

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: Guldbergsgade 5, 4. 2., 2200 København N
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 11-X0002025
Ejerudgift/md.: kr. 2.910

Dato: 27.6.2025



Beskrivelse:

Med adresse lige ved stemningsfulde Sankt Hans Torv og charmerende Elmegade får I en beliggenhed, der kombinerer det bedste fra bylivet med fredelige omgivelser. Lejligheden ligger højt og lyst på fjerde sal i en klassisk, velholdt ejendom fra 1893 og byder på en veldisponeret planløsning med stue, soveværelse, køkken og badeværelse – ideel til parret, der ønsker både komfort og stil. Dertil kommer en skøn, sydvendt altan med udsigt til den hyggelige gårdhave, hvor solen kan nydes i rolige rammer. Her bor I i hjertet af Nørrebro – tæt på caféer, kultur og grønne åndehuller.

Køkkenet byder på en god størrelse og praktisk indretning med masser af opbevaringsplads bag de klassiske, hvide fronter. Det karakteristiske skakternede gulv sætter et charmerende præg og fortsætter ud i entréen, hvor det skaber en rød tråd i hjemmets udtryk. I stuen får I et lyst og indretningsvenligt opholdsrum, hvor sollyset strømmer ind fra sydøst og skaber en varm og indbydende stemning.

Soveværelset er dejligt rummeligt og giver jer fleksible indretningsmuligheder – her er der plads til både dobbeltseng og garderobe. Det er også herfra, I træder ud på den solrige altan med udsigt til den fredelige og grønne gårdhave. Badeværelset ligger praktisk placeret ved entréen og fremstår stilrent med hvide fliser og separat bruseniche.

Altanen vender ideelt mod sydvest, hvilket sikrer sol det meste af dagen – og fra fjerde sal får I en ugeneret oase med en skøn udsigt over den grønne og stemningsfulde gårdhave. Hernede finder I både legeplads, frodig beplantning og en velholdt græsplæne, der indbyder til afslapning, leg og hyggelige stunder i det fri.

Med denne beliggenhed bor I midt i et af Nørrebros mest stemningsfulde områder – få skridt fra Sankt Hans Torv og Elmegade, hvor caféer, spisesteder og unikke specialbutikker præger gadebilledet. Kvarteret emmer af liv og atmosfære, og samtidig har I nem adgang til grønne åndehuller som Søerne og de nærliggende parker. Alle hverdagens fornødenheder, herunder indkøb, bus og metro, finder I lige rundt om hjørnet.

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.

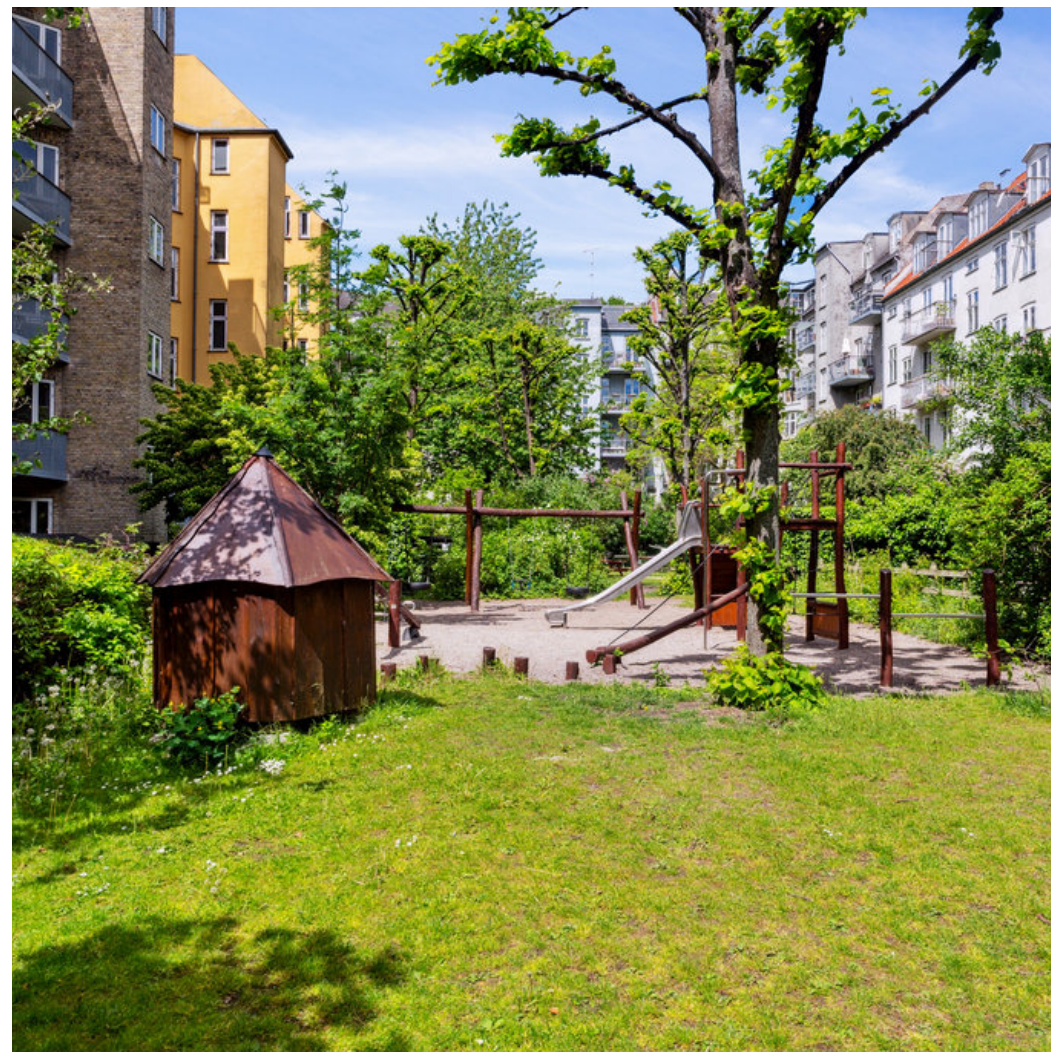
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Malene Haugaard

Adresse: Guldbergsgade 5, 4. 2., 2200 København N
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 11-X0002025
Ejerudgift/md.: kr. 2.910

Dato: 27.6.2025



Adresse: Guldbergsgade 5, 4. 2., 2200 København N
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 11-X0002025
Ejerudgift/md.: kr. 2.910

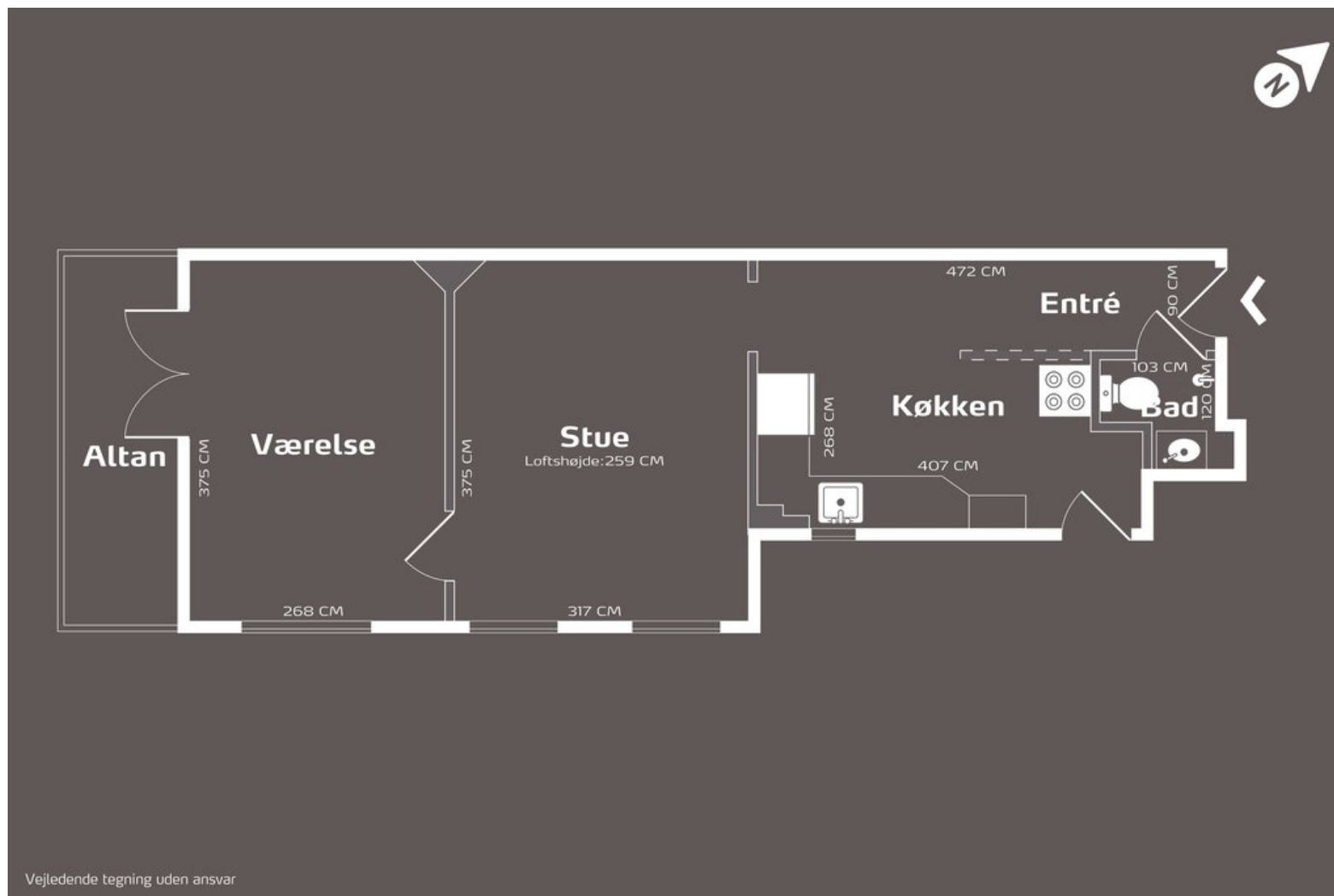
Dato: 27.6.2025



Adresse: Guldbergsgade 5, 4. 2., 2200 København N
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 11-X0002025
Ejerudgift/md.: kr. 2.910

Dato: 27.6.2025



Adresse: Guldbergsgade 5, 4. 2., 2200 København N
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 11-X0002025
Ejerudgift/md.: kr. 2.910

Dato: 27.6.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 50b Udenbys Klædebo Kvarter, København
BFE-nr.: 142481
Ejerl.nr. 17
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1893

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2020
Ejendomsværdi: 3.386.000,00
Grundværdi: 2.046.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.708.800,00
Grundlag for grundskyld: 1.636.800,00

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

Tilbehør:

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

Afventer sælger oplysningsskema

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal:	43 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	43 m ²
BBR-boligareal:	48 m ²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal
Tinglyst fordelingstal: 19/620
Adm. fordelingstal:
Sikkerhed til e/f: 25.000,00
I form af: Ejerpantebrev

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

8.6.1857 Dok om hegn, hegnsmur mv, (45/43)
18.7.1892 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, (D/255)
3.8.1914 Dok om cykleskur, (G/88)
10.10.1921 Dok om cykleskur, (Q/214)
1.6.1955 Dok om brændsel/olielevering mv, Ikke til hinder for prioritering
11.4.1975 Dok om saneringsplan mv
1.11.1979 Dok om saneringsplan mv, tillæg -
22.4.1980 Dok om fælles gård, opholdsareal mv
19.5.1983 Dok om saneringsplan mv, tillæg
29.9.1983 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
2.7.1987 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
14.8.1991 Dok om saneringsplan mv
4.2.1992 Vedtægter for Gårdlaug
9.3.1993 Vedtægter: Vedtægter for ejerforening
23.4.1993 Vedtægter for gårdlaug, tillæg
23.1.1995 Dok om fjernvarme/anlæg mv, akt F-13-I 1_F-I_13
15.7.2002 Tillæg til vedtægter for ejerforeningen
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Brugsret og fællesfaciliteter

Opbevaringsrum

Grøn gård, Fællesvaskeri

Adresse: Guldbergsgade 5, 4. 2., 2200 København N
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 11-X0002025
Ejerudgift/md.: kr. 2.910

Dato: 27.6.2025

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.: 6.000,00

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

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

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: Udlejning er tilladt.

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.

Installationer i lejlighederne:

- Vaskemaskiner: Der må ikke tilsluttes vaskemaskiner i de enkelte lejligheder, da ejendommens faldstammer ikke kan bære vandudledningen. Der henvises til det fælles vaskeri med indgang fra gården ved bagtrappen til venstre.

- Opvaskemaskiner: Det er tilladt at tilslutte opvaskemaskine i de enkelte lejligheder

Adresse: Guldbergsgade 5, 4. 2., 2200 København N
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 11-X0002025
Ejerudgift/md.: kr. 2.910

Dato: 27.6.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>		
Ejendomsværdiskat	kr. 13.814,88	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.995.000,00
Grundskyld 2025	kr. 8.348,00	Notering af ejerskifte, anslået	kr.	2.500,00
Fællesudgifter	kr. 12.660,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	25.850,00
Kommunale ejendomsbidrag Anslået	kr. 100,00	I alt	kr.	4.023.350,00
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 34.922,88	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: 200.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 21.834 md./ 262.011 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 17.784 md./ 213.402 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: 27.6.2025. 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: 1/10 - 1/4. **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: Guldbergsgade 5, 4. 2., 2200 København N
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 11-X0002025
Ejerudgift/md.: kr. 2.910

Dato: 27.6.2025

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.