

Salgsopstilling

Adresse: Ålborggade 25, 2. tv., 2100 København Ø
Kontantpris: 3.398.000

Sagsnr.: 198MP-003031
Ejerudgift/md.: 4.870

Dato: 18.04.2024



Beskrivelse:

Med sin placering på en sidevej til Østerbrogade får I det ikke meget mere centralt end på Ålborggade 25, 2. tv. Her får I den perfekte 2'er, hvor de 2 studerende, parret eller singlen kan skabe en fantastisk base med hele hovedstaden for fødderne. Velkommen til!

Når I træder ind i lejlighedens entré, mærker I følelsen af hjem. I kommer af med overtøjet og bevæger jer ud i det lyse køkken med al den skabs- og bordplads I behøver, når hofretterne skal kreeres. Herfra har I udsigt til det dejlige, grønne gårdmiljø, som I kan tilgå fra køkkenet.

Lejlighedens 2 værelser er af stort set samme størrelse, hvilket giver jer indretningsmuligheder af alle arter. Her kan de 2 studerende etablere et hyggeligt bofællesskab med hvert sit soveværelse, mens parret eller singlen får flot plads til at indrette sig med både stue og stort soveværelse. Begge værelserne får dejligt med dagslys ind gennem de charmerende sprossede vinduer. Lejlighedens badeværelse fremstår også flot og lyst med plads til toiletsagerne.

I bosætter jer på det dynamiske, attraktive Østerbro, hvor man kan nyde nærområdet med alt fra hverdagens indkøb, en velbrygget to go-kaffe og en god frokost på en af de mange caféer til skønne gåture i grønne Fælledparken med aktiviteter og musik sommeren over. I når Indre by på en 5-10 minutters cykeltur, og skulle cyklen være flad, har I kort afstand til offentlig transport i form af bus, S-tog og metro. Kort sagt skal I bare nyde tilværelsen som københavnere med stort K - og det bliver ikke nemmere end fra jeres nye base her på Ålborggade 25!

Lejligheden og området her skal opleves - fremvisningen kan bookes allerede nu.

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.

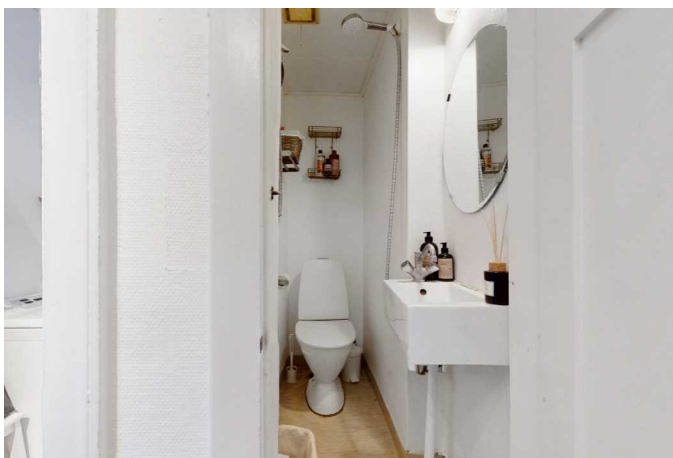
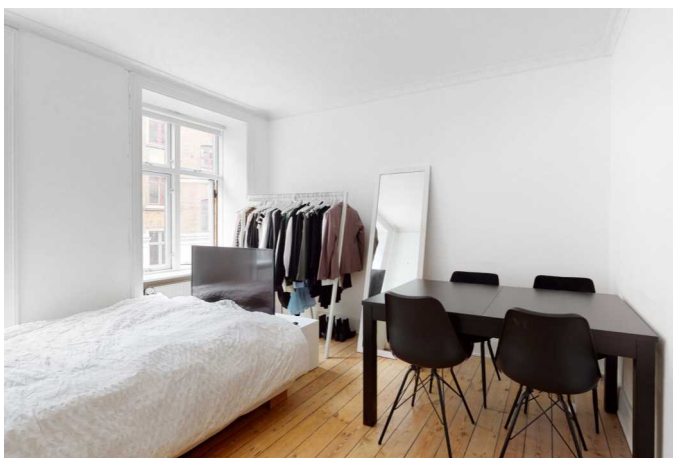
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Mette Pedersen

Adresse: Ålborggade 25, 2. tv., 2100 København Ø
Kontantpris: 3.398.000

Sagsnr.: 198MP-003031
Ejerudgift/md.: 4.870

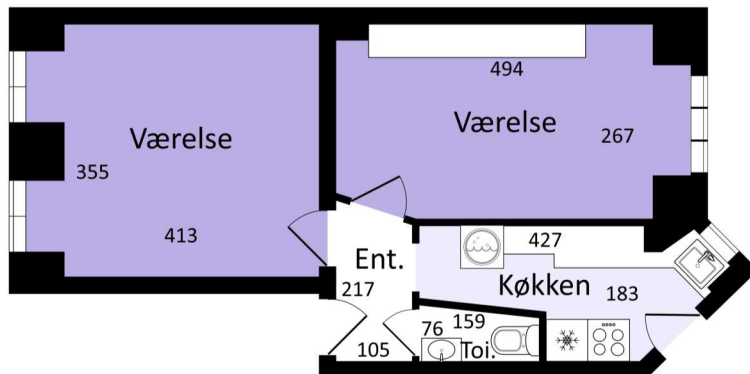
Dato: 18.04.2024



Adresse: Ålborggade 25, 2. tv., 2100 København Ø
Kontantpris: 3.398.000

Sagsnr.: 198MP-003031
Ejerudgift/md.: 4.870

Dato: 18.04.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Ålborggade 25, 2. tv., 2100 København Ø
Kontantpris: 3.398.000

Sagsnr.: 198MP-003031
Ejerudgift/md.: 4.870

Dato: 18.04.2024

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Ifølge:	BBR meddelelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	2118 Udenbys Klædebo Kvarter, København
BFE-nr.:	137767
Ejerl.nr.:	4
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	
Kloak:	Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinсталlation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1892/1997

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	2.904.000 kr.
Grundværdi:	1.841.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.323.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.472.800 kr.

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

Arealer*

Tinglyst areal:	45 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	45 m ²
BBR-boligareal:	53 m ²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles	
Tinglyst fordelingstal:	45/1011
Adm. fordelingstal:	
Sikkerhed til e/f:	39.000 kr.
I form af:	Byrde lyst pantstiftende. Anden hæftelse/Vedtægter lyst pantstiftende. Anden hæftelse
Forhøjelse af	Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Tinglyste servitutter:

- 19.03.2021--1012791074 Servitut om Metro
- 04.04.1892--921521-01 Dok om bebyggelse, benyttelse samt fælles brandmur/gavl og lysgård mv, (D/113) 1_E-II_560
- 26.07.1994--317365-01 Dok om fælles gård, opholdsareal mv
- 23.01.1995--921443-01 Dok om fjernvarme/anlæg mv, (F-13-I) 1_F-I_13
- 19.08.1998--119226-01 Vedtægter for gårdlaug. Tillige anden ejendom
- 16.05.2017--1008690261 VEDTÆGTER for Ejerforeningen Ålborggade 25 - 27

Kommuneplan: R19.B.2.13

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Loftrum

Øvrige tilstede værende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Ålborggade 25, 2. tv., 2100 København Ø
Kontantpris: 3.398.000

Sagsnr.: 198MP-003031
Ejerudgift/md.: 4.870

Dato: 18.04.2024

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Købstædernes forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Se police

Forbrugsafhængige udgifter:
Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 5.280 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2022
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: (UDFASES) Bygningen har ingen supplerende varme
Oplysningerne stammer fra: Anslået
Der betales kr. 440 pr. måned til aconto varme

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 Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i købers valg af finansiering, forsikring eller andre ydelser i tillknytning til omsætning af fast ejendom:
Ja, idet Ejendomsmægler modtager provision ved tegning af forsikringer hos Dansk Boligforsikring/Willis/ETU/Frida samt ved bestilling af rapporter via forsikringsselskab

Skabe på plantegning:
Køber gøres særligt opmærksom på, at plantegningen er vejledende. Det kan ikke garanteres at eventuelle indtegnede skabe på plantegningen medfølger i handlen.
Kontakt Estaldo for yderligere information herom.

Om boligskat:
Der er igangsat en boligskattereform, som forventes at træde i kraft i 2024. Der udsendes i den forbindelse løbende nye ejendomsvurderinger for ejerboliger. Boligskat er den samlede betegnelse for ejendomsværdiskat og ejendomsskat. Boligskattereformen betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi samt beskatningsgrundlagene for ejendomsværdiskat og ejendomsskat, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke, idet denne ejendom endnu ikke har fået en ejendomsvurdering som er fastsat efter de nye vurderingsprincipper. Oplysningerne i denne salgsopstilling, herunder boligskatten i ejerudgiften, har udgangspunkt i den seneste fastsatte ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag. Der kan fremtidigt ske regulering af boligskatterne for indeværende år, når den offentlige vurdering er foretaget. Boligskattereformen vil kunne have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk

Områdeklassificering af forurening - byzone:
Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone, som udgangspunkt blevet områdeklassificeret som lettere forurenet, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurennet jord. Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindste kriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Adresse: Ålborggade 25, 2. tv., 2100 København Ø
Kontantpris: 3.398.000

Sagsnr.: 198MP-003031
Ejerudgift/md.: 4.870

Dato: 18.04.2024

Ejerudgift 1. år:	Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Grundskyld	7.511	Kontantpris/udbetaling	3.398.000
Ejendomsværdiskat	11.848	Tinglysningsafgift af skødet	22.250
Ejerforening	19.071	Notering af ejerskifte, anslået	1.500
Rottebekæmpelse	41		
Administration Fælleslån	270	I alt	3.421.750
Fælleslån, tagudskiftning	5.916	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.	
Fælleslån, tilbud med udskiftning af varmtvandsbeholder	13.776		
Ejerudgift i alt 1 år	58.434		

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: 170.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 19.370 md./ 232.439 år Netto **ekskl.** ejerudgift 15.739 md./ 188.871 år v/24,40%
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: 18.04.2024

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: 1/8 - 1/2

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: Ålborggade 25, 2. tv., 2100 København Ø
Kontantpris: 3.398.000

Sagsnr.: 198MP-003031
Ejerudgift/md.: 4.870

Dato: 18.04.2024

<u>Tinglysningsafgiftsreduktion:</u> 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.	<u>Gæld udenfor købesummen:</u> <table><tr><td>Beskrivelse</td><td>Beløb</td><td>Pr. dato</td></tr><tr><td>Fælleslån</td><td>39.596</td><td>31.12.2021</td></tr><tr><td>Fælleslån, 23.10.2024 - tilbud med udskiftning af varmtvandsbeholder</td><td>160.950</td><td>23.10.2024</td></tr></table>	Beskrivelse	Beløb	Pr. dato	Fælleslån	39.596	31.12.2021	Fælleslån, 23.10.2024 - tilbud med udskiftning af varmtvandsbeholder	160.950	23.10.2024
Beskrivelse	Beløb	Pr. dato								
Fælleslån	39.596	31.12.2021								
Fælleslån, 23.10.2024 - tilbud med udskiftning af varmtvandsbeholder	160.950	23.10.2024								

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering