

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: Thyrasgade 4, 2. 304., 2200 København N
Kontantpris: kr. 3.145.000

Sagsnr.: 11-X0001983
Ejerudgift/md.: kr. 3.194

Dato: 21.5.2025



Beskrivelse:

Eftermiddagslyset strømmer ind i det åbne opholdsrum, som ubestrideligt udgør lejlighedens hjerte. Her vil mange hyggelige eftermiddage og lange aftener i vennekredsens skær finde sted, mens et smukt indrettet værelse står parat til ro og hvile. Et stort, klassisk badeværelse kompletterer de indre rammer, før en dejlig, overdækket altan med afskærmning sætter det sidste punktum. Velkommen til hjertet af Nørrebro.

Det åbne samspil mellem køkken, spiseplads og stue skaber en afslappet og fleksibel atmosfære, hvor hverdagen glider ubesværet. Måske begynder aftenen med duften af mad i køkkenet, inden retterne nydes omkring spisebordet og runden afsluttes med afslapning i sofaen. De store glaspartier mod altanen lukker et smukt eftermiddagslys ind og giver rummet en rolig og indbydende stemning.

Soveværelset vender roligt mod gården mod nord og indbyder til uforstyrret nattesøvn – her er pladsen oplagt til seng og opbevaring. Lige ved siden af ligger det rummelige badeværelse med både kar og god plads til hverdagen. En praktisk entré byder velkommen med funktionalitet og skaber en god ramme for både afsked og hjemkomst.

Som byboer er en altan uundværlig, og her får I virkelig noget for pengene. Den overdækkede altan indbyder til at nyde både frisk luft og solens varme stråler, når sommeren vender tilbage. Og når I trænger til lidt variation, venter den fine fællesgård, som er lige så indbydende.

At bo centralt på Nørrebro betyder et liv fyldt med energi og liv. Fra den charmerende sidegade til Nørrebrogade er alt, hvad du kunne ønske dig, indenfor rækkevidde. Stemningsfulde caféer, unikke butikker og spændende restauranter findes på hver gadehjørne, samtidig med at du kan finde ro og fordybelse i grønne oaser som Nørrebroparken eller Assistent Kirkegården.

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.

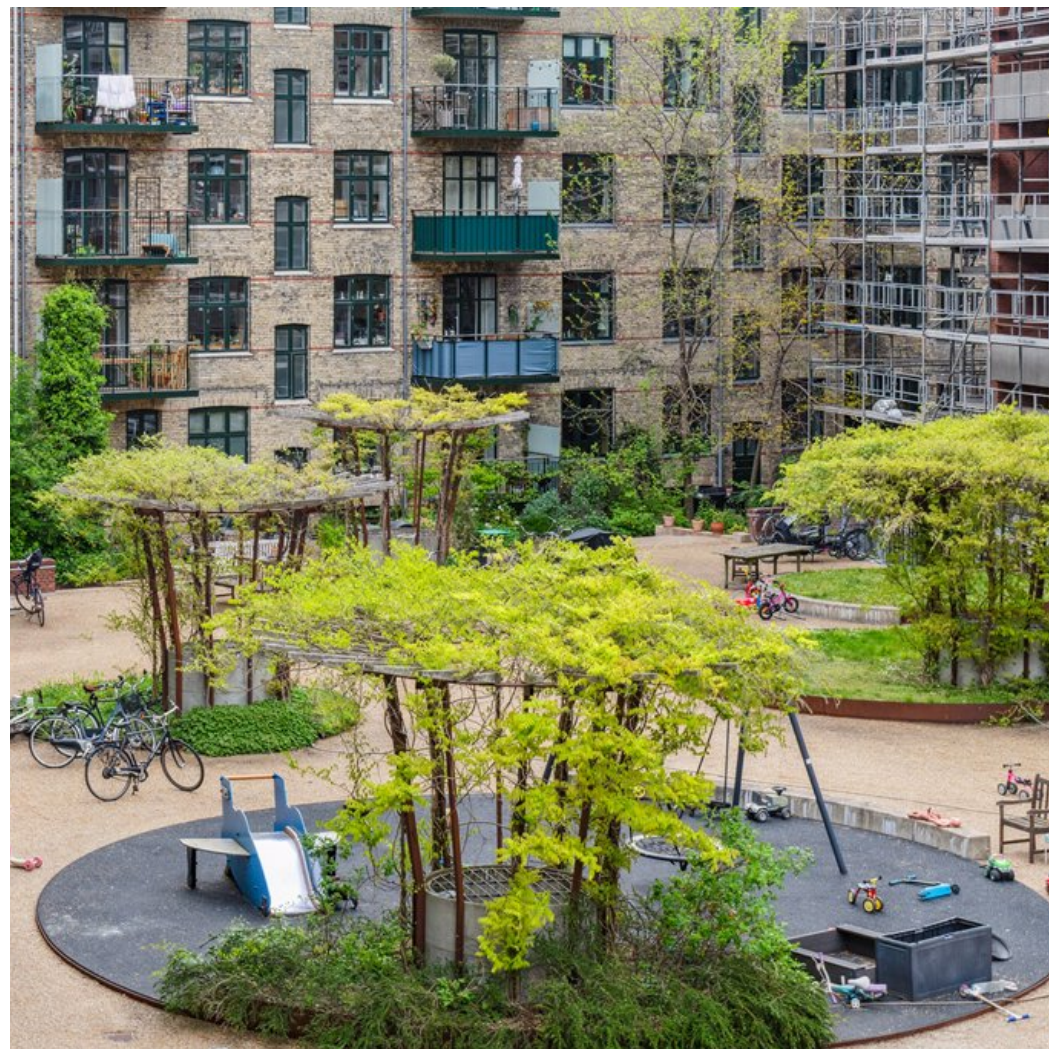
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Malene Haugaard

Adresse: Thyrasgade 4, 2. 304., 2200 København N
Kontantpris: kr. 3.145.000

Sagsnr.: 11-X0001983
Ejerudgift/md.: kr. 3.194

Dato: 21.5.2025



Adresse: Thyrasgade 4, 2. 304., 2200 København N
Kontantpris: kr. 3.145.000

Sagsnr.: 11-X0001983
Ejerudgift/md.: kr. 3.194

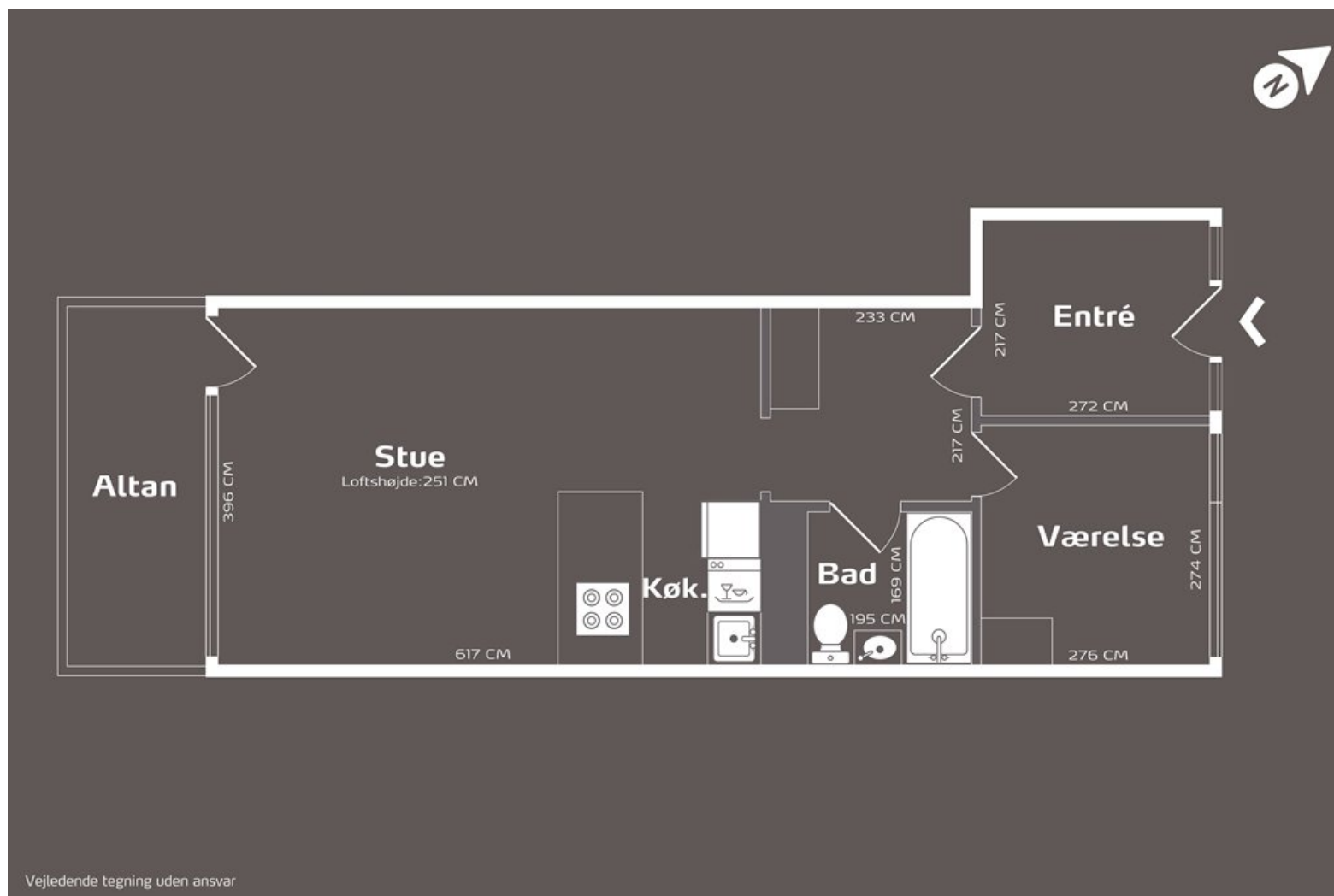
Dato: 21.5.2025



Adresse: Thyragade 4, 2. 304., 2200 København N
Kontantpris: kr. 3.145.000

Sagsnr.: 11-X0001983
Ejerudgift/md.: kr. 3.194

Dato: 21.5.2025



Adresse: Thyrasgade 4, 2. 304., 2200 København N
Kontantpris: kr. 3.145.000

Sagsnr.: 11-X0001983
Ejerudgift/md.: kr. 3.194

Dato: 21.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 2523 Udenbys Klædebo Kvarter, København
BFE-nr.: 151514
Ejerl.nr. 42
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig Vej
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1974

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.814.000,00
Grundværdi: 1.991.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.251.200,00
Grundlag for grundskyld: 1.592.800,00

* 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: 48 m²
Heraf tinglyst boligareal: 48 m²
BBR-boligareal: 60 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal: 48/8644
Adm. fordelingstal: 48/8644
Sikkerhed til e/f: 35.000,00
I form af: Vedtægter lyst pantstiftende

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

8.2.1972 Dok om transformerstation/anlæg mv, Ikke til hinder for prioritering 1_K-II_254
8.5.1974 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, anlæg og vedligeholdelse af indkørsareale, Om resp se akt
9.1.1976 Dok om drænafløb
28.6.1976 Dok om bebyggelse, benyttelse mv 1_K-II_254
9.6.1980 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_K-II_254
9.6.1980 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_K-II_254
7.7.1980 Dok om påbud i medfør af byggelovens § 15
23.1.1995 Dok om fjernvarme/anlæg mv, (F-13-I)
17.11.1999 Vedtægter for ejerforeningen Kongsgården Tillige lyst pantstiftende 1_K-II_254
7.8.2003 Vedtægter: Tillæg til vedtægter 1_K-II_254
27.1.2014 Byfornyelsesbeslutning
24.8.2015 Vedtægter: VEDTÆGTER FOR GÅRDLAUGET BLÅREGN
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Brugsret og fællesfaciliteter

Kælderrum

Fællesvaskeri

Adresse: Thyrasgade 4, 2. 304., 2200 København N
 Kontantpris: kr. 3.145.000

Sagsnr.: 11-X0001983
 Ejerudgift/md.: kr. 3.194

Dato: 21.5.2025

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 varmemeforbrug:

Udgift kr.: 5.628,00

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

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

Varme er oplyst i aconto da sælgers faktiske varmemeforbrug ikke vides.

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:

Udlejning:

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.

Kommende renovering

Køber gøres særligt opmærksom på, at der ifølge generalforsamlingsreferater er vedtaget et kommende renoveringsprojekt af tag og beton i ejerforeningen. Foreningen planlægger at optage et fælleslån til dette formål. Den månedlige udgift for den aktuelle lejlighed vil anslået være ca. kr. 1.138,08,-, og det samlede fælleslån beløber sig til anslået kr. 166.589,76,-. Det er vigtigt at bemærke, at denne udgift ikke er inkluderet i de normale ejerudgifter, ligesom at ovenstående beløber er anslåede, idet vi afventer at modtage konkrete tal fra administrator.

Ændring af fællesudgifter

Jf. administratorbesvarelse af d. 20/5-2025 gøres køber opmærksom på følgende:

- Det skal bemærkes at der er en forhøjelse pr. 1. juli 2025. Fællesudgifter aconto stiger med 328,88 kr. pr. måned. - Det skal bemærkes at der er en forhøjelse pr. 1. januar 2026. Fællesudgifter aconto falder med 164,44 kr. pr. måned.

For yderligere oplysning herom henvises til ejerforeningens administrator.

Forholdet er herefter sælger og medvirkende ejendomsmægler uvedkommende.

Adresse: Thyragade 4, 2. 304., 2200 København N
Kontantpris: kr. 3.145.000

Sagsnr.: 11-X0001983
Ejerudgift/md.: kr. 3.194

Dato: 21.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 11.481,12	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 8.123,00	Notering af ejerskifte
Fællesudgifter	kr. 18.630,24	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Kommunale ejendomsbidrag Anslået	kr. 90,00	I alt
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 38.324,36	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: 160.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 17.327 md./ 207.929 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 14.102 md./ 169.222 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: 21.5.2025. 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: Thyragade 4, 2. 304., 2200 København N
 Kontantpris: kr. 3.145.000

Sagsnr.: 11-X0001983
 Ejerudgift/md.: kr. 3.194

Dato: 21.5.2025

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
REALKREDIT DANMARK A/S	Kontantlån				DKK	-0,26			0			Nej	