

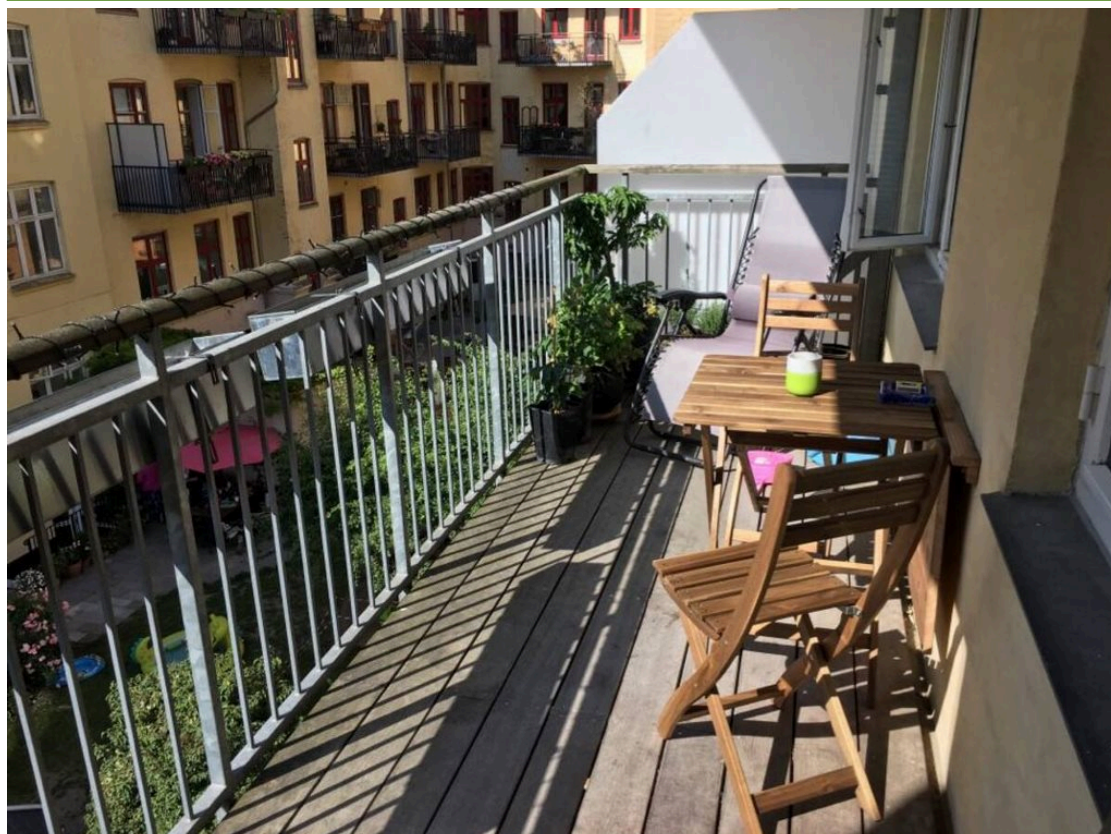
Salgsopstilling

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: Solitudevej 6, 2. th., 2200 København N
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 11-X0001899
Ejerudgift/md.: kr. 5.555

Dato: 24.4.2025



Beskrivelse:

På Solitudevej 6 får I en lejlighed, der kombinerer moderne komfort med en suveræn beliggenhed. Badeværelset, som blev renoveret i 2024, tilbyder separat bruseafsnit og vaskefaciliteter, der gør hverdagen nem og bekvem. Lejligheden er ideel til deling med sine to værelser, et hyggeligt køkken-alrum og en lys stue. Prikken over i'et er den dejlige altan, hvor I kan trække jer tilbage med en kop kaffe og nyde solens varme stråler. Adressen er noget helt særligt – en stille, blind vej tæt på Assistens Kirkegård og kun fem minutters gang fra Søerne. Velkommen til charmerende Indre Nørrebro!

Lejligheden er en perle, der kombinerer en gennemtænkt planløsning med velholdte detaljer og charme fra 1892. Stuen imponerer med oprenset stuk, mens køkken-alrummet byder på plads til spisebord og hyggelige stunder. Moderne opdateringer som plankegulve fra 2019 og vinduer fra 2024 gør den helt indflytningsklar.

Det smagfulde badeværelse er nyrenoveret med fokus på både funktionalitet og æstetik, og rummer en separat bruseniche, væghængt toilet samt plads til vaskemaskine. Faldstammen blev skiftet i 2020, så installationerne er helt opdaterede. Lejligheden byder på to store værelser, og hvis I ønsker at dele boligen mellem tre, kan stuen nemt bruges som endnu et værelse – en fleksibel løsning, der giver masser af muligheder.

Fra køkken-alrummet er der kun ét skridt ud på altanen, der bliver det perfekte fristed hele sommeren. Den vestvendte altan fanger solens varme stråler langt hen på dagen, og lige uden for døren breder det grønne fællesområde sig, hvor I kan nyde naturen og roen.

Jeres hverdag foregår på en unik adresse, der giver jer nem adgang til både naturskønne oaser og byens pulserende liv. Kun få skridt mod vest ligger Assistens Kirkegård, og I er tæt på både Nørrebrogades og Elmegades mangfoldige udvalg af spisesteder og specialbutikker. Metrostationen ved Nørrebros Runddel er blot 700 meter væk, og de idylliske søer ligger også lige om hjørnet, klar til at blive udforsket.

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.

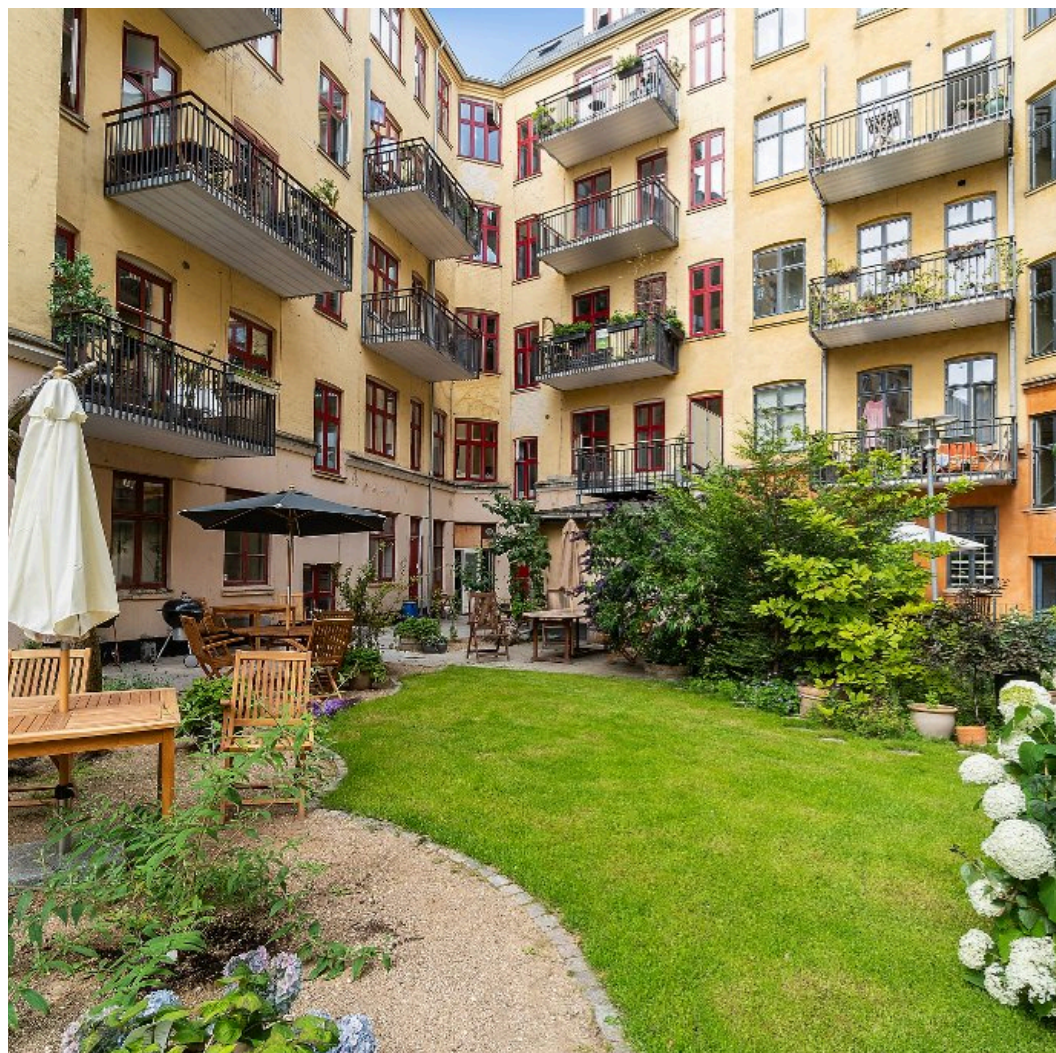
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Malene Haugaard

Adresse: Solitudevej 6, 2. th., 2200 København N
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 11-X0001899
Ejerudgift/md.: kr. 5.555

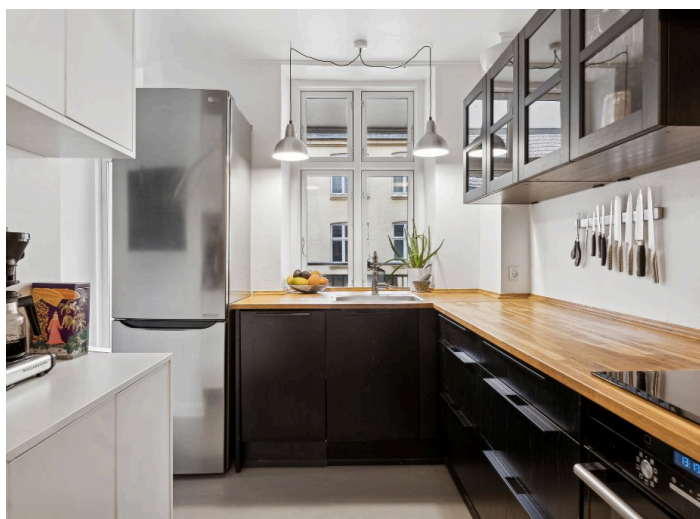
Dato: 24.4.2025



Adresse: Solitudevej 6, 2. th., 2200 København N
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 11-X0001899
Ejerudgift/md.: kr. 5.555

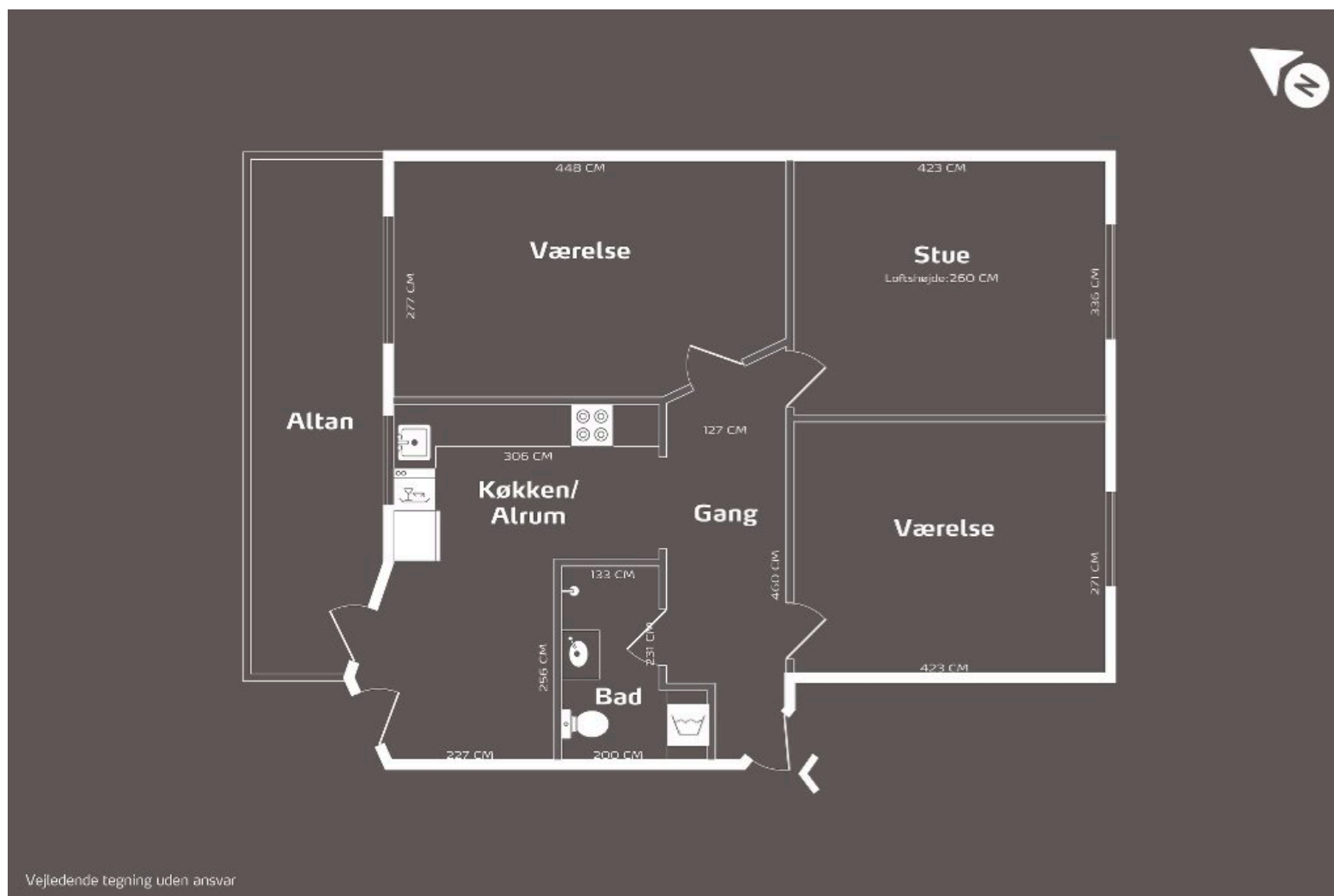
Dato: 24.4.2025



Adresse: Solitudevej 6, 2. th., 2200 København N
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 11-X0001899
Ejerudgift/md.: kr. 5.555

Dato: 24.4.2025



Adresse: Solitudevej 6, 2. th., 2200 København N
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 11-X0001899
Ejerudgift/md.: kr. 5.555

Dato: 24.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 2098 Udenbys Klædebo Kvarter, København
BFE-nr.: 137311
Ejerl.nr. 8
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1892

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 4.776.000,00
Grundværdi: 3.016.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.820.800,00
Grundlag for grundskyld: 2.412.800,00

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

Arealer*

Tinglyst areal: 69 m²
Heraf tinglyst boligareal: 69 m²
BBR-boligareal: 77 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal
Tinglyst fordelingstal: 1/12
Adm. fordelingstal:
Sikkerhed til e/f: 71.000,00
I form af: Ejerpantebrev

Forhøjelse af sikkerhed: 9.000,00
I form af: Ejerpantebrev

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

25.5.1891 Dok om fælles brandmur/gavl mv
9.3.1948 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv -
31.10.1979 Dok om saneringsplan mv
21.1.1980 Lokalplan
30.1.1981 Dok om saneringsplan mv, tillæg 1_B-II_250
19.8.1985 Dok om fælles brandmur/gavl mv
28.11.1988 Medd iht byggelovens § 27
22.1.1991 Vedtægter: Vedtægter for ejerforening
20.12.1994 Vedtægter for gårdlaug
23.1.1995 Dok om fjernvarme mv
19.9.2016 Vedtægter: Tillæg til vedtægt
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Brugsret og fællesfaciliteter

Loftrum

Fælles gård

Tilbehør:

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

type: Ovn mærke: Siemens bemærkninger: Knapper kan udtages
type: Køleskab mærke: LG
type: Induktions kogeplade mærke: Siemens
type: Opvaskemaskine mærke: Bosch bemærkninger: Tallerkenkurv i stykker.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Solitudevej 6, 2. th., 2200 København N
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 11-X0001899
Ejerudgift/md.: kr. 5.555

Dato: 24.4.2025

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.: 7.521,39

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Der betales kr. 675,- i aconto varme om måneden

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 med bestyrelsen godkendelse

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.

Adresse: Solitudevej 6, 2. th., 2200 København N
 Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 11-X0001899
 Ejerudgift/md.: kr. 5.555

Dato: 24.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 19.486,08	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 12.305,28	Notering af ejerskifte
Fællesudgifter	kr. 32.832,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Kommunale ejendomsbidrag 2025	kr. 110,82	Forhøjelse af sikkerhed til ejerforening mv.
Internet	kr. 1.920,00	I alt
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 66.654,18	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: 325.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 35.734 md./ 428.812 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 29.087 md./ 349.040 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: 24.4.2025. 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: Solitudevej 6, 2. th., 2200 København N
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 11-X0001899
Ejerudgift/md.: kr. 5.555

Dato: 24.4.2025

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:

Ingen.

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	Anden lånetype	1.676.000,00	1.676.000,00	1.683.055,96	DKK	3,88	75.032,84	29,50	2.42			Nej	