

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 25, 4. tv., 2200 København N
Kontantpris: kr. 7.245.000

Sagsnr.: 11-X0001982
Ejerudgift/md.: kr. 6.956

Dato: 15.4.2025



Beskrivelse:

Med en skøn udsigt over Nørrebro og Guldbergsgade præsenteres denne velindrettede lejlighed, ideel til tre roomies. Indretningen inkluderer et toilet, et badeværelse, et rummeligt spisekøkken og to værelser, hvor stuen let kan omdannes til et tredje værelse. Boligen imponerer med sin rummelighed og ligger centralt med adgang til et væld af spisesteder, barer og meget mere.

Køkkenet har en rigtig god størrelse med masser af albuerum, så der både er plads til madlavning og en hyggelig spisesektion. Det skakternede gulv, dannebrogsvinduet og de hvide, grebsfrie elementer skaber en varm og indbydende stemning. Badeværelset byder på en muret bruseniche og plads til vaskemaskine, mens toilettet er praktisk placeret ved entréen.

Alle lejlighedens rum er forbundet via en central fordelingsgang, som gør boligen særligt velegnet til deling, da der er separat adgang til hvert enkelt rum. De tre værelser har en rigtig god størrelse og er lette at indrette, uanset om det er til soveværelse, stue eller kontor. De flotte gulve bidrager til et indbydende udtryk, og fra fjerde sal får I en skøn udsigt ud over Nørrebros liv og tage – en udsigt, der virkelig skal opleves.

Lige bag ejendommen finder I gode og trygge cykelparkeringsmuligheder, så hverdagen glider nemt, uanset om I cykler til studiet, arbejdet eller bare rundt i byen. Kun få skridt fra hoveddøren ligger ByOasen – en grøn og hyggelig oase midt i Nørrebro, hvor I kan nyde solen på græsset eller tage plads ved de mange bordebenkesæt. Det er det perfekte sted til en kaffe to-go, en frokost i det fri eller bare et pusterum fra byens puls.

På denne adresse bosætter I jer midt i hjertet af Nørrebro, lige på hjørnet af Guldbergsgade og Peter Fabers Gade. Her er stemningen helt særlig – en livlig blanding af kultur, kreativitet og byliv, hvor caféer, spisesteder, barer og små specialbutikker ligger side om side. Alt det praktiske er selvfølgelig også tæt på: indkøb, metro og bus ligger inden for få minutters gang, og trænger I til et grønt afbræk, når I hurtigt Søerne på en kort gåtur.

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 25, 4. tv., 2200 København N
Kontantpris: kr. 7.245.000

Sagsnr.: 11-X0001982
Ejerudgift/md.: kr. 6.956

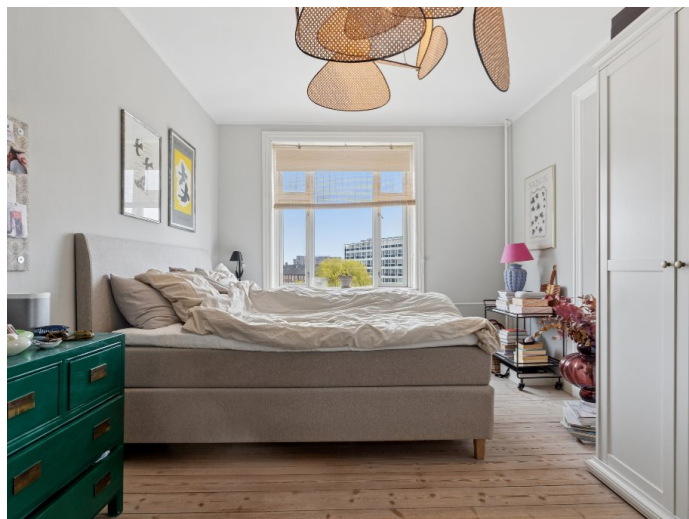
Dato: 15.4.2025



Adresse: Guldbergsgade 25, 4. tv., 2200 København N
Kontantpris: kr. 7.245.000

Sagsnr.: 11-X0001982
Ejerudgift/md.: kr. 6.956

Dato: 15.4.2025



Adresse: Guldbergsgade 25, 4. tv., 2200 København N
Kontantpris: kr. 7.245.000

Sagsnr.: 11-X0001982
Ejerudgift/md.: kr. 6.956

Dato: 15.4.2025



Adresse: Guldbergsgade 25, 4. tv., 2200 København N
Kontantpris: kr. 7.245.000

Sagsnr.: 11-X0001982
Ejerudgift/md.: kr. 6.956

Dato: 15.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 2199 Udenbys Klædebo Kvarter, København
BFE-nr.: 146868
Ejerl.nr. 22
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1895

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2020
Ejendomsværdi: 6.012.000,00
Grundværdi: 3.843.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.809.600,00
Grundlag for grundskyld: 3.074.400,00

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

Tilbehør:

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

Afventer sælger oplysningsskema

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal: 92 m²
Heraf tinglyst boligareal: 92 m²
BBR-boligareal: 100 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal: 18/304
Adm. fordelingstal:
Sikkerhed til e/f: 29.000,00
I form af: Byrde lyst pantstiftende

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

19.5.1890 Dok om passage mv
5.11.1894 Dok om fælles brandmur/gavl mv, (G/267)
15.1.1974 Dok om vandforsyning mv, Ikke til hinder for prioritering
15.9.1989 Lokalplan
20.5.1992 Vedtægter: Vedtægter for ejerforening, Tillige lyst pantstiftende.
23.10.20201012357338
23.1.1995 Dok om fjernvarme/anlæg mv, (F13I) 1_F-I_13
7.6.1996 Dekl. om passage af spildevand fra matr. nr. 2200 Udenbys Klædebo
11.8.2005 Tillæg til vedtægter for Ejerforeningen 1_B-II_586
2.5.2013 DEKLARATION
5.1.2017 Vedtægter: Tillæg til vedtægter lyst 20.05.1992-35805-01-S0001 og
11.08.2005-132722-01
1.11.2018 Brugsret til loftsrum
23.10.2020 Vedtægter: Tillæg til vedtægter lyst 20.05.1992-35805-01-S0001,
11.08.2005-132722-01 og 05.01.2017-1007949695
27.9.2021 Fravigelse fra normalvedtægten vedrørende afholdelse af
generalforsamling:
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Brugsret og fællesfaciliteter

Cykelparkering

Adresse: Guldbergsgade 25, 4. tv., 2200 København N
Kontantpris: kr. 7.245.000Sagsnr.: 11-X0001982
Ejerudgift/md.: kr. 6.956

Dato: 15.4.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: anslået tilbud pga. off. tilgængelige prislister hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nejinsekt: ☒ Ja ☐ Nejrørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Anslået da vi afventer ejerforenings forsikringspolice.

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 6.192,00

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

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

Varmer er oplyst som aconto, idet vi afventer sælgers seneste årsopgørelse. Der betales månedligt kr. 516,- i aconto varme.

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: Guldbergsgade 25, 4. tv., 2200 København N
 Kontantpris: kr. 7.245.000

Sagsnr.: 11-X0001982
 Ejerudgift/md.: kr. 6.956

Dato: 15.4.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>		
Ejendomsværdiskat	kr. 24.528,96	Kontantpris/udbetaling	kr.	7.245.000,00
Grundskyld 2025	kr. 15.679,00	Notering af ejerskifte, anslået	kr.	
Fællesudgifter	kr. 27.092,76	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	45.350,00
Kommunale ejendomsbidrag Anslået	kr. 50,00	I alt	kr.	7.290.350,00
Fælleslån - Hovedtrappe	kr. 4.789,32	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.		
Fælleslån - Kloak, Gård og Kælder	kr. 5.939,88			
Grundfond	kr. 5.386,80			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 83.466,72			

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: 365.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 39.934 md./ 479.205 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 32.507 md./ 390.079 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: 15.4.2025. 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: 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 25, 4. tv., 2200 København N
 Kontantpris: kr. 7.245.000

Sagsnr.: 11-X0001982
 Ejerudgift/md.: kr. 6.956

Dato: 15.4.2025

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 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	Kontantlån				DKK	3,15			0			Nej	