

## Salgsopstilling

Adresse: Dagmarsgade 17, 3. 410., 2200 København N  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: SU-0014-7878  
Ejerudgift/md.: kr. 2.416

Dato: 14.06.2024



### Beskrivelse:

På Dagmarsgade 17, 3. 410 i København N finder du en moderne lejlighed med smart indretning. Bygget i 1974, strækker boligens 47 m<sup>2</sup> sig over to mindre værelser, et veludstyret køkken og et stilfuldt badeværelse.

Trods lejlighedens kompakte størrelse er den yderst velindrettet. De lyse værelser skaber en behagelig atmosfære, og det moderne køkken byder på plads til en mindre spiseplads, hvor du kan nyde dine måltider. Badeværelset er praktisk indrettet med separat bruseniche.

Muligheden for at træde udenfor er helt fantastisk. Den solrige altan giver dig mulighed for at nyde solens stråler og frisk luft. Ud over den private altan byder ejendommen på fælles udeområder med en legeplads - perfekt til afslappede stunder og socialt samvær.

Dagmarsgade 17, 3. 410 er et ideelt hjem for dem, der ønsker en moderne og funktionel bolig midt i København. Med sin smarte indretning og solrige altan er denne lejlighed et skønt tilflugtssted i byens travlhed. Gå ikke glip af muligheden for at opleve det selv - book en fremvisning i dag og opdag, hvordan denne lejlighed kan blive dit nye hjem.

### Vigtig information:

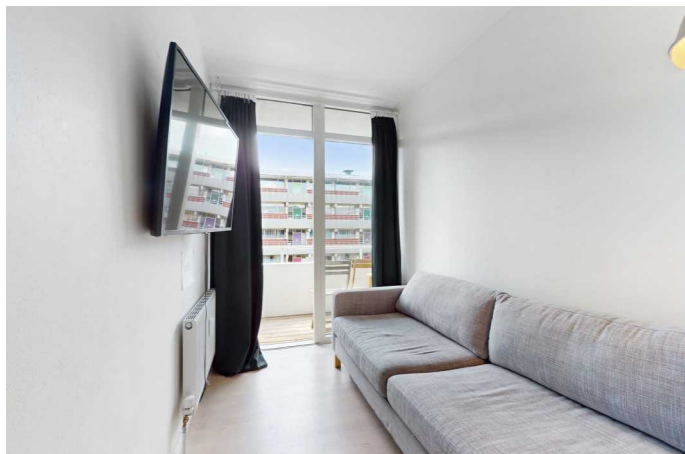
Der gøres opmærksom på, at en købsaftale, hvis denne alene er underskrevet af køber, er et tilbud til sælger, og at sælger ikke er forpligtet til at acceptere tilbuddet, heller ikke selv om det måtte være i overensstemmelse med udbudsvilkårene.

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

Ansvarlig ejendomsmægler: Ann Rosenskjold

Adresse: Dagmarsgade 17, 3. 410., 2200 København N  
Kontantpris: kr. 2.495.000Sagsnr.: SU-0014-7878  
Ejerudgift/md.: kr. 2.416

Dato: 14.06.2024



Stue



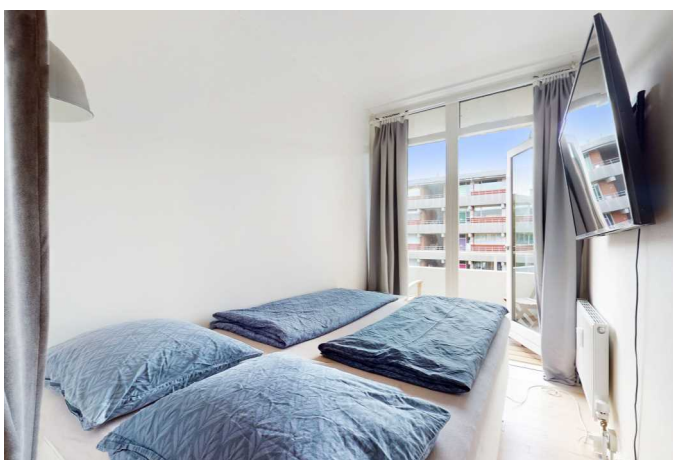
Køkken



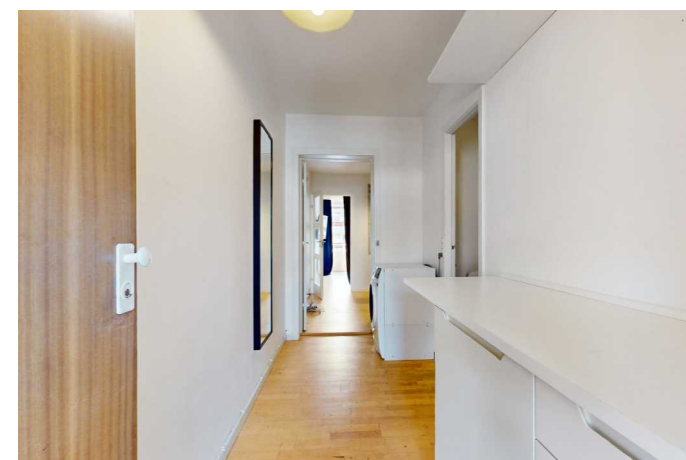
Køkken



Badeværelse



Værelse

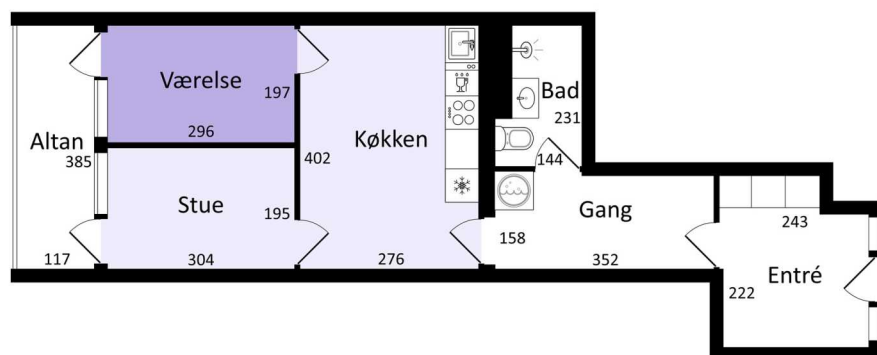


Gang

Adresse: Dagmarsgade 17, 3. 410., 2200 København N  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: SU-0014-7878  
Ejerudgift/md.: kr. 2.416

Dato: 14.06.2024



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Dagmarsgade 17, 3. 410., 2200 København N  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: SU-0014-7878  
Ejerudgift/md.: kr. 2.416

Dato: 14.06.2024

## Ejendomsdata:

### Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed  
Må benyttes til: Ejerlejlighed, beboelse  
Kommune: København  
Matr.nr.: 2523 Udenbys Klædebo Kvarter, København  
BFE-nr.: 151455  
Ejerl.nr.: 156  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem  
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme  
Opført/ombygget år: 1974

### Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2022  
Ejendomsværdi: 2.050.000 kr.  
Grundværdi: 1.437.000 kr.  
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.640.000 kr.  
Grundlag for grundskyld: 1.149.600 kr.

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

### Arealer\*

Tinglyst areal: 37 m<sup>2</sup>  
Heraf tinglyst boligareal: 37 m<sup>2</sup>  
BBR-boligareal: 47 m<sup>2</sup>

### Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles  
Tinglyst fordelingstal: 38/8644  
Adm. fordelingstal:  
Sikkerhed til e/f: 35.000 kr.  
I form af: Anden hæftelse  
Forhøjelse af: Ingen

## Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

### Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 08.02.1972 lbnr. 2147-01 Tillægstekst Dok om transformerstation/anlæg mv, Ikke til hinder for prioritering AKT 1\_K-II\_254  
Nr. 2 lyst d. 08.05.1974 lbnr. 7814-01 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, anlæg og vedligeholdelse af indkørselsarealet, Om resp se akt Filnavn: 1\_D-II\_547  
Nr. 3 lyst d. 09.01.1976 lbnr. 549-01 Tillægstekst Dok om drænafløb Filnavn: 1\_K-II\_254  
Nr. 4 lyst d. 28.06.1976 lbnr. 15825-01 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv AKT 1\_K-II\_254  
Nr. 5 lyst d. 09.06.1980 lbnr. 13508-01 Tillægstekst Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv AKT 1\_K-II\_254  
Nr. 6 lyst d. 07.07.1980 lbnr. 15797-01 Tillægstekst Dok om påbud i medfør af byggelovens § 15 Filnavn: 1\_D-II\_547  
Nr. 7 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 927183-01 Tillægstekst Dok om fjernvarme mv Filnavn: 1\_F-I\_13  
Nr. 8 lyst d. 17.11.1999 lbnr. 149478-01 Tillægstekst Vedtægter for ejerforeningen Kongsgården Tillige lyst pantstiftende AKT 1\_K-II\_254  
Nr. 9 lyst d. 07.08.2003 lbnr. 118653-01 Tillægstekst Tillæg til vedtægter AKT 1\_K-II\_254  
Nr. 10 lyst d. 27.01.2014 lbnr. 1005120867 Tinglyst med forprioritet med respekt. Filnavn: 6067b0bd-97df-4f36-9537-19b69352ee8d  
Nr. 12 lyst d. 24.08.2015 lbnr. 1006656565 Filnavn: 9ccf8ea5-0788-47bc-87a1-63a8f7b4f6d8  
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen på [www.tinglysning.dk](http://www.tinglysning.dk).

### Kommuneplaner:

Københavns Kommuneplan 2019 Verdensby med ansvar  
R19.B.3.38

### Grundejerforening: Vides ikke

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

## Brugsret og fællesfaciliteter

Kælderrum  
Cykelkælder  
Fællesvaskeri (mod betaling)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Dagmarsgade 17, 3. 410., 2200 København N  
Kontantpris: kr. 2.495.000Sagsnr.: SU-0014-7878  
Ejerudgift/md.: kr. 2.416

Dato: 14.06.2024

**Forsikringsforhold:**

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja

Insekt: Ja

Rørskade: Ja

Forbehold:

**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

Der henvises til side 5

**Forbrugsafhængige udgifter:**

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 2.439

Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2022

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Bygningen har ingen supplerende varme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Der betales aconto kr. 600 pr. måned til 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 Elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C.

Adresse: Dagmarsgade 17, 3. 410., 2200 København N  
Kontantpris: kr. 2.495.000Sagsnr.: SU-0014-7878  
Ejerudgift/md.: kr. 2.416

Dato: 14.06.2024

Ejerudgift 1. år:Ejendomsværdiskat  
Grundskyld  
Ejerforening  
Rottebekæmpelsekr.  
kr.  
kr.  
kr.Pr. år  
8.364  
5.863  
14.749  
19Kontantbehov ved købKontantpris/udbetaling  
Tinglysningsafgift af skødet  
Notering af ejerskifte til administrator, anslået  
Sagsbehandling debitor/kreditorkifte  
Tinglysningsafgift af debitor/kreditorkiftekr.  
kr.  
kr.  
kr.  
kr.2.495.000  
16.850  
1.500  
2.500  
1.825  
2.517.675

I alt

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.

Ejerudgift i alt 1 år

28.995

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: 125.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.299 md./ 171.589 år Netto **ekskl.** ejerudgift 11.619 md./ 139.424 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 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: 14.06.2024  
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: Dagmarsgade 17, 3. 410., 2200 København N  
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: SU-0014-7878  
Ejerudgift/md.: kr. 2.416

Dato: 14.06.2024

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| <b>Tinglysningsafgiftsreduktion:</b><br>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. | <b>Gæld udenfor købesummen:</b> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|

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 |
|---------------------------------|-----------------|-----------|--------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|------|----------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| Totalkredit/4,2% Obligationslån | Obligationslån  | 1.229.530 | 1.229.530    | 1.242.431     | DKK              | 4,18               | 88.493        | 27,50        | 5,10 |                      |                             | Nej               |                    |
| Totalkredit/4,0% Obligationslån | Obligationslån  | 736.924   | 736.924      | 740.359       | DKK              | 3,95               | 53.932        | 29,25        | 5,43 |                      |                             | Nej               |                    |

Andre forhold af væsentlig betydning:

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 salgsoptilling, 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](http://www.vurderingsportalen.dk)

Områdeklassificering af forurening - byzone:

Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone, som udgangspunkt blevet områdeklassificeret som lettere foruren, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om foruren

jord. Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere foruren. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindste kriterium men under kriterierne for kortlægning som foruren.

**Udlejning:** Tilladt, se vedtægter

**Husdyr:** Ikke tilladt, se husorden

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat. Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen 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 i 2024.