Salgsopstilling - vedr. ejerboligprojektsalg

Adresse: Kuttervej 12, st. tv., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: STP-343
Ejerudgift/md.: kr. 3.734

Dato: 02.11.2026



Beskrivelse:

Drømmer du om København lige uden for døren – og vandet som nærmeste nabo?

Her får du en bolig, hvor den helt særlige beliggenhed direkte ved vandet er den store attraktion. Den maritime stemning, den friske luft og det åbne kig over vandet skaber en sjælden ro, samtidig med at du befinder dig tæt på Københavns pulserende byliv.

Boligens veldisponerede kvadratmeter giver en god og funktionel planløsning med plads til både hverdag, afslapning og gæster.

Det er netop en af boligens store kvaliteter: Her er plads til mennesker i alle livets forskellige faser. Det kan være førstegangskøberen, parret, den lille familie, den studerende, den modne københavner eller dig, der bare drømmer om et hjem med en helt særlig beliggenhed. Boligen kan indrettes og formes efter livet omkring dig.

Det er især beliggenheden, der gør denne bolig noget helt særligt. Her kan du starte dagen med vandet som nabo, nyde en stille stund efter arbejde og følge livet omkring havnen og kanalerne. Det er København fra en af sine mest charmerende og maritime sider.

Stejlepladsen byder på en helt særlig atmosfære, hvor det rå maritime miljø møder moderne københavnerliv. Du får følelsen af at være væk fra byen, selvom du stadig er tæt på det hele.

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: Indehaver Maria Schlichting

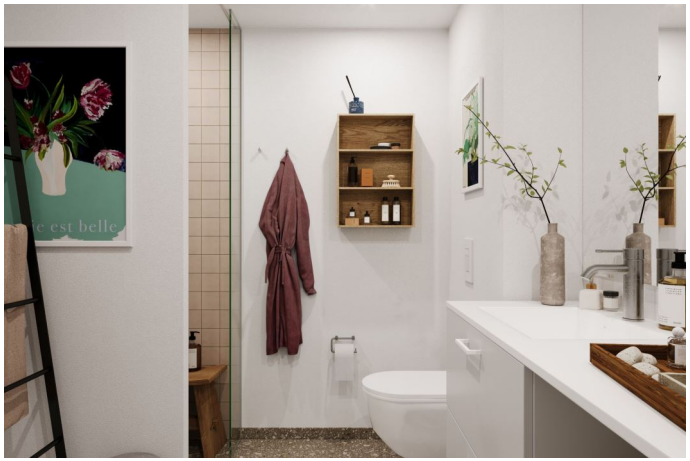
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening Side 1

Sweet Homes
VED MARIA SCHLICHTING

Adresse: Kuttervej 12, st. tv., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: STP-343
Ejerudgift/md.: kr. 3.734

Dato: 02.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Sweet Homes
VED MARIA SCHLICHTING

Adresse: Kuttervej 12, st. tv., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: STP-343
Ejerudgift/md.: kr. 3.734

Dato: 02.11.2026

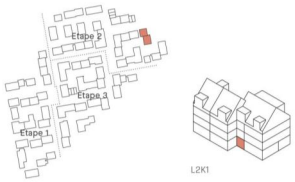
STEILEPLADSEN SYDHAVN

Bolig nr. 343

Ejerbolig:	L2K1_A_0.2
Værelser:	2
BBR-areal, inkl. andel af fællesarealer:	64 m²
Etage:	Stueetage
Terrasse:	Ja

Signaturforklaring

- Køle- / Fryseskab
- Fast skab
- Overskabe, køkken
- Nedhængt loft
- Komfur
- Opvaskemaskine
- VVT Vaskesøjle
- Radiator





Note:
Tegningen er vejledende og ikke endelig måltast.
Placering og udstrækning af zoner med nedhængt loft kan variere fra tegningen.
Placering og størrelse af vinduer og radiatorer kan variere fra tegningen.
Placering og størrelse af hosliggende adgangsarealer samt udeareraler og terrasser kan variere fra tegningen.
Der tages forbehold for placering af funktioner i køkkenet.
Udover køkken er faste skabe og lost inventar ikke inderholdt.
Version: September 2026

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening Side 1b

Adresse: Kuttervej 12, st. tv., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: STP-343
Ejerudgift/md.: kr. 3.734

Dato: 02.11.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	566 a Kongens Enghave, København
BFE-nr.:	
Ejl.nr.:	343
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg (HOFOR)
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til spildevandsforsyningens rensningsanlæg
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	2027

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2026
Ejendomsværdi:	4.395.000 kr.
Grundværdi:	2.593.050 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.516.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.074.440 kr.

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

Arealer*

Tinglyst areal:	50 m²
heraf boligareal:	50 m²
heraf andre arealer:	
BBR-boligareal:	64 m²

Arealer oplyses ifølge:
Arealopgørelse fra LE34

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles	Tinglyst
Tinglyst fordelingstal:	50/20177
Adm. fordelingstal:	
Nyoprettelse af sikkerhed til	50.000
I form af:	Vedtægt lyses pantstiftende

Bemærk oplysninger i salgsopstillingen er forventet/anslået, da der er tale om projektsalg
Køber gøres særligt opmærksom på, at de i salgsopstillingen givne oplysninger vedrørende arealer, vurderinger, ejendomsværdiskat, forbrugsafhængige forhold, ejerudgift m.v., er anført som forventet/anslået. Det betyder, at disse oplysninger senere kan vise sig at afvige fra det oplyste i både opadgående og nedadgående retning.
Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, medmindre dette fremgår af købsaftalen. Køber opfordres til at søge rådgivning herom af egen rådgiver.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

Grundejerforening: Ja
Navn: Bådehavnsgadeområdets Vejlaug
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej.
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Hårde hvidevarer, Siemens: iQ300 Indbygningsovn HQ574AER3 - iQ500 Induktionskogeplade D651HSB1E - iQ300 Køle-/fryseskab KI87VVFE1 - iQ500 Opvaskemaskine SN65ZX16CE
iQ500 Vaskemaskine WG44G2FKDN - iQ500 Kondenstørretumbler WQ42G20KDN

Ændringer i produktnumre kan forekomme.

Aflevering og indflytning:

Forventet færdiggørelse og aflevering af byggeriet: Vinter 2027

Forventet tidspunkt for mulig indflytning: 15.12.2027

Brugsret og fællesfaciliteter

Der henvises til side 5.
Kælderrum.
Fælles cykelparkering. Midlertidig parkeringsplads.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Adresse: Kuttervej 12, st. tv., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: STP-343
Ejerudgift/md.: kr. 3.734

Dato: 02.11.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold: Ejerforeningen tegner forsikring af den samlede ejendom. Det forventes at forsikringen dækker svamp-, insekt- og rørskade jf. købsaftalen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 6.000
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Anslået
Den årlige varmeudgift er anslået, da der er tale om projektsalg.
Da der er tale om projektsalg er den oplyste varmeudgift anslået.
De i salgsopstillingen anførte beløb til varme er anslået, idet ejendommen er nyopført, hvorfor der ikke foreligger et årsforbrug for ejendommen. Der gøres opmærksom på at forbrugsudgifter er individuelle.
Vand og varme opkræves aconto sammen med fællesudgifterne.

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: Handlen er ikke omfattet af reglerne om tilstandsrapport m.v. (Huseftersynsordningen), da ejendommen fortsat er under opførelse/ikke færdigmeldt, jf. forbrugerbeskyttelsesloven.

Energimærkning: Sælger har pligt til at udlevere energimærkning til køber senest samtidigt med ibrugtagning/færdigmelding af ejendommen.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Projektudbyders oplysninger vedrørende evt. fejl og mangler:
Hæftelse: Ejendommen overdrages nyopført, og det kan ikke udelukkes, at der de første år viser sig fejl/mangler ved byggeriet. Ejendommen er ved købsaftaletidspunktet under opførelse og kan ikke omfattes af Huseftersynsordningen. Boligen gennemgås for fejl/mangler ved aflevering, samt ved 1- og 5-årsgennemgang.

Forsikring: Ejendommen er omfattet af pligt til tegning af obligatorisk byggeskadeforsikring, der kan dække evt. fejl/mangler, i det omfang disse vil være omfattet af byggeskadeforsikringsdækningen. Projektudbyder tegner byggeskadeforsikring ved færdigmelding/ibrugtagningstilladelse og udleverer herefter kopi af police til køber. Projektudbyder holder ejendommen/boligen forsikret i byggeperioden og indtil købers overtagelse.

Garantistillelse:

Der henvises til side 5

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Adresse: Kuttervej 12, st. tv., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: STP-343
Ejerudgift/md.: kr. 3.734

Dato: 02.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	17.932
Grundskyld	kr.	10.580
Ejerforening	kr.	16.200
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	100
Ejerudgift i alt 1 år		44.811

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris/udbetaling	kr.	4.395.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	
Omkostninger til berigtigelse	kr.	8.500
Tinglysningsafgift af skøde, beregnet at købesummen uden moms	kr.	22.950
Omkostninger til etablering af sikkerhed til ejerforening	kr.	4.375
Gebyr til administrator	kr.	1.050
I alt	kr.	4.431.875

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Der henvises til side 5

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: 220.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 27.777 md./ 333.320 år Netto **ekskl.** ejerudgift 22.028 md./ 264.337 år v/24,00%
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 0% 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: 02.11.2026
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: 1/2 - 1/8 **Forbehold:** Der henvises til side 5

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: Kuttervej 12, st. tv., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: STP-343
Ejerudgift/md.: kr. 3.734

Dato: 02.11.2026

Ejerpantebreve og afgiftspantebreve:

Gæld udenfor købesummen:

Ingen.

Kontantbehov ved køb:
Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:
Københavns Kommuneplan 2024. Lokalplan 600 - Stejlepladsen.
25.02.2026-1017518402 - Deklaration om parkering
19.03.2026-1017584846 - Deklaration om fælles friarealer
08.04.2026-1017641921 - Deklaration om byggeretligt skel og brandredningsarealer
14.04.2026-1017653116 - Deklaration om vej- og stiudlæg
13.05.2026-1017740746 - Deklaration om fælles affaldsløsning
28.05.1965-1190-01 - Dok om luftfartshindringer mv
07.05.1991-29385-01 - Dok om affaldsdepoter mv.
23.01.1995-940152-01 - Dok om fjernvarme/anlæg mv
19.01.2000-8711-01 - Dok til Miljøkontrollen ang affaldsdepot
07.10.2019-1011228511 - Servitut om betaling af tillægskøbesum
07.10.2019-1011230356 - Servitut om bolværk
07.10.2019-1011240636 - Servitut om anløb
05.12.2023-1015322444 - Jordforurening
07.12.2023-1015327394 - Deklaration for transformerstation + kabler
11.12.2023-1015332404 - Jordforurening
19.02.2024-1015493795 - Bebyggelsesforbud, maksimal bebyggelse og parkering
26.06.2024-1015797725 - Salgs- og pantsætningsforbud
05.12.2024-1016254135 - Deklaration For transformerstation og kabler
12.12.2024-1016274108 - Jordforurening
06.06.2025-1016794279 - Deklaration om pligt til medlemskab af Bådehavnsgadeområdets Vejlaug
12.12.2025-1017329641 - Jordforurening
12.12.2025-1017330286 - Jordforurening
12.12.2025-1017330304 - Jordforurening
12.12.2025-1017330325 - Jordforurening
16.07.2026-1017927247 - Vedtægter for Bydelsforeningen Stejlepladsen
16.07.2026-1017927498 - Vedtægter for Bydelsforeningen Stejlepladsen
Der kan blive foretaget aflysning af eksisterende servitutter samt tinglysning af nye.

Brugsret og fællesfaciliteter:
Der henvises til side 5.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Kælderrum.
Fælles cykelparkering. Midlertidig parkeringsplads.
Evt. mulighed for leje af parkeringsplads. Der er begrænset antal pladser. Udgiften hertil er ikke medregnet i den i salgsopstillingen oplyste ejerudgift. Udgiften til midlertidig parkeringsplads er kr. 800 pr. md. Beløbet forventes at ændres markant når parkeringsanlæg i kælder mv. er færdigetableret. Der tages forbehold for ændringer.

Standardfinansieringsforbehold:
Standardfinansiering kan ikke opnås, da ejerskiftelånet reduceres med sikkerhed til ejerforeningen.

Henvisning til prisportalen Tjek Boliglån via hyperlink Erhvervsstyrelsen har anvist på www.boligejer.dk".Tjek Boliglån på følgende link https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside

Andre forhold af væsentlig betydning:
Oplysninger i salgsopstillingen:
Nærværende salgsopstilling erstatter alle tidligere udarbejdede salgsopstillinger. Ved indgåelse af købsaftale udarbejdes ny salgsopstilling, hvori der kan forekomme ændringer.

Omkostning til administrator:
Køberen gøres opmærksom på, at Køberen skal betale et ejerskiftegebyr til administrator kr. 1.050 inkl. moms. Køberen opkræves beløbet særskilt af administrator.

Berigtigelse:
Salget af Ejerlejligheden sker som seriesalg, hvorfor Sælgerens Advokat udarbejder skøde og refusionsopgørelse samt foretager selve handlens berigtigelse. Omkostninger i forbindelse med berigtigelsen afholdes af Køberen med kr. 8.500 inkl. moms, som overføres til Sælgerens Advokat ved påkrav (forventeligt ca. 1 måned før Overtagelsesdagen) fra Sælgerens Advokat og skal være modtaget hos Sælgerens Advokat senest 3 hverdage efter modtagelsen af påkravet. Sælgerens Advokat er ikke forpligtet til at anmelde skødet, førend salæret er modtaget hos Sælgerens Advokat, og Køberen får ikke udleveret nøgler til Ejerlejligheden, førend salæret er modtaget hos Sælgerens Advokat.

Sælgerens Advokat forestår etablering af sikkerheden til Administrationsenheden og Bydelsforeningen i form af tinglysning af primært og sekundært underpant i Ejerforeningens pantstiftende vedtægter, jf. punkt 13.8 og 15.8. Omkostningerne i forbindelse med etableringen af sikkerhederne afholdes af Køberen med kr. 4.375 inkl. moms, som overføres til Sælgerens Advokat ved påkrav (forventeligt ca. 1 måned før Overtagelsesdagen) fra Sælgerens Advokat og skal være modtaget hos Sælgerens Advokat senest 3 hverdage efter modtagelsen af påkravet. Sælgeren afholder omkostningerne til tinglysningsafgift. Køberen får ikke udleveret nøgler til Ejerlejligheden, førend salæret er modtaget hos Sælgerens Advokat.

Anslåede boligskatter:
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 ejerudgiften er anslået for indeværende år, og dermed uden hensyntagen til, at den første individuelle boligskattebetaling sker i et senere år. Køber vil kunne blive opkrævet ejendomsværdiskat og grundskyld på baggrund af et foreløbigt grundlag, der senere fastsættes af skatteforvaltningen.
Eventuelle afvigelser mellem de i salgsopstillingens anslåede værdier/beløb og Skatteforvaltningens endelige eller foreløbige værdier/opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler og øvrige rådgivere 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.
I 2024 er en boligskattereform trådt i kraft. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke. Boligskattereformen i øvrigt kan have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk.

Salgsmateriale:
Vi gør opmærksom på, at interiør- og eksteriørbilleder af Stejlepladsen er 3D-visualiseringer.
3D-visualiseringer tilstræber at vise bebyggelsen så nøjagtigt som muligt, uden hensyntagen til samtlige tekniske muligheder. Der tages forbehold for, at der på disse billeder i salgsmaterialet er gengivet genstande, overflader, materialer, udstyr og indretning, som ikke svarer nøjagtigt til det, der leveres. Dette gør sig tillige gældende for nabobygninger, gårdmiljø, belægninger mm., idet disse er angivet ud fra foreliggende oplysninger og der er ikke nødvendigvis tale om det endelige udtryk og geometri. Belægninger, træer og beplantninger vises ikke nødvendigvis som det vil se ud ved afleveringen af boligen. De viste bygninger er alene udtryk for maksimal volumen og der tages forbehold for det endelige projekt. Væsentlige afvigelser kan forekomme blandt andet på grund af myndighedskrav og byggesagsbehandling.

Der gøres særligt opmærksom på, at der på plantegnigen kan være gengivet genstande, møbler, skabe, udstyr og indretning, som ikke er angivet i materialebeskrivelsen og derfor ikke indgår som en del af handlen, herunder skabe på plantegninger der ikke medfølger i handlen.

Ligeledes gøres særligt opmærksom på, at der i salgsmaterialet kan være gengivet andre bygninger end den som den aktuelle bolig er beliggende i.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening Side 5 fortsat