

REAL



Asger Rygs Gade 3, 3. tv., 1727 København V

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	77
Kontantpris	6.095.000	Værelser	3
Ejerudgift	4.601		
Byggear	1906	Energimærke	D

Sagsnr. **114-8128**

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: Asger Rygs Gade 3, 3. tv., 1727 København V
Kontantpris: kr. 6.095.000

Sagsnr.: 114-8128
Ejerudgift/md.: kr. 4.601

Dato: 23.07.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne lyse og charmerende lejlighed midt på Vesterbro, som emmer af charme og sjæl.

Her mødes du af smukke, originale detaljer og en indretning, der kombinerer klassisk elegance med moderne komfort. Fra entréen er der adgang til to herskabelige stuer en suite samt et indbydende køkken-alrum, hvilket skaber en skøn, åben rumfornemmelse. Stuerne er rige på atmosfære og kendetegnes ved klassiske stuk- og rosetdetaljer, der understreger boligens historiske charme. De to stuer kan enten bruges som opholdsstue og værelse – eller som to separate soveværelser, afhængigt af behov.

Køkken-alrummet er renoveret med sans for kvalitet og æstetik. Her er god plads til både spisebord og sofaområde – ideelt til både hverdagsliv og hyggelige stunder med gæster. Badeværelset fremstår lyst og velholdt med fliser og separat bruseniche.

Planløsningen har derudover mulighed for at gøres særdeles delevendig. Ved at åbne op mellem stuen og det nuværende soveværelse, hvor man nemt skabe to rummelige værelser samt et fælles køkken-alrum – perfekt til både venner og bofællesskab.

Ejendommen:

Charmerende og velholdt rødstensejendom fra 1906, som fremstår i flot stand. Til ejendommen hører en grøn, børnevenlig gårdhave – ideel til afslapning og hyggelige stunder.

Området:

Lejligheden har en rolig og tilbagetrukket placering midt i et af Vesterbros mest eftertragtede kvarterer. Her bor du tæt på stemningsfulde caféer, spændende specialbutikker og hyggelige spisesteder – alt sammen lige uden for døren. Beliggenheden er svær at overgå med Kødbyen få skridt væk og kort afstand til både Fisketorvet, DGI-Byen og Dybbølsbro Station. Du er desuden i gåafstand til indre by og har let adgang til offentlig transport – perfekt for dig, der ønsker at bo centralt, men fredeligt.

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: Asger Rygs Gade 3, 3. tv., 1727 København V
Kontantpris: kr. 6.095.000

Sagsnr.: 114-8128
Ejerudgift/md.: kr. 4.601

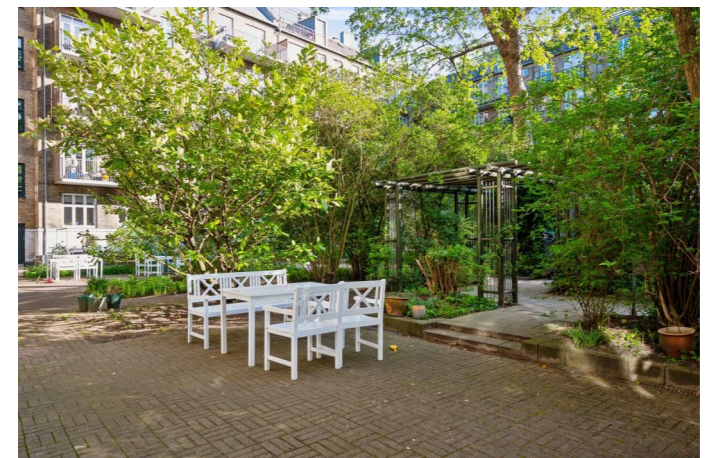
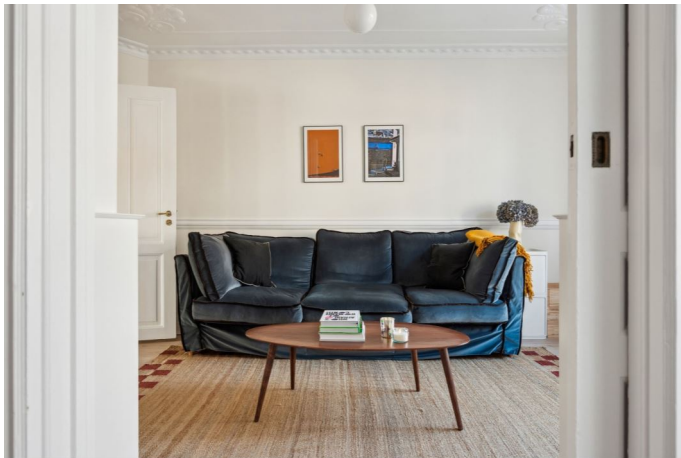
Dato: 23.07.2025



Adresse: Asger Rygs Gade 3, 3. tv., 1727 København V
Kontantpris: kr. 6.095.000

Sagsnr.: 114-8128
Ejerudgift/md.: kr. 4.601

Dato: 23.07.2025

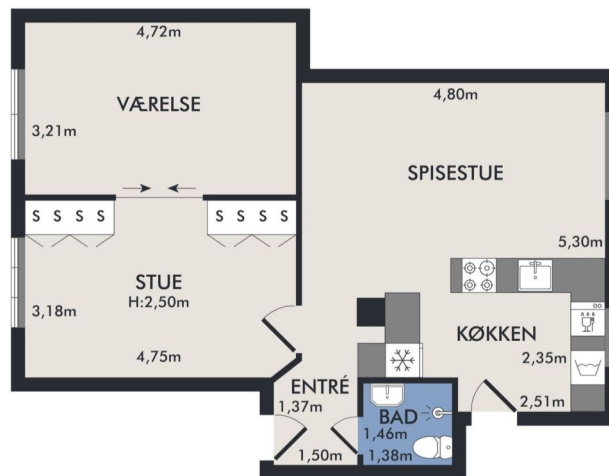


Adresse: Asger Rygs Gade 3, 3. tv., 1727 København V
Kontantpris: kr. 6.095.000

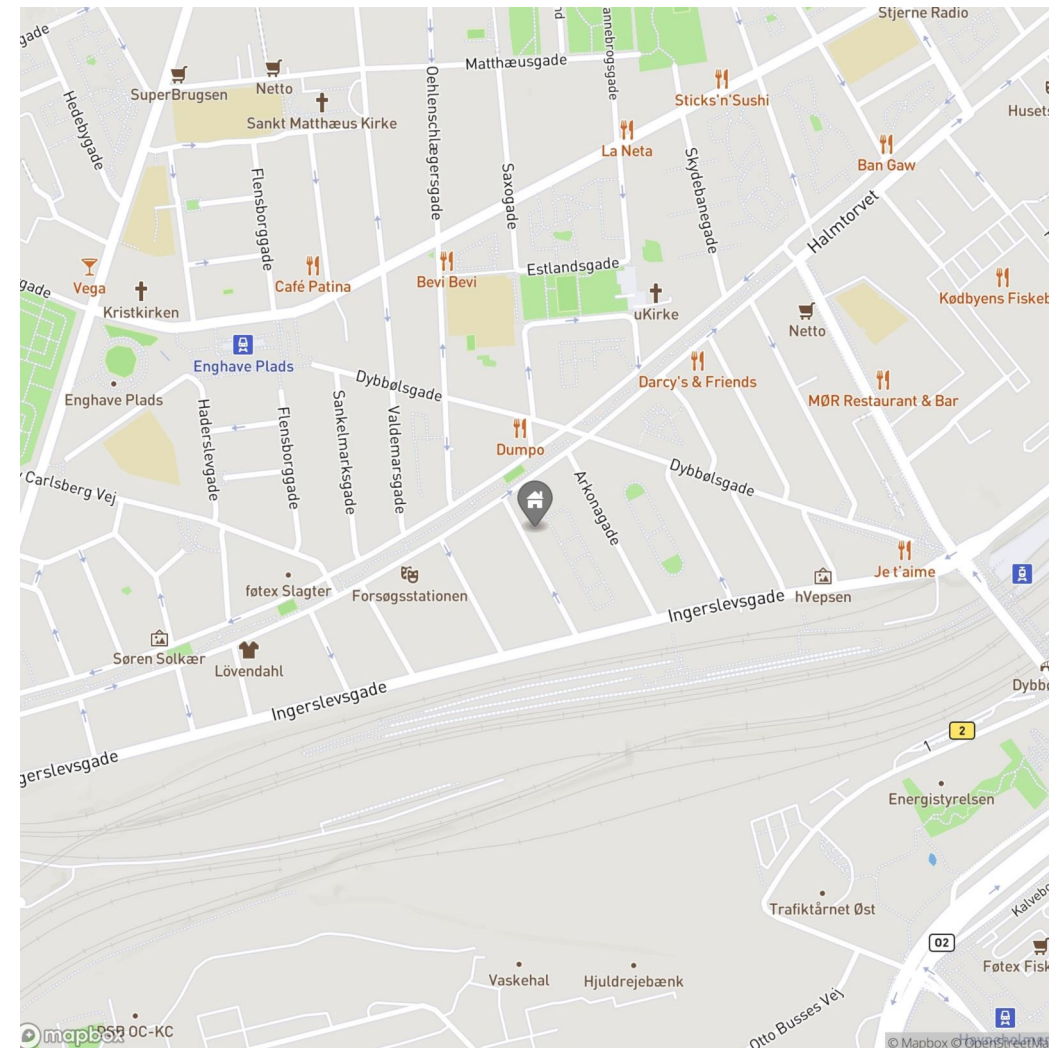
Sagsnr.: 114-8128
Ejerudgift/md.: kr. 4.601

Dato: 23.07.2025

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar





Adresse: Asger Rygs Gade 3, 3. tv., 1727 København V
Kontantpris: kr. 6.095.000

Sagsnr.: 114-8128
Ejerudgift/md.: kr. 4.601

Dato: 23.07.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	1355 Udenbys Vester Kvarter, København
BFE-nr.:	160399
Ejerl.nr.:	27
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1906

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	4.710.000 kr.
Grundværdi:	2.967.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.768.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.373.600 kr.

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

Arealer*

Tinglyst areal:	69 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	69 m ²
BBR-boligareal:	77 m ²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles	Fordelingstal
Tinglyst fordelingstal:	69/2384
Adm. fordelingstal:	-
Sikkerhed til e/f:	29.000 kr.
I form af:	Skadeløsbrev
Forhøjelse af sikkerhed:	Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

Grundejerforening: Vides ikke

Tilbehør:

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

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Asger Rygs Gade 3, 3. tv., 1727 København V
Kontantpris: kr. 6.095.000

Sagsnr.: 114-8128
Ejerudgift/md.: kr. 4.601

Dato: 23.07.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Gjensidige
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til forsikringspolice.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorrigeret forbrug:

Udgift kr.: 7.560 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: A conto
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået

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.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurenede 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 3 jf. oplysninger fra www.kulturarv.dk.

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.

Adresse: Asger Rygs Gade 3, 3. tv., 1727 København V
Kontantpris: kr. 6.095.000

Sagsnr.: 114-8128
Ejerudgift/md.: kr. 4.601

Dato: 23.07.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	19.217	Kontantpris/udbetaling	kr.	6.095.000
Grundskyld	kr.	12.105	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	38.450
Ejerforening	kr.	15.635	Ejerskiftegebyr	kr.	2.500
Røttemekampelsesgebyr, anslået	kr.	130	Omk. vedr. overtagelse af sikkerhed, anslået	kr.	5.575
Internet	kr.	1.500	I alt	kr.	6.141.525
Fornyelsesfond	kr.	6.624	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		55.211			

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: 305.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 33.438 md./ 401.261 år Netto **ekskl.** ejerudgift 27.268 md./ 327.222 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: 23.07.2025
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: 1/8 - 1/2 **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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Asger Rygs Gade 3, 3. tv., 1727 København V
Kontantpris: kr. 6.095.000

Sagsnr.: 114-8128
Ejerudgift/md.: kr. 4.601

Dato: 23.07.2025

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:

Ingen.

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
Realkredit Danmark/5% Obligationslån	Obligationslån	3.221.915	3.221.915	3.264.829	DKK	5	236.379	28,00	5,57			Nej	

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Planer

- 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>>

- Nr. 13 lyst d. 20.03.2000 lbnr. 31241-01 Vedtægter for gårdlav. Tillige anden ejendom
- Nr. 14 lyst d. 19.12.2007 lbnr. 175657-01 Vedtægter for ejerforeningen, tillæg
- Nr. 16 lyst d. 08.02.2013 lbnr. 1004279857 Tillæg til vedtægter
- Nr. 17 lyst d. 11.12.2015 lbnr. 1006943515 Tillæg til vedtægter

Servitutter

- Nr. 1 lyst d. 06.06.1898 lbnr. 955446-01 Dok om ikke at opføre beboelsesbygninger med flere end 5 beboelsesetager
- Nr. 2 lyst d. 24.12.1900 lbnr. 955447-01 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 3 lyst d. 03.03.1902 lbnr. 955448-01 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 4 lyst d. 24.07.1905 lbnr. 955449-01 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 5 lyst d. 29.01.1906 lbnr. 955450-01 Dok om fælles brandmur/gavl mv
- Nr. 6 lyst d. 29.01.1906 lbnr. 955451-01 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 7 lyst d. 10.11.1947 lbnr. 6276-01 Lufftindhindringer i 25 m højde over terræn eller derover kræves tilladelse af Min. f. off. arbejder
- Nr. 8 lyst d. 12.02.1969 lbnr. 1202-01 Vedtægter for ejerforening, Ikke til hinder for prioritering se tillige tillæg
- Nr. 9 lyst d. 14.04.1971 lbnr. 3855-01 Dok om at ejl ikke må udlejes uden samtykke
- Nr. 10 lyst d. 18.08.1993 lbnr. 50155-01 Vedtægter for ejerforening, PTGN tillæg til 12.02.1969 -1202-01
- Nr. 11 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 955452-01 Dok om fjernvarme/anlæg mv
- Nr. 12 lyst d. 14.05.1998 lbnr. 67237-01 Dekl. ang. fælles gårdanlæg

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.