

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: Fælledvej 17, 4. tv., 2200 København N
Kontantpris: 2.895.000

Sagsnr.: 11-X0001576
Ejerudgift/md.: 2.489

Dato: 5.9.2023



Beskrivelse:

På en eminent beliggenhed bare få skridt fra Sankt Hans Torv på Nørrebro finder I denne super lækre og flot istandsatte studieejlighed. Boligen er renoveret fra A til Z, og ganske vist er planløsningen kompakt, men her er alt, hvad man har brug for og mere til. Velkommen!

Hjemmet centrerer sig omkring det hyggelige opholdsrum, hvor stue og køkken er udført til perfektion. Køkkenet fremstår med et eksklusivt design med Quooker samt opvaskemaskine og er bygget i en tårnhøj kvalitet, mens lysindfaldet på fineste vis bidrager til den dejlige stemning.

I tillæg til det fortræffelige opholdsrum består boligen af et disponibelt rum med plads til en dobbeltseng samt et lækkert badeværelse. Sidstnævnte nås fra entréen og er forsynet med separat bruseniche, væghængt toilet og fine detaljer. I entréen er der desuden et indbygget skab med vaskemaskine.

Gården er af en helt exceptionel kvalitet. Den er anlagt med plæner, boldbane og legefaciliteter, ligesom I finder bede, der blomstrer med alskens farver og former. Gården bliver betegnet som en af Nørrebro's bedste gårdanlæg og har masser af borde og bænke til de hyggelige grill aftener.

Alt, hvad Nørrebro har at byde på, finder I nærmest lige foran hoveddøren. Her er spændende butikker, caféer og take-away-steder, ligesom I har en myriade af kulturtilbud lige ved hånden. Søerne er også tæt på, og endelig skal det anføres, at der er gåafstand til metroen.

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: Rasmus Lejbølle

Adresse: Fælledvej 17, 4. tv., 2200 København N
Kontantpris: 2.895.000

Sagsnr.: 11-X0001576
Ejerudgift/md.: 2.489

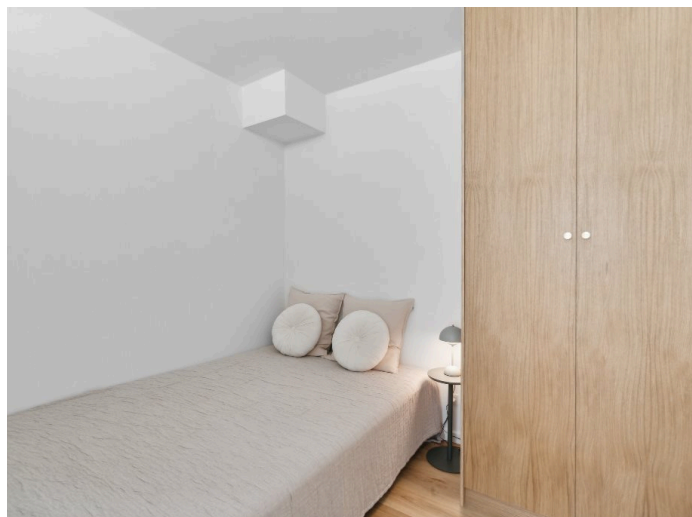
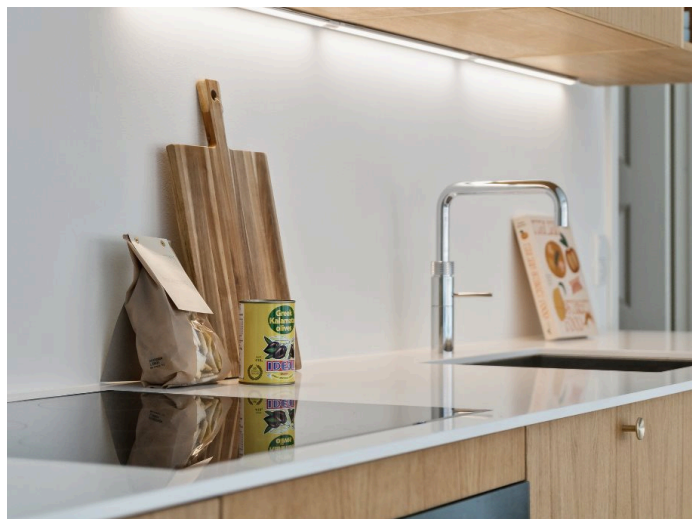
Dato: 5.9.2023



Adresse: Fælledvej 17, 4. tv., 2200 København N
Kontantpris: 2.895.000

Sagsnr.: 11-X0001576
Ejerudgift/md.: 2.489

Dato: 5.9.2023



Adresse: Fælledvej 17, 4. tv., 2200 København N
Kontantpris: 2.895.000

Sagsnr.: 11-X0001576
Ejerudgift/md.: 2.489

Dato: 5.9.2023



Adresse: Fælledvej 17, 4. tv., 2200 København N
 Kontantpris: 2.895.000

Sagsnr.: 11-X0001576
 Ejerudgift/md.: 2.489

Dato: 5.9.2023

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
 Må benyttes til: Helårsbeboelse
 Ifølge: BBR meddelelsen
 Kommune: Københavns Kommune
 Matr.nr.: 46A Udenbys Klædebo Kvarter, København
 BFE-nr.: 100422640
 Ejerl.nr. 14
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Alment vandforsyningsanlæg
 Vej: Offentlig
 Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
 Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
 Opført/ombygget år: 1973

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr.: 2022
 Offentlig ejendomsværdi: 2.458.000,00
 Heraf grundværdi: 1.229.000,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 1.000.000,00
 Grundlag for ejendomsskat: 239.318,00

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

Tilbehør:

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

type: Køleskab mærke:
 type: Vaskemaskine mærke:
 type: Emhætte mærke:
 type: Opvaskemaskine mærke:

Arealer*

Tinglyst areal: 34 m²
 Heraf tinglyst boligareal: 34 m²
 BBR-boligareal: 37 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
 Tinglyst fordelingstal
 Tinglyst fordelingstal: 34/1319
 Adm. fordelingstal: 34/1319
 Sikkerhed til e/f: 38.560,00
 I form af: Vedtægter lyst pantstiftende

Forhøjelse af sikkerhed:
 I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

26.3.1971 Dok om transformerstation/anlæg mv, Ikke til hinder for prioritering 1_B-II_539
 26.7.1973 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_B-II_539
 25.11.1983 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_B-II_539
 12.3.1986 Dok om saneringsplan mv
 18.9.1987 Dok om saneringsplan mv
 30.10.1987 Dok om fælles opholdsareal, vedligeholdelse mv
 7.6.1988 Dok om saneringsplan mv, Tillæg 1_B-II_273
 23.1.1995 Dok om fjernvarme/anlæg mv, akt F-13-I 1_F-I_13
 25.2.1997 Vedtægter for Gårdlauget Fælledvej Tillige anden ejendom
 28.4.1997 Tillæg til saneringsplan Tillige anden ejendom
 28.6.2004 Tillæg til vedt. for gårdlauget Fælledvej Tillige anden ejendom
 Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Kælderrum samt stort og grønt gårdanlæg

Adresse: Fælledvej 17, 4. tv., 2200 København N
Kontantpris: 2.895.000Sagsnr.: 11-X0001576
Ejerudgift/md.: 2.489

Dato: 5.9.2023

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 varmeforbrug:

Udgift kr.: 7.200,00

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

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

Varme er oplyst som aconto. Der ud over betales der kr. 300,00 pr. måned i aconto vand.

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: E

Andre forhold af væsentlig betydning:

Udlejning: Udlejning er tilladt. Dog er korttidsudlejning og udlejning via airbnb ikke tilladt.

Husdyr: Husdyr er ikke tilladt.

Om nyt boligskattesystem

Det forventes, at der ultimo 2021 påbegyndes udsendelse af nye ejendomsvurderinger for ejerboliger og pr. 1. januar 2024 træder et nyt boligskattesystem i kraft. Dette nye ejendomsvurderings- og boligskattesystem betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi, herunder beskatningsgrundlag, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke. Oplysningerne i denne salgsopstilling, herunder særligt ejendomsskat og ejendomsværdiskat, har udgangspunkt i den seneste fastsatte vurdering og tilhørende skatteloftsværdier. Det nye boligskattesystem kan have indflydelse på købers fremtidige skattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk.

Anslået ejendomsværdiskat

Idet ejendommen endnu ikke er selvstændig vurderingsmeddelelse, har ejendomsmægleren anslået grundlaget for ejendomsværdiskat i nærværende salgsopstilling. Den anslåede værdier ligger til grund for den anslåede ejendomsværdiskattebetaling i salgsopstillingens ejerudgifter. Det bemærkes, at ejerudgiften er anslået for indeværende år, og dermed uden hensyntagen til, at den første individuelle ejendomsværdiskattebetaling sker i et senere år. Eventuelle afvigelser mellem det i salgsopstillingens anslået beløb og Skatteforvaltningens endelige værdier/opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, uanset om afvigelserne må vise sig at være væsentlige. Køber må forvente, at den faktiske ejerudgift vil kunne afvige fra den oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom. Der er igangsat en boligskattereform, som forventes at træde i kraft i 2024. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke. Boligskattereformen i øvrigt kan have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk.

Sikkerhed til ejerforeningen

Køber gøres opmærksom på, at ejerforeningens vedtægter endnu ikke er tinglyst. Når vedtægterne tinglyses, vil disse blive lyst pantstiftende kr. 25.000,00. Beløbet er medtaget under sikkerhedsstillelse til ejerforeningen i salgsopstillingen.

Adresse: Fælledvej 17, 4. tv., 2200 København N
 Kontantpris: 2.895.000

 Sagsnr.: 11-X0001576
 Ejerudgift/md.: 2.489

Dato: 5.9.2023

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:	
Ejendomsværdiskat	9.200,00	Kontantpris/udbetaling	2.895.000,00
Ejendomsskat 2023	8.136,81	Tinglysningsafgift skøde	19.250,00
Fællesudgifter	9.718,00	I alt	2.914.250,00
Rottebekæmpelsesgebyr, anslået	15,00	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.	
Antenne	2.798,52		
Ejerudgift i alt 1. år:	29.868,33		

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: 145.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 17.975 md./ 215.706 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 14.363 md./ 172.352 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, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 5.9.2023. 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: 1/1 - 1/7. **Forbehold: Sikkerhed til E/F - Reduktion af standardfinansieringen**

Standardfinansieringen i nærværende salgsoptilling 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/landingside>

Adresse: Fælledvej 17, 4. tv., 2200 København N
 Kontantpris: 2.895.000

 Sagsnr.: 11-X0001576
 Ejerudgift/md.: 2.489

Dato: 5.9.2023

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-tillelse	Kontant regulering
Jyske Realkredit A/S	Obl.lån				DKK	-0,18			0			Nej	
Jyske Realkredit A/S	Kontantlån				DKK	-0,03			0			Nej	