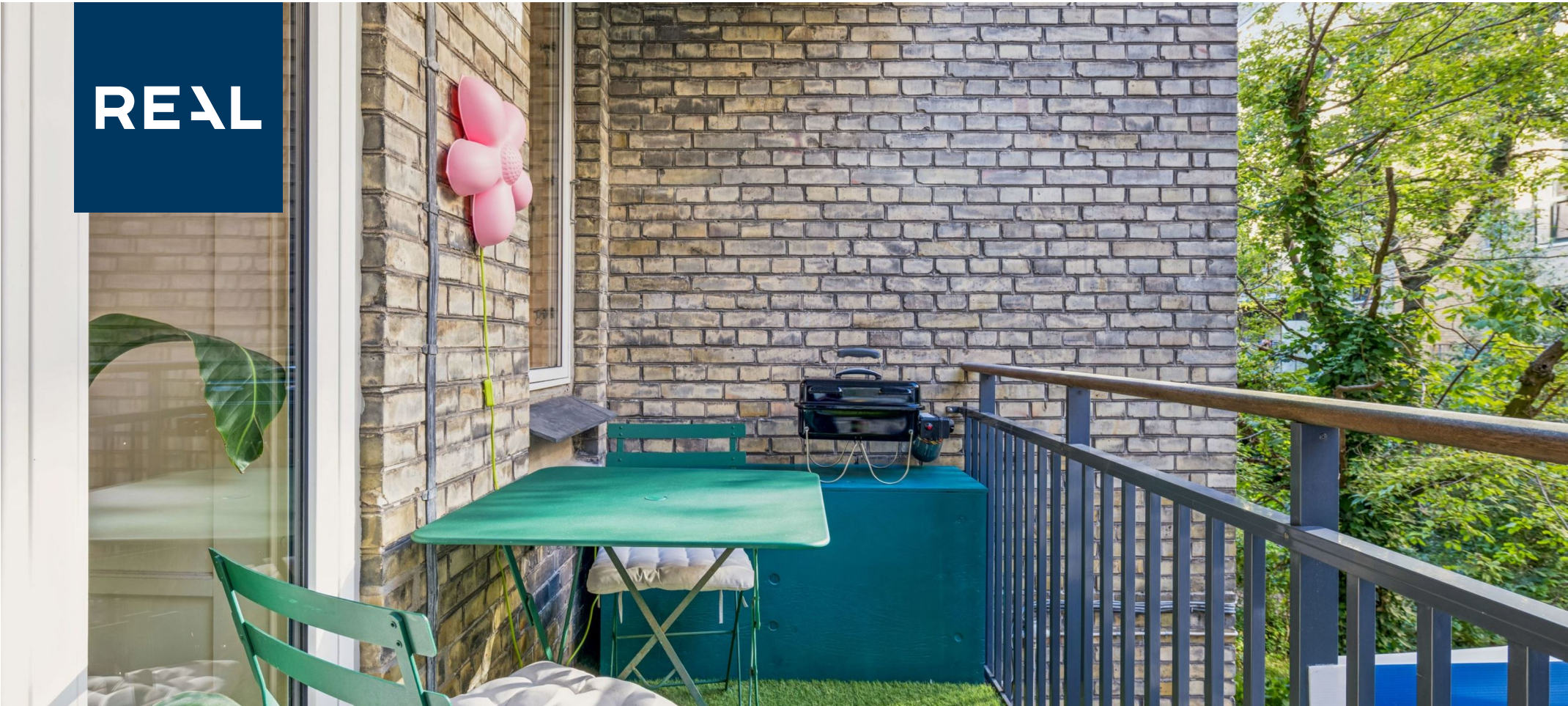




REAL

Mysundegade 18, 1. th., 1668 København V

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	57
Kontantpris	4.495.000	Værelser	2
Ejerudgift	3.475		
Byggeår/ombygget	1895/2001	Energimærke	C

Sagsnr. **114-1957**

RealMæglerne Vesterbro & Carlsberg Byen ApS

Istedgade 87 / 1650 København V / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Mysundegade 18, 1. th., 1668 København V
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 114-1957
Ejerudgift/md.: kr. 3.475

Dato: 01.09.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Mysundegade 18 – en bolig, hvor lys og funktionalitet går hånd i hånd. Lejligheden rummer 57 kvadratmeter fordelt på to værelser og henvender sig til singlen, parret eller den lille familie, der ønsker en indbydende base midt i byen.

Stuen er hjemmets samlingspunkt med store vinduespartier, der lader solen strømme ind. Herfra er der udgang til en vestvendt altan – et privat frirum til morgenkaffen og de lange sommeraftener.

Køkkenet er lyst og praktisk med gode opbevaringsløsninger og plads til både hurtige måltider og hyggelig madlavning. Soveværelset er rummeligt og kan opdeles i to eller bruges fleksibelt som børneværelse, kontor eller gæsteværelse. Badeværelset er enkelt og funktionelt med alt, hvad hverdagen kræver.

Helheden er en bolig, der emmer af lys og lethed – med klassisk Vesterbro-charme og en funktionalitet, der gør den nem at indrette sig i.

Ejendommen

Ejendommen er opført i 1895 og står som et fint eksempel på klassisk københavnarkitektur med smukke murstensfacader og tidstypiske detaljer. Til ejendommen hører en grøn gårdhave, hvor beboerne kan nyde roen. Mysundegade ligger fredeligt og afskærmet, men med Vesterbros liv lige om hjørnet.

Området

Placeringen er svær at overgå på Vesterbro. Mysundegade ligger midt i kvarterets hjerte med kort afstand til Sønder Boulevard, Enghave Plads og Kødbyen – steder, der tilsammen skaber det levende miljø, Vesterbro er kendt for. Her har du caféer, spisesteder og grønne områder inden for gåafstand, mens Søndermarken og Frederiksberg Have ligger tæt på til de længere ture. Indkøb og transport findes lige i nærheden.

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: Philip Hersby

Adresse: Mysundegade 18, 1. th., 1668 København V
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 114-1957
Ejerudgift/md.: kr. 3.475

Dato: 01.09.2025



Gang



Værelse



Toilet



Værelse



Værelse



Værelse

Adresse: Mysundegade 18, 1. th., 1668 København V
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 114-1957
Ejerudgift/md.: kr. 3.475

Dato: 01.09.2025



Værelse



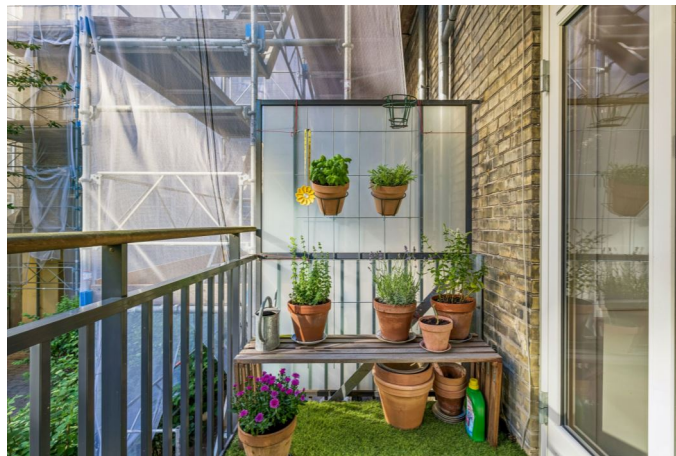
Stue



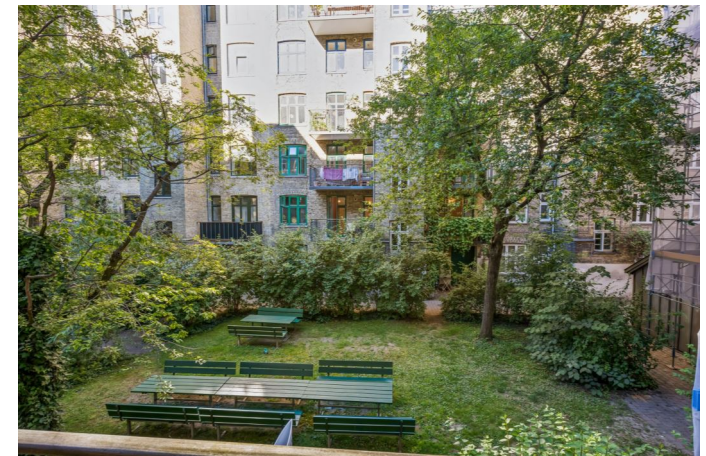
Spisestue



Stue



Altan



Ejendommen

Adresse: Mysundegade 18, 1. th., 1668 København V
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 114-1957
Ejerudgift/md.: kr. 3.475

Dato: 01.09.2025



Køkken



Køkken



Køkken



Ejendommen

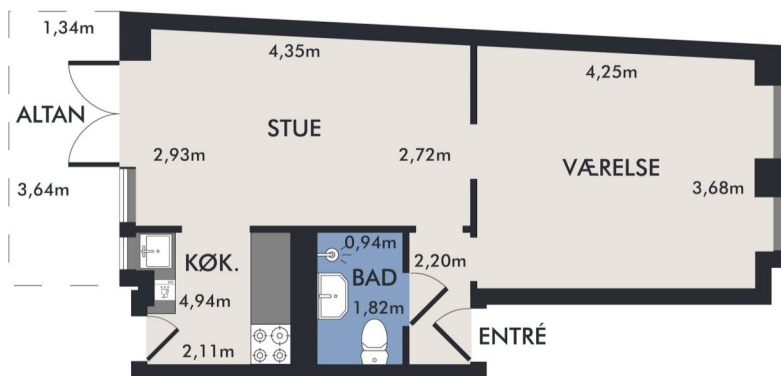


Udsigt

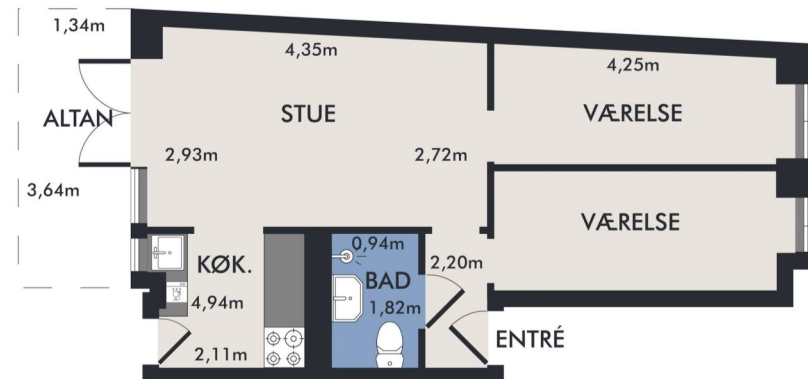
Adresse: Mysundegade 18, 1. th., 1668 København V
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 114-1957
Ejerudgift/md.: kr. 3.475

Dato: 01.09.2025



Vejledende plantegning uden ansvar



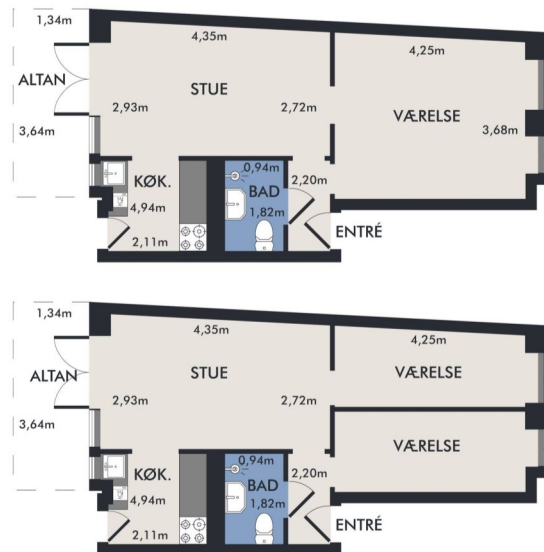
Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Mysundegade 18, 1. th., 1668 København V
Kontantpris: kr. 4.495.000

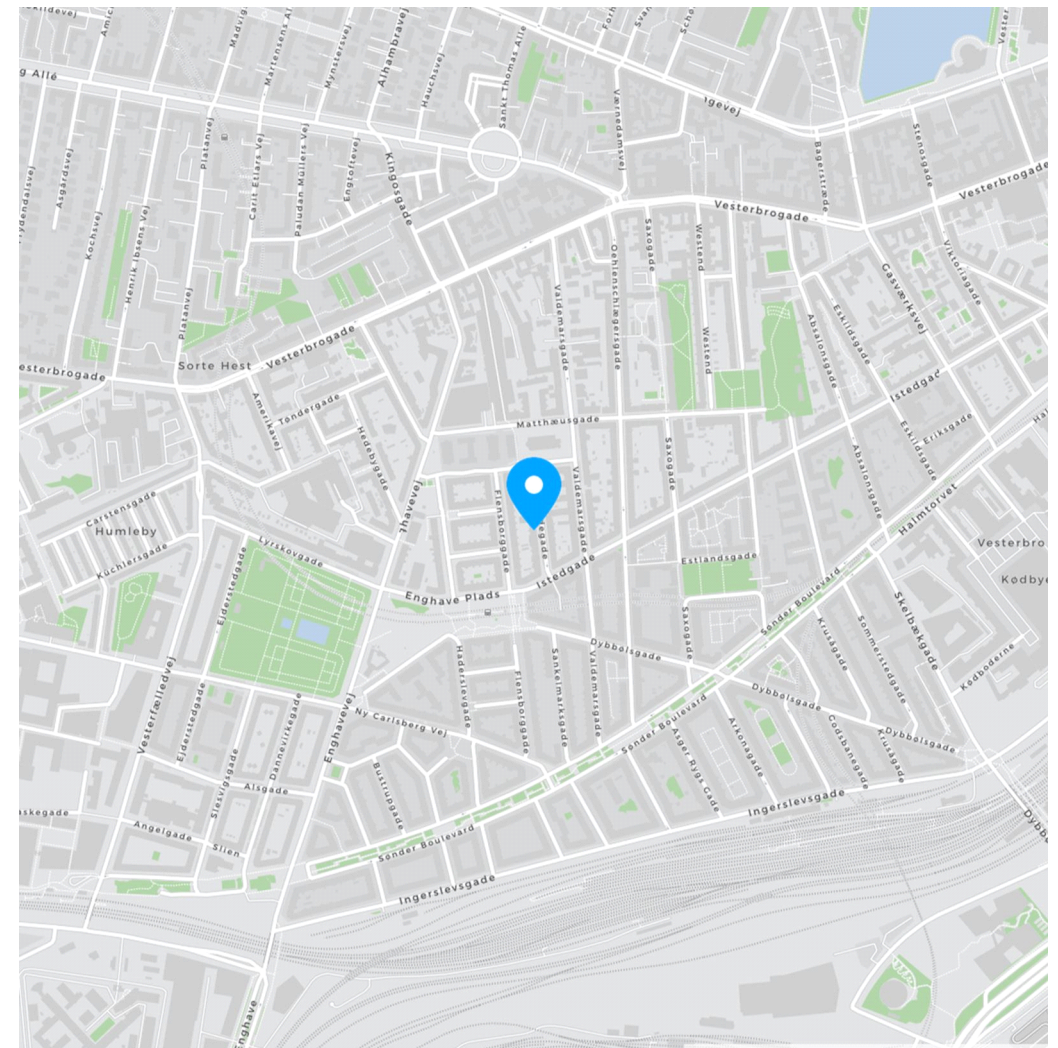
Sagsnr.: 114-1957
Ejerudgift/md.: kr. 3.475

Dato: 01.09.2025

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar





Adresse: Mysundegade 18, 1. th., 1668 København V
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 114-1957
Ejerudgift/md.: kr. 3.475

Dato: 01.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	1053 Udenbys Vester Kvarter, København
BFE-nr.:	163006
Ejl.nr.:	4
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1895/2001

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.618.000 kr.
Grundværdi:	2.239.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.894.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.791.200 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	48 m ²
- heraf boligareal:	48 m ²
BBR-boligareal:	57 m ²
Evt. øvrige arealer:	

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Planer

- Lokalplan: Se ejendomsdatarapporten.
- Kommuneplan: Se ejendomsdatarapporten.
- Spildevandsplan: Se ejendomsdatarapporten. Alle kommuner i Danmark har udarbejdet og fremlagt spildevandsplaner. Der henvises til kommunens hjemmeside, for yderligere oplysninger herom. Der kan fra kommunen blive udstedt påbud om ændring/forbedring af ejendommens afløbsforhold.
- Anlægsprojekter - <https://www.kk.dk/borger/bolig-og-byggeri/anlaegsprojekter>

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 29.04.1895 lbnr. 949819-01 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 2 lyst d. 27.05.1895 lbnr. 949820-01 Dok om fælles brandmur/gavl mv
Nr. 3 lyst d. 14.09.1939 lbnr. 3867-01 Dok om skure mv
Nr. 4 lyst d. 10.11.1947 lbnr. 6276-01 Luftfartshindringer i 25 m højde over terræn eller derover kræves tilladelse af Min. f. off. arbejder
Nr. 5 lyst d. 03.07.1990 lbnr. 6296-01 Påbud i medfør af byggeloven
Nr. 6 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 949821-01 Dok om fjernvarme/anlæg mv
Nr. 7 lyst d. 02.11.1995 lbnr. 425939-01-S0001 Vedtægter for ejerforening, Tillige lyst pantstiftende

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Ovn - SMEG
Kogeplade - SMEG (Gasblus har defekt - tænder på et af de fire blus, men kan tændes med en lighter)
Emhætte - IKEA (Emhætte ikke tilsluttet)
Køle/fryseskab - IKEA
Opvaskemaskine - LOGIK

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Mysundegade 18, 1. th., 1668 København V
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 114-1957
Ejerudgift/md.: kr. 3.475

Dato: 01.09.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos P.t. uoplyst
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold: P.t. uoplyst

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering

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

Bevaringsværdige bygninger

Ejendommen er bevaringsværdig på niveau 5 jf. oplysninger fra www.kulturarv.dk.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 6.240 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024/2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Forbruget er individuelt, og derfor må afvigelser forventes.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. 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 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.

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

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: Mysundegade 18, 1. th., 1668 København V
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 114-1957
Ejerudgift/md.: kr. 3.475

Dato: 01.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	14.761	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.495.000
Grundskyld	kr.	9.135	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	28.850
Ejerforening	kr.	17.712	Ejerskiftegebyr, anslået	kr.	2.500
Rottebekæmpelsesgebyr	kr.	96	I alt	kr.	4.526.350

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

41.705

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: 225.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 24.305 md./ 291.665 år Netto **ekskl.** ejerudgift 19.849 md./ 238.185 år v/24,30%
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: 29.08.2025
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: 1/2 - 1/8 **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: Mysundegade 18, 1. th., 1668 København V
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 114-1957
Ejerudgift/md.: kr. 3.475

Dato: 01.09.2025

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:

Afventer besvarelse fra E/F

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/2,1% Obligationslån	Obligationslån	1.940.575	1.940.575	1.948.687	DKK	2,12	65.623	24,00	3,15			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Fordelingstal
Tinglyst fordelingstal: 3/34
Adm. fordelingstal: Uoplyst
Sikkerhed til e/f: 20.000 kr.
I form af: Skadeløsbrev/Anden hæftelse
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Brugsret og fællesfaciliteter:

Loftrum iflg. sælgers oplysninger.

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.