

Salgsopstilling

Formulærens 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: Sønder Boulevard 64, 4. tv., 1720 København V
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 2000000236
Ejerudgift/md.: kr. 4.993

Dato: 4.5.2025



Beskrivelse:

Drømmer du om en bolig, der kombinerer charme, funktionalitet og en central beliggenhed? Så er denne 70 m² store lejlighed på Sønder Boulevard noget for dig.

Lejligheden byder på et stort og åbent spisekøkken, der ligger i direkte forbindelse med stuen. Her får du et lyst og indbydende opholdsrum med god plads til både madlavning, spisning og afslapning. Fra stuen er der direkte udgang til en solrig altan, der vender ud mod Sønder Boulevard. Altanen emmer af en fransk Pariserstemning, hvor du kan nyde udsigten til boulevardens liv og den hyggelige atmosfære.

Lejligheden rummer også et dejligt soveværelse med plads til både seng og opbevaring, samt et moderne badeværelse med separat bruseniche.

Beliggenheden på Sønder Boulevard giver dig det bedste af Vesterbro lige uden for døren – grønne områder, hyggelige caféer, restauranter og spændende specialbutikker. Samtidig er du tæt på både offentlig transport og byens pulserende liv.

Højdepunkter:

- 70 m² veldisponeret lejlighed.
- Stort spisekøkken i åben forbindelse til stuen.
- Direkte udgang til solrig altan med Pariserstemning.
- Soveværelse og moderne badeværelse med separat bruseniche.
- Central beliggenhed på Sønder Boulevard.

Denne lejlighed skal opleves – kontakt os for en fremvisning og mærk selv den helt særlige stemning.

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: Luca Emil Dahl Vandel



Vogel&Vandel

v/ Alexander Vogel & Luca Vandel
Grønnegade 37, st., 1107 København K
Tlf. 53585022 | Cvr. 43682075
kontor@vogelgvandel.dk

VOGEL & VANDEL

Adresse: Sønder Boulevard 64, 4. tv., 1720 København V
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 2000000236
Ejerudgift/md.: kr. 4.993

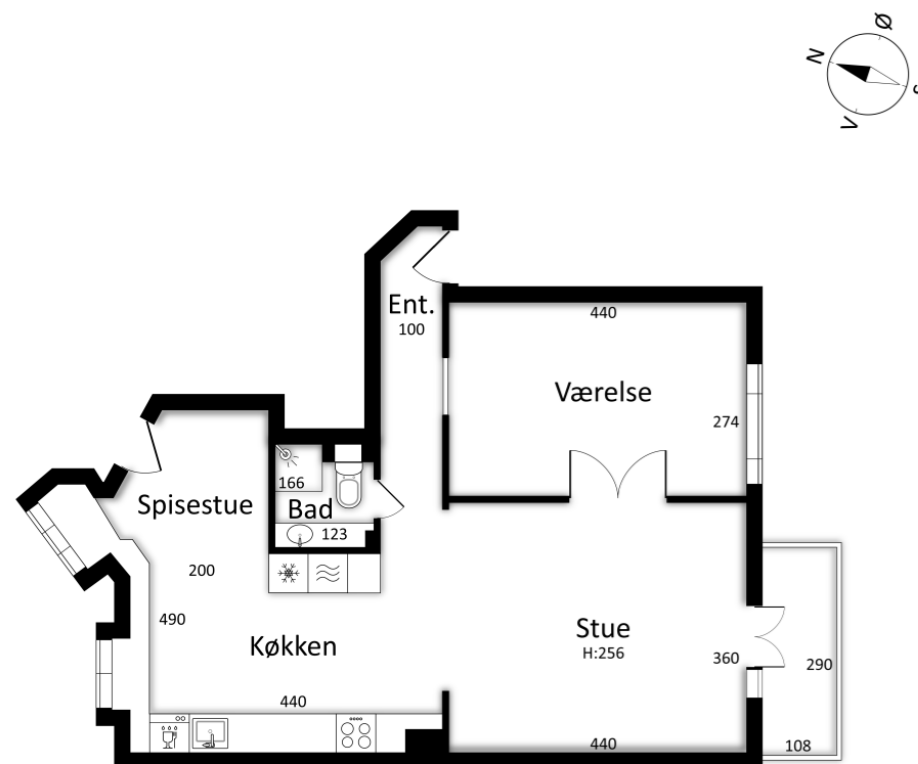
Dato: 4.5.2025



Adresse: Sønder Boulevard 64, 4. tv., 1720 København V
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 2000000236
Ejerudgift/md.: kr. 4.993

Dato: 4.5.2025



Adresse: Sønder Boulevard 64, 4. tv., 1720 København V
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 2000000236
Ejerudgift/md.: kr. 4.993

Dato: 4.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 1102 Udenbys Vester Kvarter, København
BFE-nr.: 163931
Ejerl.nr. 21
Zonestatus: [zonestatus]
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1898

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2025
Ejendomsværdi: 4.799.000,00
Grundværdi: 2.978.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.839.200,00
Grundlag for grundskyld: 2.382.400,00

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

Tilbehør:

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

Afventer oplysninger fra sælger

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal: 63 m²
Heraf tinglyst boligareal: 0 m²
BBR-boligareal: 70 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal:
Adm. fordelingstal:
Sikkerhed til e/f:
I form af: Ingen

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

6.9.1897 Dok om fælles brandmur/gavl mv
6.9.1897 Dok om bebyggelseplan
6.9.1897 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
19.6.1916 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
10.11.1947 Luftfartshindringer i 25 m højde over terræn eller derover kræves tilladelse af Min. f. off. arbejder Forprioritet
12.3.1963 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
21.9.1977 Dok om saneringsplan mv
8.11.1979 Dok om saneringsplan mv, tillæg
26.8.1980 Dok om fælles gårdanlæg mm
22.11.1990 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
23.1.1995 Dok om fjernvarme/anlæg mv, (F-13-I)
12.11.1999 Vedtægter for gårdlaug. Tillige lyst pantstiftende. Tillige anden ejd.
30.8.2019 Vedtægter: § 1
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Brugsret og fællesfaciliteter

Adresse: Sønder Boulevard 64, 4. tv., 1720 København V
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 2000000236
Ejerudgift/md.: kr. 4.993

Dato: 4.5.2025

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: Se police hos mægler

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.:

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: *[Vælg en]*

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 salgsoptillingens 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: C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Standardfinansieringen:

Standardfinansieringen i nærværende salgsoptilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforeningen.

Forurening - områdeklassificeret som lettere forurenet:

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Bevaringsværdig bygning - bevaringsværdi X:

Bygningen er registreret som bevaringsværdig, jf. udskrift fra Kulturstyrelsen. At en ejendom er bevaringsværdig kan medføre, at der gælder særlige regler for bygningens ydre, herunder fx i hvilket omfang der kan ske ombygning /tilbygning.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter (pr. 01.01.2024)

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.

[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønmæssigt i samme forbindelse.]

[Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]

... Fortsættes på side 5

Adresse: Sønder Boulevard 64, 4. tv., 1720 København V
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 2000000236
Ejerudgift/md.: kr. 4.993

Dato: 4.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 19.579,92	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2023	kr. 4.056,00	Ejerskiftegebyr til ejerforeningen - anslået
Anslået rottebekæmpelse	kr. 100,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Anslået fællesudgifter	kr. 36.180,00	I alt
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 59.915,92	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v., ejerforening, f.eks. indskud til ejerforening, ejerskiftegebyr, grundejerforening, antenneforeninger m.v.

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: 300.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 32.891 md./ 394.693 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 26.771 md./ 321.254 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: 4.5.2025. 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:**

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: Sønder Boulevard 64, 4. tv., 1720 København V
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 2000000236
Ejerudgift/md.: kr. 4.993

Dato: 4.5.2025

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:

Endnu ikke oplyst

Andre forhold af væsentlig betydning - Fortsat fra side 3.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024.

Fortsættes side 5