens entré med hvide vægge, hylder i egetræ, rustfrit stålbøjle ophæng og hvide døre til stue og badeværelse med sorte Arne Jacobsen greb.

Herudover stor opholdsstue med pejs, åbent køkken og udgang til to altaner mod øst og vest. Begge altaner er seks meter lange og har indbyggede plantekasser og vandingsanlæg som passes af ejendommens gartner. Opholdsstuen har en 35 cm flot plint i massivt i egetræ rundt om glasskydedørene med en åbning på 270 cm. Egetræsrammen er en elegant overgang til de 6 m lange altaner mod øst og vest, så stue og altaner kan blive ét sammenhængende opholdsrum i sommermånederne.

Det smukke køkken med massive egetræsfronter har bl.a. indbygget niche med hylder i glødestål, Miele kogeplade og integreret opvaskemaskine. Køkkenøen med 6 mm bordplade og vask sammensvejset i rustfrit stål har indbygget skuffekøleskab og Toni armatur. Herudover Miele ovn og integreret fryser.

Forældresoveværelset har indbyggede skabe i rumhøjde og badeværelse en suite samt to børneværelser ligeledes med indbyggede skabe i rumhøjde. Derudover gæste/børnebadeværelse med vaskemaskine og tørretumbler.

Badeværelserne er indrettet med farvede mosaik klinker fra Winckelmann med gulvvarme, custom designet baderumsmøbel i matsort malet stål med granit bordplade, Toni Armaturer og sort keramisk vask.

De eksklusive materialer er in-situ støbte betonlofter, massive egetræs plankegulve med gulvvarme overalt, smukke indramninger af vinduer i massive egetræs paneler, 276 cm høje egetræsdøre i alle værelser med sorte Arne Jacobsen greb. Alt Inventar er udført af Garde Hvalsøe, lamper fra bl.a. Møller & Rothe i bruneret messing og smukke gardiner fra Kvadrat i hørkvalitet.

Beskrivelsen fortsættes på næste side.

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
TAARBÆK STRANDVEJ 118
2930 KLAMPENBORG

3963 6335
KONTAKT@LUTZAU.DK
HTTPS://LUTZAU.DK/

Adresse: Sorgenfrigade 10A, 1., 2200 København N	Sagsnr.: 19990001026	Dato: 28.9.2026
Kontantpris: kr. 14.000.000	Ejerudgift/md.: kr. 11.055	

Der er fiber i ejendommen (1000 MB), hvor alle lejligheder har egen IP-adresse samt G4 alarm med rumsensor og dørkontakter.

Opgangen er repræsentativ med blågrå malet vægge. Foyer med blåsort granitgulv fra Verbier og stort vægparti i voksbehandlet glødestål. Endvidere Kone dørtelefonsystem der forbinder til beboernes mobiltelefoner/IPads. Det vil være muligt at lukke f.eks. rengøring ind i opgangen uden selv at være i lejligheden. Dog kræver det en nøgle fra elevatoren og ind i selve lejligheden.

Nærmeste metrostation er Nørrebros Runddel Station som ligger kun 6 minutters gåafstand fra ejendommen.

De billeder som vises med møbler er fra en identisk lejlighed på 3. sal. De øvrige billeder og film er fra denne lejlighed på 1. sal.

LÜTZAU

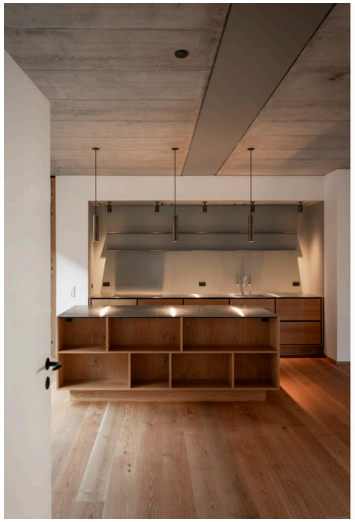
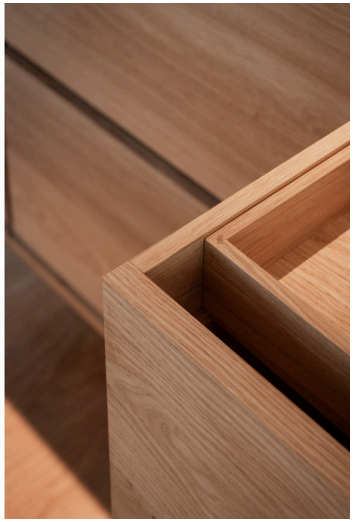
EJENDOMSMÆGLER MDE
TAARBÆK STRANDVEJ 118
2930 KLAMPENBORG

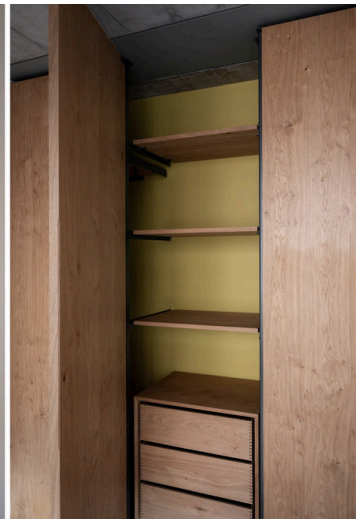
3963 6335
KONTAKT@LUTZAU.DK
HTTPS://LUTZAU.DK/

Adresse: Sorgenfrigade 10A, 1., 2200 København N
Kontantpris: kr. 14.000.000

Sagsnr.: 19990001026
Ejerudgift/md.: kr. 11.055

Dato: 28.9.2026



LÜTZAU

EJENDOMSMÆGLER MDE
TAARBÆK STRANDVEJ 118
2930 KLAMPENBORG

3963 6335
KONTAKT@LUTZAU.DK
HTTPS://LUTZAU.DK/

Adresse: Sorgenfrigade 10A, 1., 2200 København N
Kontantpris: kr. 14.000.000

Sagsnr.: 19990001026
Ejerudgift/md.: kr. 11.055

Dato: 28.9.2026

LÜTZAU

EJENDOMSMÆGLER MDE
TAARBÆK STRANDVEJ 118
2930 KLAMPENBORG

3963 6335
KONTAKT@LUTZAU.DK
HTTPS://LUTZAU.DK/

Adresse: Sorgenfrigade 10A, 1., 2200 København N
Kontantpris: kr. 14.000.000

Sagsnr.: 19990001026
Ejerudgift/md.: kr. 11.055

Dato: 28.9.2026

LÜTZAU
EJENDOMSMÆGLER MDE 3963 6335
TAARBÆK STRANDVEJ 118 KONTAKT@LUTZAU.DK
2930 KLAMPENBORG HTTPS://LUTZAU.DK/

Adresse: Sorgenfrigade 10A, 1., 2200 København N
Kontantpris: kr. 14.000.000
Sagsnr.: 19990001026
Ejerudgift/md.: kr. 11.055
Dato: 28.9.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen
Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 6296b Udenbys Klædebo Kvarter, København
BFE-nr.: 100352396
Ejl.nr. 2
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig
Opført/ombygget år: 2022

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag
Offentlig vurdering pr.: 2026
Ejendomsværdi: 14.000.000,00
Grundværdi: 4.600.000,00
Grundlag for ejd. værdiskat: 11.200.000,00
Grundlag for grundskyld: 3.680.000,00

Arealer **

Tinglyst areal i alt:	133 m²
heraf tinglyst boligareal:	133 m²
BBR-boligareal:	148 m²

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

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Tilbehør:

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

Miele kogeplade
Integreret Miele opvaskemaskine
Miele ovn
Nordcool skuffe køleskab
Integreret Miele fryser
Emhætte

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

27.10.1930 Dok om transformerstation/anlæg mv, Ikke til hinder for prioritering
26.2.1965 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_B-II_481
23.1.1995 Dok om fjernvarme/anlæg mv, (F-13-I) 1_F-I_13
12.8.2003 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor vedr anlæg af friarealerne mv.
10.3.2004 Dekl vedr afløbsanlæg m.m. Tillige lyst på matr nr 6296 Ukk,
10.3.2004 Dekl vedr fri- og uhindret adgang for brand- væsenet m.m. 1_B-II_481
10.5.2004 Dekl vedr benyttelse af vejadgang til matr nr 5316 UKK mm 1_B-II_481
16.4.2009 Dok om beslutning om byfornyelse for Sorgenfrigade-Karreen mv
4.9.2012 Vedtægter: VEDTÆGTER FOR GÅRDLAUGET SORGENFRIGADE
9.5.2016 DEKLARATION
31.7.2016 DEKLARATION
25.2.2022 Vedtægter: Tillæg til vedtægter
19.4.2022 Undtaget fra kravet om byggeskadeforsikring

Kommuneplan
Københavns Kommuneplan 2024 Fremtidens klimavenlige hovedstad

Spildevandsplan
Ja, https://www.kk.dk/politik/politikker-og-indsatser/klima-miljoe-og-natur/spildevandsplan
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og afsnittet om foreningsforhold.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Adresse: Sorgenfrigade 10A, 1., 2200 København N
Kontantpris: kr. 14.000.000
Sagsnr.: 19990001026
Ejerudgift/md.: kr. 11.055
Dato: 28.9.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Via ejerforening - oplysninger tilkommer

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

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

Forbehold:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold:

Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 14.435,26
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: *[Vælg en]*

Det anslåede aconto varme er sat til 1.300 kr. pr. md., hvilket svarer til 15.600 kr. pr. år.Det anslåede aconto vand er sat til 600 kr. pr. md., hvilket svarer til 7.200 kr. pr. år.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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: A2015

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Anslået grundlag for en eventuel ejendomsværdiskat
Der foreligger ikke et anvendeligt grundlag til beregning af ejendomsværdiskat for denne bolig, da lejligheden er nyudstykket og endnu ikke er selvstændigt vurdereret. Ejendomsmægleren har derfor anslået en ejendomsværdiskat for boligen.

Til brug for beregningen af en anslået ejendomsværdiskat er der fastsat en anslået ejendomsværdi *til den udbudte kontantpris.* Herefter er der fratrukket 20 % fra værdien efter forsigtighedsprincippet. Det anslåede grundlag er anvendt til at beregne udgiften til ejendomsværdiskat under salgsopstillingens ejerudgifter.

Afvigelser fra den anslåede ejendomsværdiskat, en anden beskatningsform, en eventuel ændring af beskatningsgrundlaget og/eller manglende mulighed for overtagelse af en eventuel lejeværdibeskatning af boligen er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende - uanset om forholdet må vise sig at være væsentligt. Køber opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Vedtægter og sikkerhed til ejerforening
Vedtægter er under udarbejdelse, og der vil også skulle tinglyses en sikkerhed til ejerforeningen. Sælger afholder omkostninger fsva. lejlighedens andel af udgift til vedtægter og tinglysning af sikkerheden til ejerforeningen.

Da ejerforening er under stiftelse er der endnu ikke udarbejdet et foreningsbudget, hvorfor lejlighedens fællesudgifter er anslåede.

Billeder og film

... Fortsættes på side 6

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

LÜTZAU

EJENDOMSMÆGLER MDE 3963 6335
TAARBÆK STRANDVEJ 118 KONTAKT@LUTZAU.DK
2930 KLAMPENBORG HTTPS://LUTZAU.DK/

Adresse: Sorgenfrigade 10A, 1., 2200 København N
Kontantpris: kr. 14.000.000

Sagsnr.: 19990001026
Ejerudgift/md.: kr. 11.055

Dato: 28.9.2026

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:
Ejendomsværdiskat	kr. 76.637,70
Grundskyld 2026	kr. 18.768,00
Fællesudgifter anslået	kr. 37.000,00
Rottebekæmpelse	kr. 250,00
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 132.655,70

Kontantbehov ved køb:		
Kontantpris/udbetaling	kr.	14.000.000,00
Ejerskiftegebyr ejerforening anslået	kr.	2.000,00
Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	85.850,00
I alt	kr.	14.087.850,00

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: 700.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 78.578 md./ 942.942 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 64.130 md./ 769.558 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: 18.9.2026. 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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Adresse: Sorgenfrigade 10A, 1., 2200 København N
Kontantpris: kr. 14.000.000

Sagsnr.: 19990001026
Ejerudgift/md.: kr. 11.055

Dato: 28.9.2026

Tinglysningsafgiftsreduktion:
I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) 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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

Gæld udenfor købesummen:

Foreningsforhold:

Grundejerforening el. lign.: Nej

Ejerforeningsforhold

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

LÜTZAU

EJENDOMSMÆGLER MDE
TAARBÆK STRANDVEJ 118
2930 KLAMPENBORG

3963 6335
KONTAKT@LUTZAU.DK
HTTPS://LUTZAU.DK/

Adresse: Sorgenfrigade 10A, 1., 2200 København N
Kontantpris: kr. 14.000.000

Sagsnr.: 19990001026
Ejerudgift/md.: kr. 11.055

Dato: 28.9.2026

Der er endnu ikke tinglyst vedtægter på lejligheden/ejerforeningen, men dette arbejde er iværksat. Køber må forvente, at der vil blive tinglyst en sikkerhed til ejerforeningen på min. 50.000 kr. til sikkerhed for fællesudgifterne. Dette betyder at købers realkreditbelåning vil blive reduceret med dette beløb. Sælger afholder lejlighedens andel af udgifter til udarbejdelse og tinglysning af ejerforeningens vedtægter.

Adresse: Sorgenfrigade 10A, 1., 2200 København N
Kontantpris: kr. 14.000.000

Sagsnr.: 19990001026
Ejerudgift/md.: kr. 11.055

Dato: 28.9.2026

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

De billeder som vises med møbler er fra en identisk lejlighed på 3. sal. De øvrige billeder og film er fra denne lejlighed på 1. sal.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening