

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: Peter Ipsens Allé 3, 2. 59., 2400 København NV
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 11-X0001894
Ejerudgift/md.: kr. 4.033

Dato: 8.5.2025



Beskrivelse:

På Peter Ipsens Allé bor du i rolige omgivelser, lidt trukket tilbage fra byens summen – men stadig med hurtig adgang til alt, hvad Nordvest har at byde på. Du er eksempelvis tæt på både Demokrati Garagen, Rentemestervej og Nørrebro Station, som giver dig let adgang til kultur, byliv og transport. Her finder du en indbydende toværelses lejlighed med masser af naturligt lys, et stilrent køkken og et moderne badeværelse. Lejligheden har en god fordelingsentré, som giver adgang til alle rum og åbner op for fleksible indretningsmuligheder. Derudover medfølger et praktisk kælderrum til opbevaring.

Det store værelse lægger op til at blive hjemmets hjerte – en lys og rummelig stue med masser af plads til både middage med vennerne og afslapning i hverdagen. Her strømmer morgenlyset ind og skaber en rolig og behagelig atmosfære, mens vinduerne giver frit udsyn ned ad en fredelig sidegade – helt uden indkig. Det andet værelse er ideelt som soveværelse med god plads, så du får både komfort og funktionalitet i hverdagen.

Køkkenet blev renoveret i 2017 og fremstår tidløst og stilrent med hvide elementer og gråmelerede bordplader – det perfekte lærred til at tilføje personlighed med krydderurter, kogebøger og farverige detaljer. Badeværelset blev moderniseret i 2019 og byder på lækre løsninger som gulvvarme, separat bruseniche og en praktisk vaskemaskine, der er hævet til en behagelig arbejds højde. Her er både funktion og komfort tænkt ind i hverdagen.

Det ugenerede kig ned ad den fredelige sidegade giver hjemmet et sjældent pusterum midt i byen – her får du masser af dagslys og ingen naboer lige overfor. Svalegangen giver mulighed for et lille åndehul i solen eller en hurtig kop kaffe i det fri. Foran ejendommen bidrager et grønt islæt til den rolige og indbydende stemning, der kendetegner området.

Begiv dig ned af Rentemestervej der er en gade i rivende udvikling, hvor du er tæt på både byens bedste bager og flere kulturelle perler som teatre og kunst. Kun 200 meter til indkøb og busforbindelser gør hverdagen nem og bekvem, mens metroen på Nørrebro Station hurtigt bringer dig til andre bydele. Når du har brug for et pusterum, kan du tage en afslappende spadseretur på den rolige Bispebjerg Kirkegård eller nyde naturen og de årlige aktiviteter ved Utterslev Mose – et område, der både byder på ro og liv.

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: Peter Ipsens Allé 3, 2. 59., 2400 København NV
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 11-X0001894
Ejerudgift/md.: kr. 4.033

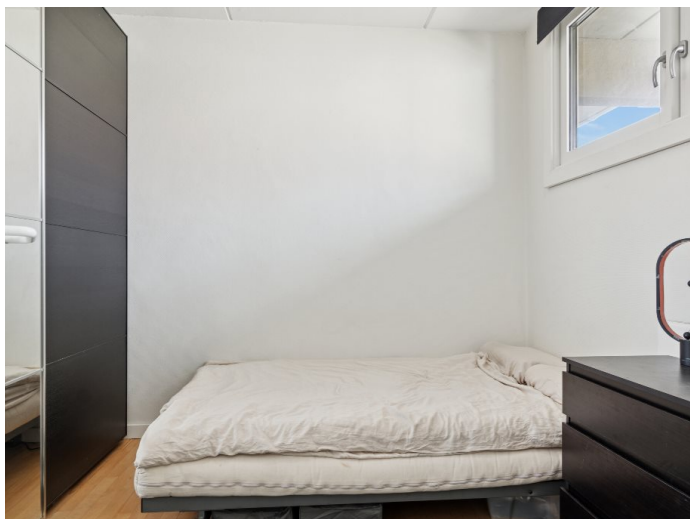
Dato: 8.5.2025



Adresse: Peter Ipsens Allé 3, 2. 59., 2400 København NV
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 11-X0001894
Ejerudgift/md.: kr. 4.033

Dato: 8.5.2025



Adresse: Peter Ipsens Allé 3, 2. 59., 2400 København NV
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 11-X0001894
Ejerudgift/md.: kr. 4.033

Dato: 8.5.2025



Adresse: Peter Ipsens Allé 3, 2. 59., 2400 København NV
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 11-X0001894
Ejerudgift/md.: kr. 4.033

Dato: 8.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 1011 Utterslev, København
BFE-nr.: 162815
Ejerl.nr. 59
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1973

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 1.853.000,00
Grundværdi: 1.257.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.482.400,00
Grundlag for grundskyld: 1.005.600,00

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

Tilbehør:

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

type: Vaskemaskine mærke: LG
type: Komfur mærke: Leonard
type: Ovn mærke: Junker
type: Køleskab mærke: Gram

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal: 49 m²
Heraf tinglyst boligareal: 49 m²
BBR-boligareal: 55 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal: 148/10000
Adm. fordelingstal: 1,48/100
Sikkerhed til e/f: 10.000,00
I form af: Byrde lyst pantstiftende

Forhøjelse af sikkerhed: 15.250,00
I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

28.8.1905 Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil 1991 og påtegning af den
05.02.1906 løbenr. 398 1_F-IV_500
6.1.1931 Dok om vej mv 5987 1_F-IV_500
5.5.1933 Dok om anlæg mm af arealer 1_F-IV_500
2.2.1954 Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil 1_F-IV_500
17.12.1957 Dok om forbud mod handel mm med produkter i konkurrence med Dansk Esso A/S 1_F-IV_500
13.6.1973 Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil 1_F-IV_500
15.6.1973 Dok om transformerstation/anlæg mv, Ikke til hinder for prioritering 1_F-IV_500
25.10.1973 Dok om at ejendommens navn er "Petersgården" , Ikke til hinder for prioritering 1_F-IV_500
19.12.1974 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_F-IV_500
1.5.1984 Vedtægter: Vedtægter for ejerforening, Tillige lyst pantstiftende. 1_F-IV_500
14.8.1989 Vedtægter: Vedtægter for ejerforening, tillæg 1_F-IV_500
26.4.1993 Dok om affaldsdepoter mv, (G.557-I-) Side 447
23.1.1995 Dok om fjernvarme/anlæg mv
17.2.1998 Vedtægter: anm hæftelser Vedtægter for ejerforening, tillæg 1_F-IV_500
28.4.2004 Vedtægter: anm hæftelser Vedtægter for ejerforening, tillæg
15.5.2006 Vedtægter: Vedtægter for ejerforening, tillæg
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Brugsret og fællesfaciliteter

Kælderrum

Parkeringsplads i gården

Adresse: Peter Ipsens Allé 3, 2. 59., 2400 København NV
Kontantpris: kr. 2.795.000Sagsnr.: 11-X0001894
Ejerudgift/md.: kr. 4.033

Dato: 8.5.2025

Forsikringsforhold:Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:Svamp: ☒ Ja ☐ Nejinsekt: ☒ Ja ☐ Nejrørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 2.272,23

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

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: D

Andre forhold af væsentlig betydning:Udlejning: Udlejning er tilladt. Lejekontrakt skal godkendes af bestyrelsen. Gebyr kr.
500,00**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: Peter Ipsens Allé 3, 2. 59., 2400 København NV
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 11-X0001894
Ejerudgift/md.: kr. 4.033

Dato: 8.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 7.560,24	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 5.128,56	Notering af ejerskifte, anslået
Fællesudgifter	kr. 25.663,44	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Kommunale ejendomsbidrag 2025	kr. 94,65	I alt
Vedligeholdelsesfond	kr. 7.450,60	
Novomatrix (fiber) internet	kr. 828,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Gebyr fælleslån	kr. 144,00	udgifter til: Købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle samt byggetekniske. Tinglysning, herunder
Fælleslån varmerør 2017	kr. 1.487,76	pantebreve samt Debitor/Kreditor skifte.
Moms af gebyr fælleslån	kr. 36,00	
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 48.393,25	

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: 140.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 15.425 md./ 185.105 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 12.553 md./ 150.637 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: 7.5.2025. 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: Peter Ipsens Allé 3, 2. 59., 2400 København NV
 Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 11-X0001894
 Ejerudgift/md.: kr. 4.033

Dato: 8.5.2025

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
TOTALKREDIT A/S	Obl.lån				DKK	3,00			0			Nej	