



REAL

Asger Rygs Gade 1, 2. tv., 1727 København V

Ejd. type
Kontant
Ejerudgift
Byggeår

Ejerlejlighed
5.395.000
3.642
1906

Bolig m²
Værelser
Altan
Energimærke

61
2
Ja
D +

Sagsnr. **114-8243**

RealMæglerne Vesterbro & Carlsberg Byen ApS

Istedgade 87 / 1650 København V / Tlf. +45 72312200 / www.realmaeglerne.dk/vesterbro

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Asger Rygs Gade 1, 2. tv, 1727 København V
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 114-8243
Ejerudgift/md.: kr. 3.642

Dato: 27.03.2026



Delevenlig 2 værelses på sidegade til Sønder Boulevard

<article class="text-token-text-primary w-full focus:outline-none [--shadow-height:45px] has-data-writing-block:pointer-events-none has-data-writing-block:-mt(--shadow-height) has-data-writing-block:pt(--shadow-height) [&:has([data-writing-block])>*:pointer-events-auto scroll-mt-[calc(var(--header-height)+min(200px,max(70px,20svh)))]" dir="auto" data-turn-id="request-697c9694-1d5c-8329-abb6-1df0c62b90f2-1" data-testid="conversation-turn-6" data-scroll-anchor="false" data-turn="assistant">

</article><article class="text-token-text-primary w-full focus:outline-none [--shadow-height:45px] has-data-writing-block:pointer-events-none has-data-writing-block:-mt(--shadow-height) has-data-writing-block:pt(--shadow-height) [&:has([data-writing-block])>*:pointer-events-auto scroll-mt-[calc(var(--header-height)+min(200px,max(70px,20svh)))]" dir="auto" data-turn-id="fbf3f9a1-830d-4dd9-a43f-82701ab60183" data-testid="conversation-turn-8" data-scroll-anchor="true" data-turn="assistant"><div class="flex w-full flex-col gap-1 empty:hidden first:pt-[1px]"><div class="markdown prose dark:prose-invert w-full wrap-break-word dark markdown-new-styling"><hr data-start="167" data-end="170">På Asger Rygs Gade 1, 2. tv. præsenteres denne skønne og veldisponerede 2-værelses lejlighed på 61 m², der kombinerer funktionalitet med komfort og rummelighed. Lejligheden er ideel for både par, singler og defamilier, da begge værelser er gode og regulære med plads til både seng og arbejdsområde, hvilket gør boligen særdeles delevenlig.Køkkenet fremstår rummeligt og velindrettet med god skabs- og bordplads, og her er installeret vaskemaskine, hvilket giver ekstra bekvemmelighed i hverdagen. Badeværelset er moderne og praktisk med separat bruseniche, hvilket skaber en behagelig og funktionel ramme om dagligdagens rutiner.

Lejlighedens indretning og planløsning udnytter kvadratmeterne optimalt, så boligen

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.

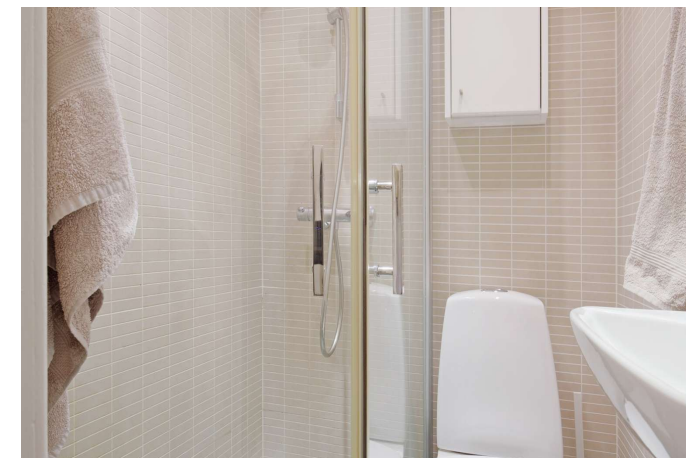
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Troels Døssing

Adresse: Asger Rygs Gade 1, 2. tv, 1727 København V
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 114-8243
Ejerudgift/md.: kr. 3.642

Dato: 27.03.2026



Adresse: Asger Rygs Gade 1, 2. tv, 1727 København V
Kontantpris: kr. 5.395.000

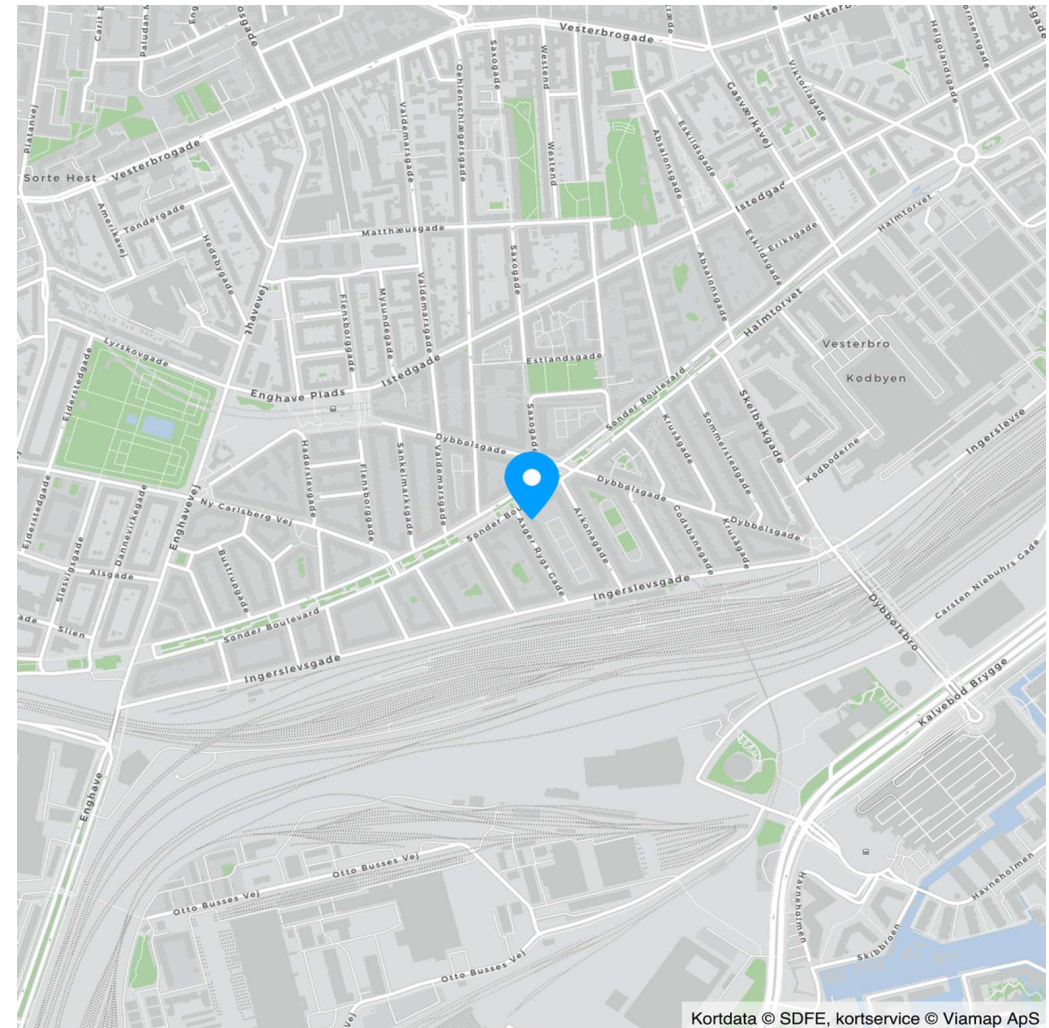
Sagsnr.: 114-8243
Ejerudgift/md.: kr. 3.642

Dato: 27.03.2026



REAL

Udgivelsesdato: 27.03.2026





Adresse: Asger Rygs Gade 1, 2. tv, 1727 København V
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 114-8243
Ejerudgift/md.: kr. 3.642

Dato: 27.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	1355 Udenbys Vester Kvarter, København
BFE-nr.:	160386
Ejerl. Nr.:	15
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1906

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.886.000
Grundværdi:	2.401.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.108.800
Grundlag for grundskyld:	1.920.800

Arealer**

Tinglyst areal:	51 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	51 m ²
BBR-boligareal:	61 m ²

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

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

Tilbehør:

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

KomfurEmhætteKøle/fryseskabOpvaskemaskineVaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.



Adresse: Asger Rygs Gade 1, 2. tv, 1727 København V
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 114-8243
Ejerudgift/md.: kr. 3.642

Dato: 27.03.2026

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: Der henvises til foreningens forsikringspolice

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 3.136 Forbrug: 0

Udgiften er beregnet i år: 0

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Forbruget er individuelt, og derfor må afvigelser forventes.

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 + D



Adresse: Asger Rygs Gade 1, 2. tv, 1727 København V
 Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 114-8243
 Ejerudgift/md.: kr. 3.642

Dato: 27.03.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	15.855	Kontantpris	kr. 5.395.000
Grundskyld	kr.	9.796	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 34.250
Fællesudgifter/ejerforening	kr.	12.840	I alt	kr. 5.429.250
Rottebekæmpelsesgebyr 2026, anslået	kr.	100	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.	
Fornyelsesfond	kr.	3.612		
Internet	kr.	1.500		
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 43.703		

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: 270.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 29.481 md. / 353.768 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 24.115 md. / 289.382 år v/24,19 %

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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 25.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025 **Forbehold:** Kan ikke opnås, idet ejerskiftelånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed.

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.



Adresse: Asger Rygs Gade 1, 2. tv, 1727 København V
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 114-8243
Ejerudgift/md.: kr. 3.642

Dato: 27.03.2026

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve og udlæg) 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:

Fordelingstal:

Admin: 0 / 0
Tinglyst: 51 / 2384
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret

Loftrum iflg. sælgers oplysninger

Servitutter

- Nr. 1: 06.06.1898 - Dok om ikke at opføre beboelsesbygninger med flere end 5 beboelsese-tager
- Nr. 2: 24.12.1900 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 3: 03.03.1902 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 4: 24.07.1905 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 5: 29.01.1906 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
- Nr. 6: 29.01.1906 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 7: 10.11.1947 - Luftfartshindringer i 25 m højde over terræn eller derover kræves tilladelse af Min. f. off. arbejder Forprioritet
- Nr. 8: 12.02.1969 - Vedtægter for ejerforening, Ikke til hinder for prioritering tillæg
- Nr. 9: 07.09.1979 - Dok om at ejl ikke må udlejes uden samtykke, Om resp se akt
- Nr. 10: 18.08.1993 - Vedtægter for ejerforening, PTGN 12.02.1969 -1202-01
- Nr. 11: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme mv, (F-13-I)
- Nr. 12: 14.05.1998 - Dekl. ang. fælles gårdanlæg.
- Nr. 13: 20.03.2000 - Vedtægter for gårdlav. Tillige anden ejendom
- Nr. 14: 19.12.2007 - anm hæftelser Vedtægter for ejerforeningen, tillæg
- Nr. 16: 08.02.2013 - Tillæg til vedtægter
- Nr. 17: 11.12.2015 - Tillæg til vedtægter

Planer

Kommuneplan R24.B.4.10 - R24.B.4.10 - B4

Andre forhold af væsentlig betydning

Områdeklassificering

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

Bevaringsværdige bygninger

Ejendommen er bevaringsværdig på niveau 3 jf. oplysninger fra www.kulturarv.dk.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/år-sopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsægler uvedkommende.

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

Kommende fælleslån

Det er på generalforsamling d. 27.10.2025 vedtaget at der skal optages fælleslån som skal dække over følgende istandsættelse af tagreparation, facadearbejde og udvendig maling af vinduer mm.

Lejlighedens andel af fælleslånet er anslået til kr. 126.216,44., med en stigning i den månedlige ydelse anslået til kr. 740,06, jf. bilag til forslag 5.1,



Adresse: Asger Rygs Gade 1, 2. tv, 1727 København V
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 114-8243
Ejerudgift/md.: kr. 3.642

Dato: 27.03.2026

REAL

Guldkøber[®]

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køberkartoteket og få en mail, når nye boliger matcher dine søgekriterier. Vi holder øje med hele boligmarkedet, så du altid får besked - uanset hvor drømmeboligen er sat til salg.

Vælg din finansieringspartner med omhu

Når du skal købe ny bolig, står du ofte overfor et valg af finansieringspartner. Dette valg bør ske på et oplyst grundlag. Start med at tage en uforpligtende snak med specialisterne i Jyske Bank. Så taler du med finansieringspartnere, der tåler sammenligning på priser, service og personlig rådgivning. Tjek selv – det koster ikke noget.

Annonce



Mød holdet bag dit boligsalg

RealMæglerne Vesterbro

RealMæglerne på Vesterbro tilbyder via vores 9 butikker på Frederiksberg, Vesterbro, Østerbro, Nordhavn Amager, Tårnby, Valby & Kgs. Enghave et aktivt salgsarbejde på tværs af vores butikker. Det giver vores kunders ejendomme maksimal eksponering og optimale salgsmuligheder.

Vi sælger mere end 500 ejendomme om året til konkurrencedygtige salærer.