

# 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: Herman Triers Plads 2, 3. tv., 1631 København V  
Kontantpris: kr. 10.195.000

Sagsnr.: 200000250  
Ejerudgift/md.: kr. 6.573

Dato: 2.4.2025



## Beskrivelse:

Velkommen til en helt særlig lejlighed, hvor design, materialevalg og planløsning går op i en højere enhed. Her får du en bolig, hvor æstetik og funktionalitet smelter sammen og skaber en harmonisk og eksklusiv atmosfære.

Lys, rummelighed og elegant indretning

De store vinduespartier skaber et fantastisk lysindfald, hvor solens stråler fremhæver boligens gennemførte arkitektur. De originale trægulve, det gennemtænkte materialevalg og de stilrene detaljer skaber en boligoplevelse, der føles både moderne og tidløs. Materialernes høje kvalitet - fra Stillark snedkøkkenet og de indbyggede skabe til det hånddrejede Toni armatur og helstøbte terazzogulv - er gennemgående og forener æstetik og funktionalitet.

Hjemmets naturlige samlingspunkt er det åbne køkken-alrum, hvor rene linjer og kvalitetsmaterialer smelter sammen med funktionalitet. Køkkenet er stilfuldt indrettet med god arbejdsplads og en hyggelig spiseplads, som indbyder til både hverdagsmåltider og gæstemiddage. Det åbne køkken skaber en glidende overgang til den rummelige dagligstue, hvor du får et dejligt opholdsrum med plads til både afslapning og samvær.

Tre fleksible værelser og masser af komfort

Lejligheden byder på tre gode værelser, hvilket er en sjældenhed i området. Værelserne er alsidige og kan bruges som soveværelse, hjemmekontor eller gæsteværelse alt efter behov. Den veldisponerede planløsning gør, at rummene føles luftige og lyse, hvilket bidrager til den behagelige atmosfære i hele hjemmet.

Stor altan og sjælden luksus med elevator

En af boligens helt store kvaliteter er den skønne, rummelige altan, der fungerer som en naturlig forlængelse af boligen. Her kan du nyde morgenkaffen, slappe af med en god bog eller invitere venner på en hyggelig aften under åben himmel.

En ekstra luksus er, at ejendommen har elevator – en sjældenhed i denne type bolig og en stor fordel for både børnefamilier og dem, der ønsker ekstra komfort i hverdagen.

Fantastisk beliggenhed i hjertet af Frederiksberg

Beliggenheden er noget helt særligt – midt i det charmerende og hyggelige miljø omkring Forum og Frederiksberg. Her finder du alt, hvad du behøver lige uden for døren: hyggelige caféer, anerkendte restauranter, små specialbutikker og grønne åndehuller ved Søerne. Samtidig har du Forum Metro få minutters gang fra boligen, hvilket gør det nemt og hurtigt at komme rundt i byen eller til lufthavnen. Denne lejlighed er et sjældent fund, hvor beliggenhed, komfort og gennemtænkt design går op i en højere enhed.

## 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

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

Adresse: Herman Triers Plads 2, 3. tv., 1631 København V  
Kontantpris: kr. 10.195.000

Sagsnr.: 2000000250  
Ejerudgift/md.: kr. 6.573

Dato: 2.4.2025



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Herman Triers Plads 2, 3. tv., 1631 København V  
Kontantpris: kr. 10.195.000

Sagsnr.: 2000000250  
Ejerudgift/md.: kr. 6.573

Dato: 2.4.2025

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

Ejendomstype: Ejerlejlighed  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: København  
Matr.nr.: 5481 Udenbys Klædebo Kvarter, København  
BFE-nr.: 152482  
Ejerl.nr. 19  
Zonestatus: [zonestatus]  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig  
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg  
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme  
Opført/ombygget år: 1932

#### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2025  
Ejendomsværdi: 7.130.000,00  
Grundværdi: 4.582.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 5.704.000,00  
Grundlag for grundskyld: 3.665.600,00

\* 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):

Afventer oplysninger fra sælger

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

#### **Arealer\***

Tinglyst areal:	115 m <sup>2</sup>
Heraf tinglyst boligareal:	115 m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	127 m <sup>2</sup>

#### **Ejerforeningsforhold**

### Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

16.12.1930 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Resp lån i off midler  
21.5.1931 Dok om fælles brandmur/gavl mv  
21.5.1931 Dok om bebyggelse, benyttelse mv  
21.5.1931 Dok om passage af gennemkørsel  
21.5.1931 Dok om fælles spildevandsløb, Resp lån i off midler  
14.4.1932 Dok om adgang til køkkentrappe mv  
25.8.1932 Dok om WC i gården mv 1\_G-II\_297  
23.1.1995 Dok om fjernvarme/anlæg mv, (F13I)  
30.10.2003 Vedtægter for ejerforening på matr nr 5479, 5480 og 5481. Resp. realkreditlån, bank eller sparekasselån  
10.12.2020 Byfornyelsesbeslutning  
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

### Grundejerforening: Nej

Adresse: Herman Triers Plads 2, 3. tv., 1631 København V  
Kontantpris: kr. 10.195.000

Sagsnr.: 2000000250  
Ejerudgift/md.: kr. 6.573

Dato: 2.4.2025

#### 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 varmekonsum:

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 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: C

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### Standardfinansieringen:

Standardfinansieringen i nærværende salgsopstilling 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 salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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: Herman Triers Plads 2, 3. tv., 1631 København V  
Kontantpris: kr. 10.195.000

Sagsnr.: 200000250  
Ejerudgift/md.: kr. 6.573

Dato: 2.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 29.090,40	Kontantpris/udbetaling	kr.	10.195.000,00
Grundskyld 2025	kr. 19.037,00	Ejerskiftegebyr til ejerforeningen - anslået	kr.	2.500,00
Fællesudgifter	kr. 30.603,36	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	63.050,00
Anslået rottebekæmpelse	kr. 147,57	I alt	kr.	10.260.550,00
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 78.878,33	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: 510.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 55.925 md./ 671.104 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 45.524 md./ 546.285 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: 2.4.2025. 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: Herman Triers Plads 2, 3. tv., 1631 København V  
Kontantpris: kr. 10.195.000

Sagsnr.: 2000000250  
Ejerudgift/md.: kr. 6.573

Dato: 2.4.2025

**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

**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
TOTALKREDIT A/S	Obl.lån				DKK	2,00			0			Nej	

**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