

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: Vester Søgade 18, 5. th., 1601 København V
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 3641000011
Ejerudgift/md.: kr. 9.266

Dato: 3.1.2025



Beskrivelse:

Beliggenheden er svær at overgå med Sankt Jørgens Sø som genbo, og det er vitterligt ikke til at forstå, hvor stille og fredeligt, der er i lejligheden, som trods alt ligger midt i hjertet af København. Gaden er ensrettet og støder op til Gl. Kongevej. Det hjælper selvfølgelig også, at lejligheden ligger helt til tops på femte sal, hvor lysindfaldet er af en helt særlig støbning uden indkig. Og ja, der er naturligvis installeret en elevator, som stopper lige udenfor hoveddøren på 5. sal. Planløsningen er gennemtænkt, og mod sydvest er der en fantastisk indbygget altan fra stuen. Med sin rummelige og funktionelle planløsning er denne bolig ideel til både singler, par eller som en investering.

Lejligheden er beliggende i en pæn, rød murstensejendom og har en skøn kombination af moderne komfort og charmerende detaljer, der skaber en behagelig atmosfære. Når du træder ind i boligen, mødes du af en lys og indbydende fordelingsgang, der giver adgang til alle lejlighedens rum. Fra gangen er der adgang til pænt gæstetoilet, som fremstår meget indbydende. Køkken/alrummet er pænt og stilfuldt indrettet med pæne, elementer i kvalitetsmaterialer med rigtig god spiseplads. Det er fuldt udstyret med plads til alle nødvendige hårde hvidevarer og indeholder god skabsplads, hvilket gør madlavningen til en fornøjelse. Samtidig er der den skønneste udsigt udover Sankt Jørgens Sø. Planløsningen i denne del af lejligheden afrundes med et stort børne-/arbejdsværelse, som ligger i tilknytning til køkkenet, naturligvis også med udsigt udover Søen. Fra opholdsstuen har du adgang til indbygget altan, som skaber en perfekt ramme for denne lejlighed. Altanen har en god størrelse, og der er en ualmindelig god udsigt over Sankt Jørgens Sø fra den sydvestvendte altan. I opholdsstuen er der plads til både et hyggeligt sofahjørne, bogskabe og lænestole, perfekt til afslappede stunder for sig selv eller med venner og familie. Samtidig giver de store vinduer dagslyset mulighed for at strømme ind og skabe et lyst og indbydende miljø. Soveværelset er roligt og rummeligt med plads til både en stor seng og opbevaring, og de store vinduer sørger for et dejligt lysindfald. Lejlighedens flisebadeværelse er pænt og funktionel indrettet med praktisk bruseniche og moderne faciliteter.

Nærmiljøet beriger med et bredt udvalg af faciliteter, som vil gøre hverdagen bekvem. Hvad end du er afhængig af offentlig transport, indkøbsmuligheder tæt på, hyggelige cafeer, gode restauranter, specialbutikker eller kulturoplevelser, så finder du det hele inden for en radius af blot få hundrede meter, ligesom du har Søerne for fødderne af dig.

Denne lejlighed er det oplagte valg for købere, der søger en indflytningsklar bolig med vandudsigt, charme og moderne komfort i hjertet af København. I får hjemme på en usandsynlig fredelig plet, hvorfra der som bekendt er let adgang til både stort og småt. Om I har brug for et kulturelt indspark, en bid mad eller en gåtur langs vandkanten, er det inden for rækkevidde. Metro, S-toget og forretninger er ligeledes en del af jeres nærmiljø, der med rette nyder en stor popularitet.

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: Torben Lund

Adresse: Vester Søgade 18, 5. th., 1601 København V
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 3641000011
Ejerudgift/md.: kr. 9.266

Dato: 3.1.2025



Adresse: Vester Søgade 18, 5. th., 1601 København V
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 3641000011
Ejerudgift/md.: kr. 9.266

Dato: 3.1.2025



Adresse: Vester Søgade 18, 5. th., 1601 København V
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 3641000011
Ejerudgift/md.: kr. 9.266

Dato: 3.1.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 400 Vestervold Kvarter, København
BFE-nr.: 501600
Ejerl.nr. 62
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1974

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2022
Ejendomsværdi: 2.831.000,00
Grundværdi:
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.789.000,00
Grundlag for grundskyld:

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

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal: 102 m²
Heraf tinglyst boligareal: 102 m²
BBR-boligareal: 111 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal: 102/8442
Adm. fordelingstal:
Sikkerhed til e/f: 31.000,00
I form af: Andet

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

10.11.1947 Dok om luftfartshindringer mv.
28.3.1969 Overenskomst mellem Københavns kommune og kooperativt byggeselskab af 1960 A/S, ang parkeringsanlæg vederlagsfrit overgang til kommunen år 2060 mv
24.9.1969 Dok om transformerstation/anlæg mv, Ikke til hinder for prioritering -
12.11.1971 Dok om bebyggelse
19.11.1971 Dok om bebyggelse
19.1.1972 Lejekontrakt med Gulf Oil A/S, ang underjordisk parkeringsanlæg. Uops i 30 år, derefter lejeret for lejer mv, akt bygn nr 14 1_VEV_399_14
23.6.1972 Dok om bebyggelse
15.11.1972 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Resp lån i off midler
4.9.1975 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv -
22.6.1979 Dok om fælles gård, opholdsareal mv
7.9.1979 Dok om fælles gård, opholdsareal mv
23.1.1995 Dok om fjernvarme/anlæg mv
29.4.1996 Vedtægter for Ejerforeningen Sct Jørgens Gård Tillige lyst pantstiftende -
19.5.1999 Vedtægter: Vedtægter for Ejerforeningen, tillæg -
27.2.2007 Vedtægter: anm hæftelser Vedtægter for Ejerforeningen, tillæg -
7.1.2022 Servitut om betaling af tillægskøbesum
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Brugsret og fællesfaciliteter

Fællesvaskeri. Parkeringsplads (parkeringsplads kan ikke fravælges, og kan fremlejes)

Adresse: Vester Søgade 18, 5. th., 1601 København V
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 3641000011
Ejerudgift/md.: kr. 9.266

Dato: 3.1.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Alm Brand Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Nej

insekt: Ja Nej

rørskade: Ja Nej

Forbehold: Se policen

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 14.998,41

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Varmeforbruget er sælgers seneste forbrug for 2023/2024. Aktuell a'conto udgør kr. 1.250 pr. måned.

Sælgers seneste el-forbrug udgjorde kr. 3.865 for 2023/2024. Aktuell a'conto udgør kr. 500 pr. måned

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: D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Udlejning: Jf vedtægternes § 4

Husdyr: Jf vedtægternes § 7

Om nyt boligskattesystem:

Det forventes, at der ultimo 2021 påbegyndes udsendelse af nye ejendomsvurderinger for ejerboliger og pr. 1. januar 2024 træder et nyt boligskattesystem i kraft. Dette nye ejendomsvurderings- og boligskattesystem betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi, herunder beskatningsgrundlag, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke. Oplysningerne i denne salgsopstilling, herunder særligt ejendomsskat og ejendomsværdiskat, tager udgangspunkt i den seneste fastsatte foreløbige vurdering og tilhørende skatteeftersværdier. Det nye boligskattesystem kan have indflydelse på købers fremtidige skattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk.

Forurening

Ejendommen er områdeklassificeret som lettere forurenede, eftersom at ejendommen er beliggende i byzone. Lettere forurening er forurening, som ligger under kriteriet for kortlægning som forurenede, men over et defineret mindstekrav.

Sikkerhed til E/F - Reduktion af standardfinansieringen

Standardfinansieringen i nærværende salgsopstilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforeningen. Administrator har oplyst, at sikkerheden, kr. 31.000, skal indeksreguleres, jf. vedtægternes bestemmelser herom. Administrator har ikke oplyst, hvad det aktuelle indeksregulerede beløb er pr. 2025.

Dødsbo

Køber er bekendt med, at sælger er et dødsbo og ikke har beboet ejendommen. Ejendommen sælges derfor uden ansvar for mangler af enhver art, såvel retlige som faktiske, herunder medfølgende hårde hvidevarer, bortset fra adkomstmangel. Køber erklærer sig indforstået med ikke at kunne gøre misligholdelsesbeføjelser gældende overfor boet i anledning af evt. mangler ved ejendommen, herunder retten til at hæve handlen, forud afslag i prisen eller kræve erstatning, hverken nu eller senere. Parterne er enige om, at der i købsprisen er taget højde for nærværende ansvarsfraskrivelse.

Grundværdi

Grunden hvorpå ejendommen ligger, har tidligere været ejet af Københavns kommune. Foreningen har i 2021 frikøbt grunden, men der er endnu ikke beregnet en grundværdi for nærværende lejlighed, hvorfor den beregnede grundskyld er anslået.

Adresse: Vester Søgade 18, 5. th., 1601 København V
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 3641000011
Ejerudgift/md.: kr. 9.266

Dato: 3.1.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 14.223,90	Kontantpris/udbetaling	kr.	8.495.000,00
Grundskyld Anslået	kr. 25.000,00	Ejerskiftegebyr til EF, anslået	kr.	3.550,00
Fællesudgifter	kr. 54.570,00	Forhøjelse af sikkerhed til EF, anslået	kr.	4.000,00
Leje parkeringsplads	kr. 17.400,00	Tinglysningsafgift skøde	kr.	52.850,00
		I alt	kr.	8.555.400,00
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 111.193,90	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse 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: 425.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 46.907 md./ 562.880 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 38.125 md./ 457.495 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: 3.1.2025. 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: 1/4 - 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: Vester Søgade 18, 5. th., 1601 København V
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 3641000011
Ejerudgift/md.: kr. 9.266

Dato: 3.1.2025

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:

Ejerforeningen har i 2021 optaget løn til køb af grund. Nærværende lejlighed deltager ikke i fælleslånet, og med hensyn til hæftelse henvises til E/F's vedtægter.

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-stillelse	Kontant regulering
REALKREDIT DANMARK A/S	Anden lånetype	4.074.000,00	0	4.074.000,00	DKK	1,68			0			Nej	