

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: Søllerødgade 44, st. tv., 2200 København N
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 11-X0001995
Ejerudgift/md.: kr. 2.144

Dato: 22.5.2025



Beskrivelse:

Vi udbyder nu den ideelle førstegangsbolig i det eftertragtede Stefansgadekvarter på Nørrebro. Her får du en totalstandsatt stuelejlighed med en gennemtænkt planløsning og stilfulde, moderne løsninger overalt. Lejligheden ligger ud til et skønt, grønt gårdmiljø, og du bliver en del af et levende og charmerende nabolag med masser af stemning.

Det er sjældent, du ser køkkenelementer så elegant og harmonisk indarbejdet i stuen som her. Med integreret opvaskemaskine, kogezone med indbygget emfang og en stilren vask med Quooker får du både funktion og æstetik i top. Stuen fremstår lys og luftig, og i entréen finder du en smart løsning med både ovn og køleskab diskret placeret.

Soveværelset ligger i forlængelse af stuen og byder på indbyggede reoler, der på smukkeste vis skaber plads til både tøj og bøger. Herfra har du adgang til det rummelige badeværelse, som imponerer med sin generøse størrelse og stilrene, elegante design.

Den grønne gårdhave bliver hurtigt dit foretrukne fristed om sommeren – her kan du slappe af på græsset i solen eller finde skygge under de store træer. Og når du vil lidt længere væk, ligger Nørrebrøparken lige i nærheden og føles som en naturlig forlængelse af dit hjem.

Med adresse her får du Nørrebrogade og Stefansgadekvarterets mange caféer, barer og spisesteder lige om hjørnet. Nabolaget emmer af liv med charmerende bodegaer, stemningsfulde gader og grønne oaser, hvor du både kan finde ro og samle vennerne. Hverdagen glider let med alt det praktiske i gåafstand – en komplet lejlighed med en beliggenhed, der er svær at overgå.

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.

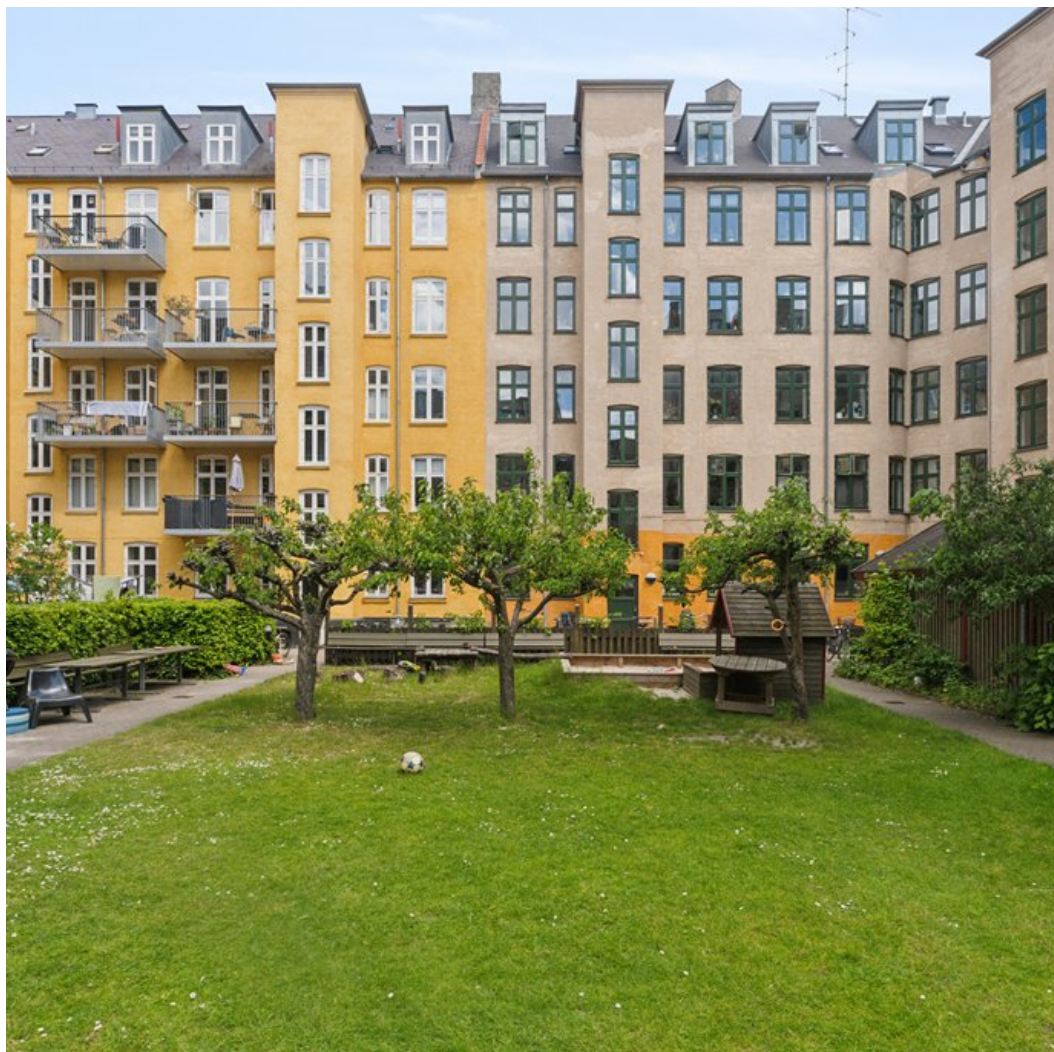
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Malene Haugaard

Adresse: Søllerødgade 44, st.. tv., 2200 København N
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 11-X0001995
Ejerudgift/md.: kr. 2.144

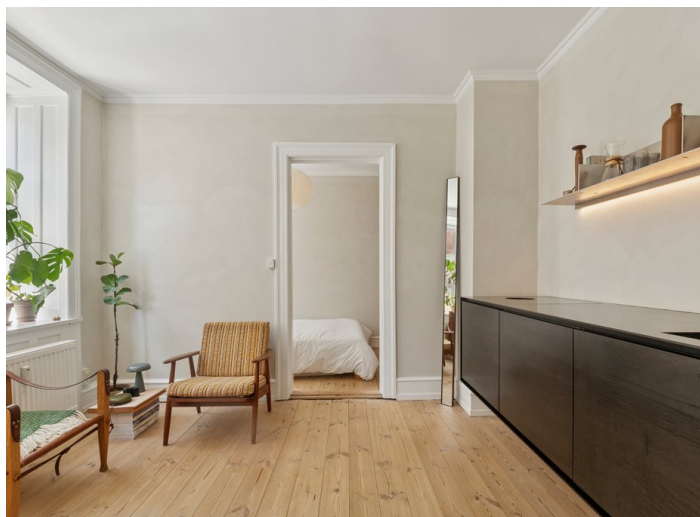
Dato: 22.5.2025



Adresse: Søllerødgade 44, st.. tv., 2200 København N
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 11-X0001995
Ejerudgift/md.: kr. 2.144

Dato: 22.5.2025



Adresse: Søllerødgade 44, st.. tv., 2200 København N
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 11-X0001995
Ejerudgift/md.: kr. 2.144

Dato: 22.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 1576 Udenbys Klædebo Kvarter, København
BFE-nr.: 139584
Ejerl.nr. 16
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1886 / 2005

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.307.000,00
Grundværdi: 1.420.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.845.600,00
Grundlag for grundskyld: 1.136.000,00

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

Tilbehør:

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

type: Kogeplade m. aftræk mærke: Bora S Pure
type: Opvaskemaskine mærke: Fisher & Paykel
type: Ovn mærke: Siemens
type: Køleskab mærke: Siemens
type: Quooker mærke: bemærkninger: Kedel placeret bag køleskab

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal: 33 m²
Heraf tinglyst boligareal: 33 m²
BBR-boligareal: 40 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal: 19/1000
Adm. fordelingstal:
Sikkerhed til e/f: 30.000,00
I form af: Vedtægter lyst pantstiftende

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

22.3.1880 Dok om vej mv
16.5.1881 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
1.8.1881 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
4.8.1884 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, (T/86)
16.3.1885 Dok om fælles brandmur/gavl mv
18.5.1885 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, (U/172)
12.5.1977 Vedtægter: Vedtægter for ejerforening
26.11.1987 Påbud i medfør af byggeloven
29.9.1992 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_A-II_167
23.1.1995 Dok om fjernvarme mv
4.8.2008 Dok om evt. tilbagebetaling af erstatning for ombygningstab til Københavns kommune
7.7.2009 Tillæg til vedtægter, ændring af § 25. Anm. heft
27.3.2024 Deklaration om tilbagebetaling af støtte
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Brugsret og fællesfaciliteter

Grøn gård, Fællesvæskeri

Adresse: Søllerødgade 44, st.. tv., 2200 København N
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 11-X0001995
Ejerudgift/md.: kr. 2.144

Dato: 22.5.2025

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.: 2.961,50

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Anslået, da sælgers seneste års faktiske udgift ikke er repræsentativt

Varmeforbrug er oplyst fra d. 01.04.2024-31.03.2025.

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:

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: Søllerødgade 44, st.. tv., 2200 København N
 Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 11-X0001995
 Ejerudgift/md.: kr. 2.144

Dato: 22.5.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>		
Ejendomsværdiskat	kr. 9.412,56	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.395.000,00
Grundskyld 2025	kr. 5.794,00	Notering af ejerskifte, anslået	kr.	2.500,00
Fællesudgifter	kr. 8.475,84	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	22.250,00
Kommunale ejendomsbidrag Anslået	kr. 75,00	I alt	kr.	3.419.750,00
Grundfond	kr. 1.966,92	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.		
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 25.724,32			

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: 170.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 18.761 md./ 225.131 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 15.269 md./ 183.224 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: 22.5.2025. 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: Søllerødgade 44, st.. tv., 2200 København N
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 11-X0001995
Ejerudgift/md.: kr. 2.144

Dato: 22.5.2025

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
Jyske Realkredit A/S	Rentetilp.lån	246.031,91	251.919,51	249.795,83	DKK	3,44	16.864,78	29,00	11.46	0		Nej	