

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: Peblinge Dossering 14, 4. th., 2200 København N
Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 11-X0001938
Ejerudgift/md.: kr. 8.040

Dato: 15.5.2025



Beskrivelse:

Denne helt unikke taglejlighed emmer af både sjæl og stil med sin klassiske, hvide facade og det charmerende røde tag – og indenfor venter moderne komfort i smukt samspil med den hyggelige atmosfære. Her får I en skøn bolig med en åben og indbydende planløsning, hvor køkken-alrum og stue smelter sammen til ét skønt opholdsrum. Lejligheden byder på to gode værelser, et fint badeværelse og praktiske bryggersfaciliteter i forbindelse hermed. Fra stuen er der udgang til hele tre altaner – herunder to med en vidunderlig udsigt over Søerne og én mod den fredelige baggård, hvor aftensolen kan nydes i fulde drag.

Ovenlysvinduerne og de charmerende sprossede altandøre lukker masser af naturligt lys ind og skaber en varm og indbydende stemning i opholdsrummet. Lyset fremhæver de elegante detaljer i boligen og trækker blikket mod den storslåede udsigt over Søerne. Rummet er nøje udformet med fokus på funktionalitet og æstetik, hvilket giver en behagelig fornemmelse af både luft og ro.

Det åbne rumforløb kulminerer i stuen med et imponerende kipført loft og smukke, hvidmalede bjælker, der giver rummet karakter og rummelighed. Herfra er der direkte adgang til to vidunderlige altaner med panoramaudsigt over Søerne og byens tage, mens en tredje altan ved køkken-alrummet vender mod gården og indfanger den lune aftensol.

Der er to værelser ved entréen, hvor det oplagte soveværelse har stilfuldt indbyggede skabe ved skunken. Yderligere et disponibelt rum findes på det øvre plan og tilgås direkte fra stuen. Badeværelset, som er med separat bruseniche, ligger bag køkkenet, mens der i forlængelse heraf findes praktiske bryggersfaciliteter.

Beliggenheden er både central og eftertragtet med kun få minutters gang til byens mest ikoniske steder. I nærområdet finder I Torvehallerne, Botanisk Have og Kongens Have, samt de smukke grønne områder langs Søerne, som ligger lige foran døren. Her får I muligheden for at bo i en unik og eksklusiv lejlighed midt i hjertet af hovedstadens livlige puls.

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.

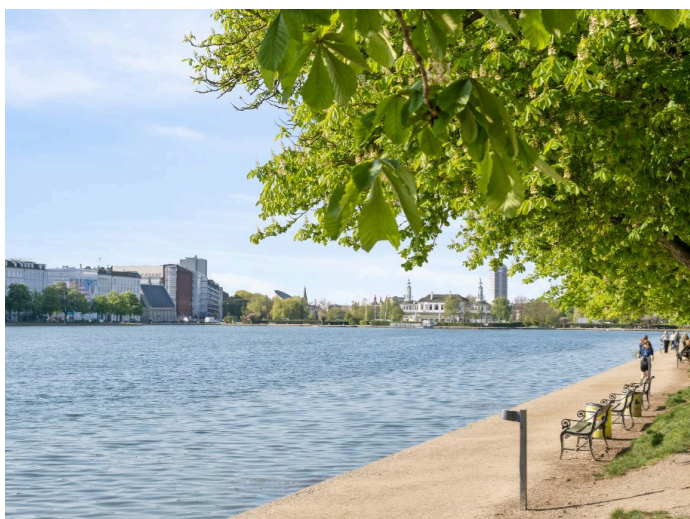
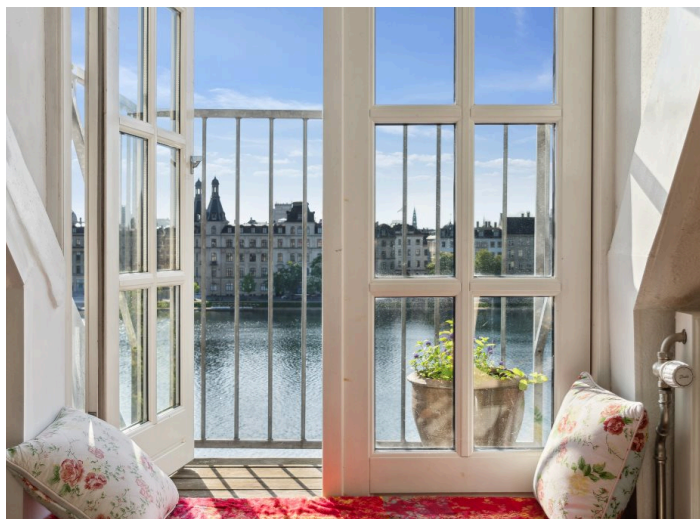
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Malene Haugaard

Adresse: Peblinge Dossering 14, 4. th., 2200 København N
Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 11-X0001938
Ejerudgift/md.: kr. 8.040

Dato: 15.5.2025



Adresse: Peblinge Dossering 14, 4. th., 2200 København N
Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 11-X0001938
Ejerudgift/md.: kr. 8.040

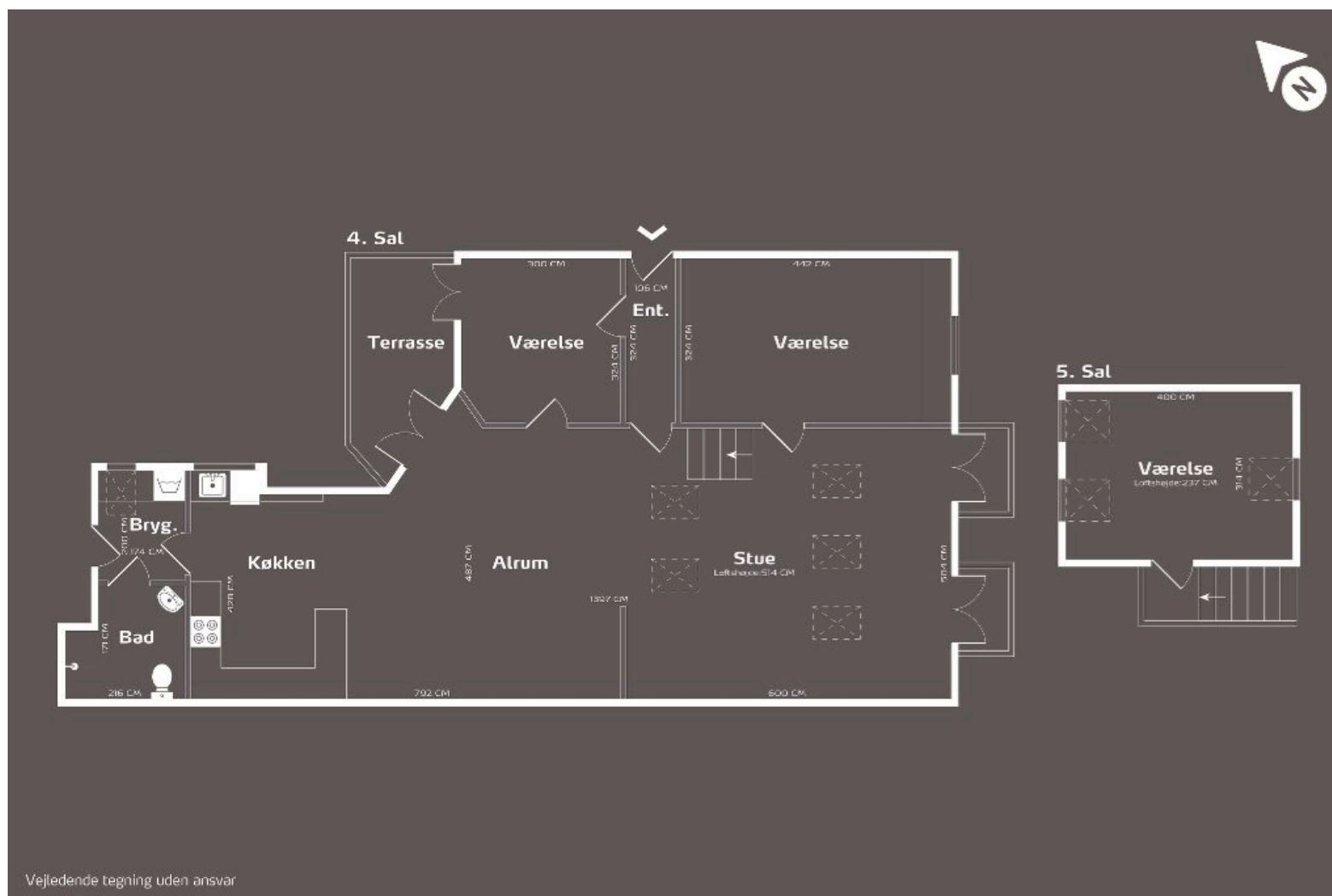
Dato: 15.5.2025



Adresse: Peblinge Dossering 14, 4. th., 2200 København N
Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 11-X0001938
Ejerudgift/md.: kr. 8.040

Dato: 15.5.2025



Adresse: Peblinge Dossering 14, 4. th., 2200 København N
Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 11-X0001938
Ejerudgift/md.: kr. 8.040

Dato: 15.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 36cø Udenbys Klædebo Kvarter, København
BFE-nr.: 142020
Ejerl.nr. 10
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1885

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 9.154.000,00
Grundværdi: 5.675.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 7.323.200,00
Grundlag for grundskyld: 4.540.000,00

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

Arealer*

Tinglyst areal: 162 m²
Heraf tinglyst boligareal: 126 m²
Heraf andre arealer: 49 m²
BBR-boligareal: 126 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal
Tinglyst fordelingstal: 66/1028
Adm. fordelingstal: 66/1028
Sikkerhed til e/f: 50.000,00
I form af: Byrde lyst pantstiftende,
Vedtægter lyst pantstiftende

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

14.5.1855 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
21.3.1927 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, (Æ/135)
26.8.1960 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
6.3.1964 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
17.12.1971 Vedtægter for ejerforening, Tillige lyst pantstiftende. Tillæg lyst den
31.07.1986
24.2.1981 Dok om saneringsplan mv
19.5.1992 Vedtægter: Vedtægter for ejerforening, tillæg, Tillige lyst pantstiftende.
23.1.1995 Dok om fjernvarme/anlæg mv, akt F-13-I 1_F-I_13
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Brugsret og fællesfaciliteter

Tilbehør:

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

type: Vaskemaskine mærke: AEG
type: Køleskab mærke: Liebherr
type: Pyrolyse Ovn mærke: Thermor
type: Induktionskogeplade mærke: Thermor

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Peblinge Dossering 14, 4. th., 2200 København N
Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 11-X0001938
Ejerudgift/md.: kr. 8.040

Dato: 15.5.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☐ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 12.420,00

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Varmer er oplyst i akonto da sælgers faktiske varmekonsum ikke har endnu.

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: D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Udlejning: Tilladt med bestyrelsens skriftlige tilladelse

Husdyr: Husdyr er tilladt.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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

Arealer

Køber gøres særligt opmærksom på at lejlighedens BBR-boligareal er 126 kvm. Dertil er der BBR 49 kvm, registreret opbevaringsrum på 5. sal, hvoraf der forefindes et disponibelt rum der ikke er godkendt til beboelse. Derudover 5 kvm areal af åbne altaner. Lejlighedens samlede tinglyste areal udgør 162 kvm.

Adresse: Peblinge Dossering 14, 4. th., 2200 København N
Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 11-X0001938
Ejerudgift/md.: kr. 8.040

Dato: 15.5.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>
Ejendomsværdiskat	kr. 37.348,32	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 23.154,00	Notering af ejerskifte, anslået
Fællesudgifter	kr. 25.540,32	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Kommunale ejendomsbidrag	kr. 146,84	I alt
Grundfond	kr. 10.296,00	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 96.485,48	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle samt byggetekniske. Tinglysning, herunder pantebreve samt Debitor/Kreditor skifte.

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: 600.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 65.919 md./ 791.031 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 53.661 md./ 643.932 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: 15.5.2025. 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: Sikkerhed til E/F - Reduktion af standardfinansieringen**
Standardfinansieringen i nærværende salgsopstilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforeningen.

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>

Adresse: Peblinge Dossering 14, 4. th., 2200 København N
Kontantpris: kr. 11.995.000

Sagsnr.: 11-X0001938
Ejerudgift/md.: kr. 8.040

Dato: 15.5.2025

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:

Afventer administratorbesvarelse.

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
NYKREDIT REALKREDIT A/S	Obl.lån				DKK	3,50			0			Nej	