

Salgsopstilling

Formulærens 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: Ålborggade 30, 1. th., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 12-X0001711
Ejerudgift/md.: kr. 3.441

Dato: 17.4.2025



Beskrivelse:

Jeres nærmiljø er leveringsdygtigt i både praktiske faciliteter og fristende tilbud. Alt fra takeawaysteder og caféer til indkøbsmuligheder og specialforretninger ligger inden for gåafstand, og I har samtidig heller ikke langt til Fælledparkens grønne, rekreative arealer. Bemærk også den nemme tilgang til metroens forbindelser.

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: Nicolai Maare Bai

Adresse: Ålborggade 30, 1. th., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 12-X0001711
Ejerudgift/md.: kr. 3.441

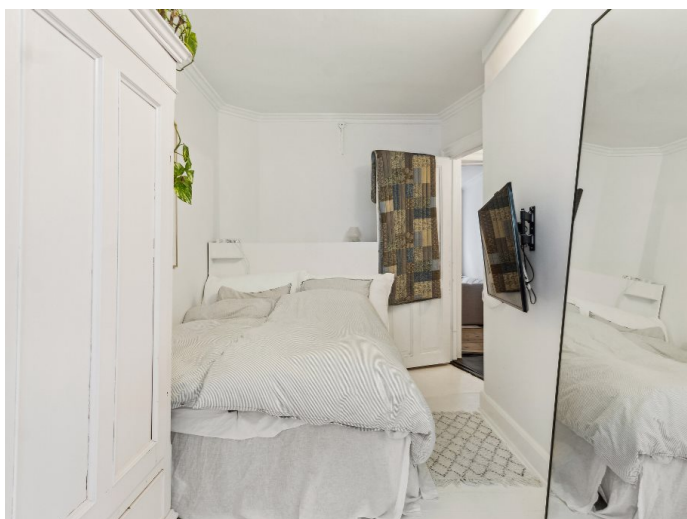
Dato: 17.4.2025



Adresse: Alborggade 30, 1. th., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 12-X0001711
Ejerudgift/md.: kr. 3.441

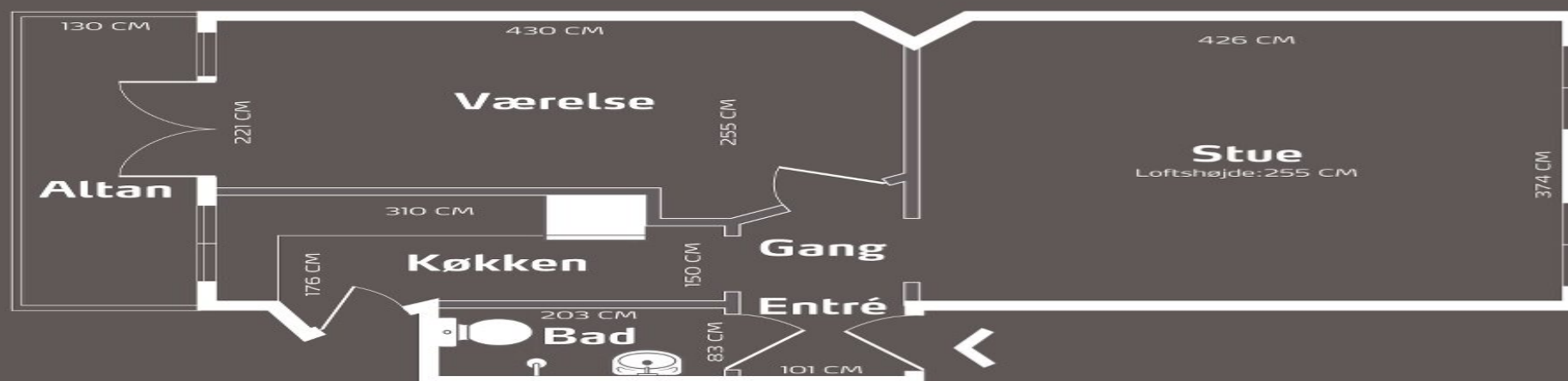
Dato: 17.4.2025



Adresse: Ålborggade 30, 1. th., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 12-X0001711
Ejerudgift/md.: kr. 3.441

Dato: 17.4.2025



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Alborggade 30, 1. th., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 12-X0001711
Ejerudgift/md.: kr. 3.441

Dato: 17.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 2182 Udenbys Klædebo Kvarter, København
BFE-nr.: 146848
Ejerl.nr. 4
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1893

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 3.117.000,00
Grundværdi: 1.923.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.493.600,00
Grundlag for grundskyld: 1.538.400,00

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

Tilbehør:

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

De i ejerlejligheden værende hårde hvidevarer medfølger i handlen.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal:	43 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	43 m ²
BBR-boligareal:	51 m ²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal: 41/1000
Adm. fordelingstal:
Sikkerhed til e/f: 40.000,00
I form af: Andet

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

5.5.1890 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, (A/209)
10.4.1893 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
17.4.1893 Dok om fælles brandmur/gavl mv, (E/252)
8.7.1895 Dok om fælles lysning og tværmål, (H/258)
10.7.1978 Påbud i medfør af byggelovens § 15 mv
25.4.1988 Vedtægter: Vedtægter for ejerforening .
14.12.1994 Dok om etablering af fælles gårdanlæg
23.1.1995 Dok om fjernvarme/anlæg mv, akt F-13-I 1_F-I_13
26.8.1998 Vedtægter for gårdlaug Tillige anden ejendom
1.4.2004 Tillæg til vedtægter for ejerforeningen lyst pantstiftende 1_H-II_339
2.9.2020 Vedtægter: Tillæg til vedtægter tinglyst under dato/løbenummer
25.04.1988-7098-01
19.3.2021 Servitut om Metro
4.9.2024 Deklaration vedr. afledning af spildevand og regnvand
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Brugsret og fællesfaciliteter

Adresse: Alborggade 30, 1. th., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 12-X0001711
Ejerudgift/md.: kr. 3.441

Dato: 17.4.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Købstædernes forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 5.144,61

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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: C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Standardfinansieringen:

Standardfinansieringen i nærværende salgsopstilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforeningen.

Forurening - områdeklassificeret som lettere forurenet:

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.

Bevaringsværdig bygning - bevaringsværdi 4:

Bygningen er registreret som bevaringsværdig, jf. udskrift fra Kulturstyrelsen. At en ejendom er bevaringsværdig kan medføre, at der gælder særlige regler for bygningens ydre, herunder fx i hvilket omfang der kan ske ombygning /tilbygning.

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.

Adresse: Ålborggade 30, 1. th., 2100 København Ø
 Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 12-X0001711
 Ejerudgift/md.: kr. 3.441

Dato: 17.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat 2024	kr. 12.717,36	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.695.000,00
Grundskyld 2025	kr. 7.846,00	Gebyr til administrator for notering af ejerskifte, anslået	kr.	1.500,00
Fællesudgifter	kr. 13.893,76	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	24.050,00
Rottebekæmpelse 2025	kr. 91,71	I alt	kr.	3.720.550,00
Reservefond	kr. 6.747,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 41.295,83			

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: 185.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 20.442 md./ 245.299 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 16.637 md./ 199.646 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: 17.4.2025. 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:**

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 henvisne til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Ålborggade 30, 1. th., 2100 København Ø
 Kontantpris: kr. 3.695.000

 Sagsnr.: 12-X0001711
 Ejerudgift/md.: kr. 3.441

Dato: 17.4.2025

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 oplysning fra administrator

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
NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB	Obl.lån				DKK	5,00			0			Nej	