

# 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, 3. 2., 2200 København N  
Kontantpris: 3.495.000

Sagsnr.: 11-X0001618  
Ejerudgift/md.: 3.198

Dato: 28.11.2023



## Beskrivelse:

Det er en skøn beliggenhed, der bliver jeres ramme, når I flytter til denne sublime del af Nørrebro, hvor kulturlivet, gourmetoplevelser og byens puls er lige for jeres fødder. I kan sågar se til Skt. Hans Torv fra lejligheden. Og netop lejligheden er heldigvis også værd at fokusere på, for der er altså tale om et totalistandsat, velindrettet og særdeles lækkert hjem med masser af lys og smukke detaljer.

Der er tydeligvis taget kvalitetsbevidste valg i det eksklusive køkken, hvor de naturprægede elementer spiller flot sammen med de slanke bordplader, som skaber et luftigt udtryk til æstetikken. Knopgrebene matcher den varme tone, og I får flere gode faciliteter såsom Quooker og opvaskemaskine som I får glæde af at tage i brug.

Der er åben forbindelse mellem køkkenet og stuen, så der hersker harmoni, og I kan glæde jer til at invitere gæsterne på besøg til tapas og gode drikkevarer. De store vinduespartier slipper gavmildt solstrålerne indenfor, og det gør indretningen til en sand fornøjelse. Det flotte gulv er også et rigtig fint afsæt for jeres personlige æstetik.

Badeværelset matcher lejlighedens øvrige æstetik. Se bare vaskemodulet, der trækker linjer til køkkenet, og de store fliser med integreret linjeafløb. Derudover separat bruseniche med regnbruser samt vægophængt toilet. I får også et smil på læben over det lyse soveværelse med integreret skabsvæg.

Området er fantastisk med caféer og varierede restauranter i hobetal lige omkring jer, ligesom I kan udforske de mange specialbutikker, tage en hyggeaften i Empire Bio eller opleve det øvrige kulturliv i eksempelvis Nørrebro Teater eller LitteraturHaus. Søerne er perfekte, når I skal have klaret morgens løbetur eller bare vil slentre hånd i hånd, og tager I cyklen, kommer I til Indre By på under ti minutter. Ellers findes Nørreport Station godt en kilometer væk, og der ligger i omegnen ti supermarkeder indenfor én kilometer.

## 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, 3. 2., 2200 København N  
Kontantpris: 3.495.000

Sagsnr.: 11-X0001618  
Ejerudgift/md.: 3.198

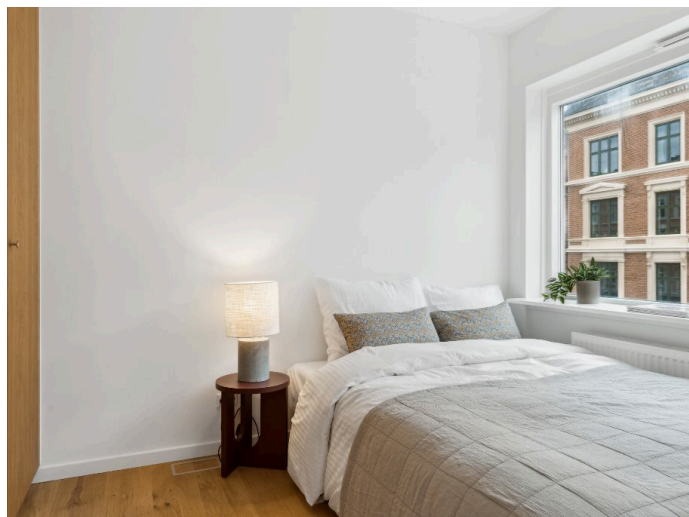
Dato: 28.11.2023



Adresse: Fælledvej 17, 3. 2., 2200 København N  
Kontantpris: 3.495.000

Sagsnr.: 11-X0001618  
Ejerudgift/md.: 3.198

Dato: 28.11.2023



Adresse: Fælledvej 17, 3. 2., 2200 København N  
Kontantpris: 3.495.000

Sagsnr.: 11-X0001618  
Ejerudgift/md.: 3.198

Dato: 28.11.2023



Adresse: Fælledvej 17, 3. 2., 2200 København N  
 Kontantpris: 3.495.000

 Sagsnr.: 11-X0001618  
 Ejerudgift/md.: 3.198

Dato: 28.11.2023

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

Ejendomstype: Ejerlejlighed  
 Må benyttes til: Helårsbeboelse  
 Ifølge: BBR meddelelsen  
 Kommune: Københavns Kommune  
 Matr.nr.: 46A Udenbys Klædebo Kvarter, København  
 BFE-nr.: 100422637  
 Ejerl.nr. 11  
 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.: 2020  
 Offentlig ejendomsværdi: 3.093.000,00  
 Heraf grundværdi: 2.056.000,00  
 Evt. ejerboligværdi:  
 Grundlag for ejd. værdiskat: 1.372.000,00  
 Grundlag for ejendomsskat: 304.288,00

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

#### Tilbehør:

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

type: Køle/fryseskab mærke:  
 type: Vaskemaskine mærke:  
 type: Opvaskemaskine mærke:  
 type: Emhætte mærke:

#### **Arealer\***

Tinglyst areal: 44 m<sup>2</sup>  
 Heraf tinglyst boligareal: 44 m<sup>2</sup>  
 BBR-boligareal: 47 m<sup>2</sup>

#### **Ejerforeningsforhold**

Fællesudg. fordeles efter:  
 Tinglyst fordelingstal  
 Tinglyst fordelingstal: 44/1319  
 Adm. fordelingstal: 44/1319  
 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:

1.3.1926 Dok om WC 1\_B-II\_539  
 16.6.1954 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1\_B-II\_539  
 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  
 30.8.1994 Dok om tilbagebetalingskrav iht saneringslovens, Om resp se akt 1\_B-II\_539  
 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  
 26.4.2006 Byrde. Tillæg til dokument om elforsyning/transformer anlæg nu: Københavns Energi Holding A/S. AKT. P-625 I.afd. Påtaleberettiget er DONG Energy, cvr.nr. 20214414. OBS - Lyst under dato/løbenummer 26.04.2006-63647-01, 26.04.2006-63647-01-S0001 og 26.04.2006-63647-01-S0002  
 Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

### Brugsret og fællesfaciliteter

Kælderrum og lækker stor gård

Adresse: Fælledvej 17, 3. 2., 2200 København N  
Kontantpris: 3.495.000Sagsnr.: 11-X0001618  
Ejerudgift/md.: 3.198

Dato: 28.11.2023

**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.: 9.000,00

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

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

Varme er oplyst som aconto. Derudover 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**

I 2024 træder en boligskattereform i kraft. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat.

Køber gøres opmærksom på, at denne ejendom har fået en ny foreløbig ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper. Vurderingen fremgår af nærværende salgsopstilling.

Beskatningsgrundlagene for boligskatten i ejerudgiften for indeværende år er anslået ud fra den nye foreløbige vurdering, i det ejendommen indtil nu ikke har været selvstændigt vurderet. Eventuelle afvigelser mellem det i salgsopstillingens anslået beløb og Skatteforvaltningens endelige værdier/opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, uanset om afvigelse 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.

Boligskattereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling.

Der henvises desuden til [www.vurderingsportalen.dk](http://www.vurderingsportalen.dk).

Adresse: Fælledvej 17, 3. 2., 2200 København N  
 Kontantpris: 3.495.000

Sagsnr.: 11-X0001618  
 Ejerudgift/md.: 3.198

Dato: 28.11.2023

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:	
Ejendomsværdiskat	12.622,40	Kontantpris/udbetaling	3.495.000,00
Ejendomsskat 2023	10.345,79	Tinglysningsafgift skøde	22.850,00
Fællesudgifter	12.576,00	I alt	3.517.850,00
Rottebekæmpelse	30,00	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	2.805,72		
Ejerudgift i alt 1. år:	38.379,91		

#### 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: 175.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 21.532 md./ 258.383 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 17.204 md./ 206.450 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: 28.11.2023. 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: 1/4 - 1/10. **Forbehold:**

**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>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

---

Adresse: Fælledvej 17, 3. 2., 2200 København N  
Kontantpris: 3.495.000

Sagsnr.: 11-X0001618  
Ejerudgift/md.: 3.198

Dato: 28.11.2023

---

**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.