

Sønder Boulevard 34, 1. tv, 1720 København V

Ejd. type	**Ejerlejlighed**	Bolig m^2	**134**
Kontant	**10.995.000**	Værelser	**4**
Ejerudgift	**7.047**	Altan	**Ja**
Byggeår	**1899**	Energimærke	**D**

Sagsnr. **114-8417**

RealMæglerne Vesterbro & Carlsberg Byen ApS
Istedgade 87 / 1650 København V / Tlf. +45 72312200 / www.realmaeglerne.dk/vesterbro

RealMæglerne Vesterbro & Carlsberg Byen ApS
CVR-nr. 33075006
Istedgade 87 / 1650 København V
Tlf. +4572312200 / vesterbro@mailreal.dk
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: Sønder Boulevard 34, 1. tv, 1720 København V
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 114-8417
Ejerudgift/md.: kr. 7.047

Dato: 05.11.2026



Elegant lejlighed på attraktiv adresse med plads, lys og klassisk charme

På attraktive Sønder Boulevard på Vesterbro udbydes denne indbydende lejlighed på 134 m², der forener klassisk københavnerarkitektur med moderne komfort i et af byens mest eftertragtede kvarterer.

Sønder Boulevard er kendt for sin særlige atmosfære med brede, grønne arealer, hyggelige caféer, vinbarer og et levende bymiljø, der samtidig rummer en afslappet og næsten landsbyagtig stemning midt i storbyen. Her bor man centralt med alt inden for rækkevidde, men stadig med ro og luft omkring sig.

Lejligheden ligger på 1. sal i en klassisk ejendom og byder på en gennemtænkt planløsning med fire gode værelser herunder stuer en suite med originale dobbeltdøre. En af stuerne er i dag indrettet som værelse, men kan nemt genetableres til to sammenhængende opholdsrum, hvis man ønsker en mere herskabelig og åben indretning.

Boligen har et fantastisk lysindfald fra store vinduespartier og en generøs loftshøjde, hvilket skaber en lys og indbydende atmosfære. Det store køkken-alrum fungerer som hjemmets naturlige samlingspunkt og giver gode rammer for både hverdagsliv og sociale arrangementer.

Fra opholdsrummet er der direkte udgang til en stor, vestvendt altan med plads til både lounge- og spiseområde, hvor eftermiddags- og aftensolen kan nydes i fulde drag.

Lejligheden fremstår med smukke originale plankegulve og en klassisk pejs, som tilfører karakter og varme til boligen. Badeværelset er rummeligt og funktionelt, og derudover er der et separat gæstetoilet, som øger komforten i hverdagen.

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: Nicklas Kastbjerg

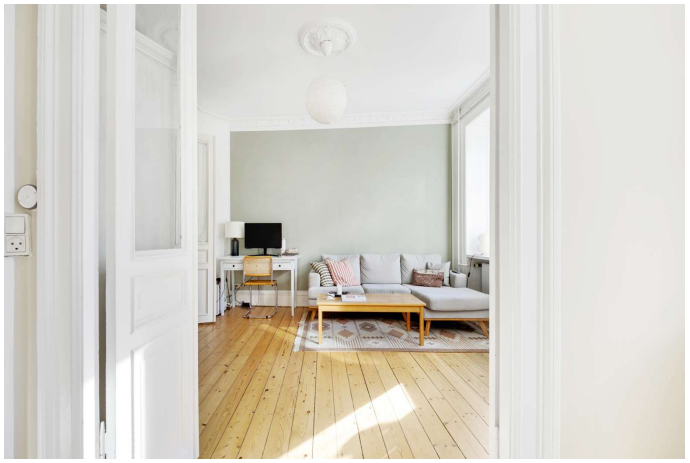
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Vesterbro & Carlsberg Byen ApS
CVR-nr. 33075006
Istedgade 87 / 1650 København V
Tlf. +4572312200 / vesterbro@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vesterbro

Adresse: Sønder Boulevard 34, 1. tv, 1720 København V
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 114-8417
Ejerudgift/md.: kr. 7.047

Dato: 05.11.2026





COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Vesterbro & Carlsberg Byen ApS
CVR-nr. 33075006
Istedgade 87 / 1650 København V
Tlf. +4572312200 / vesterbro@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vesterbro

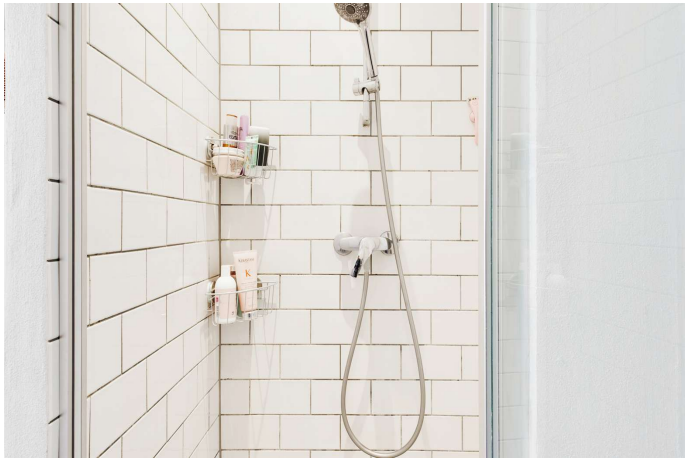
Adresse: Sønder Boulevard 34, 1. tv, 1720 København V
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 114-8417
Ejerudgift/md.: kr. 7.047

Dato: 05.11.2026







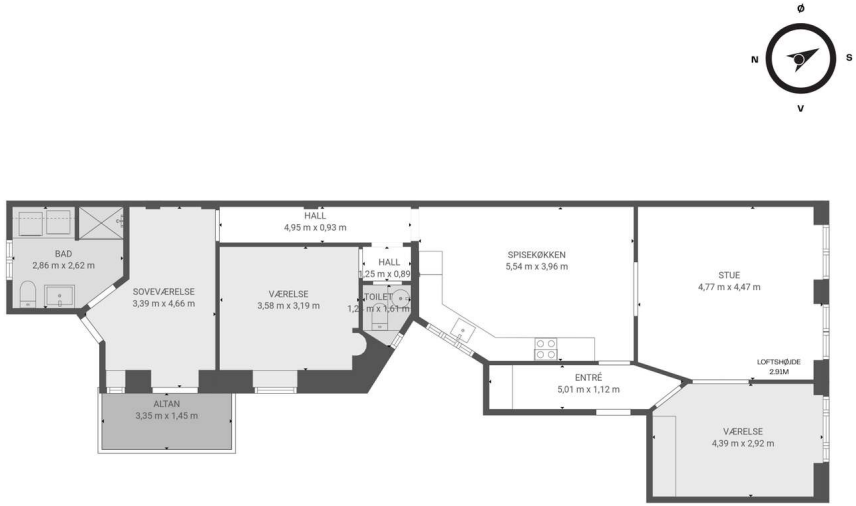

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

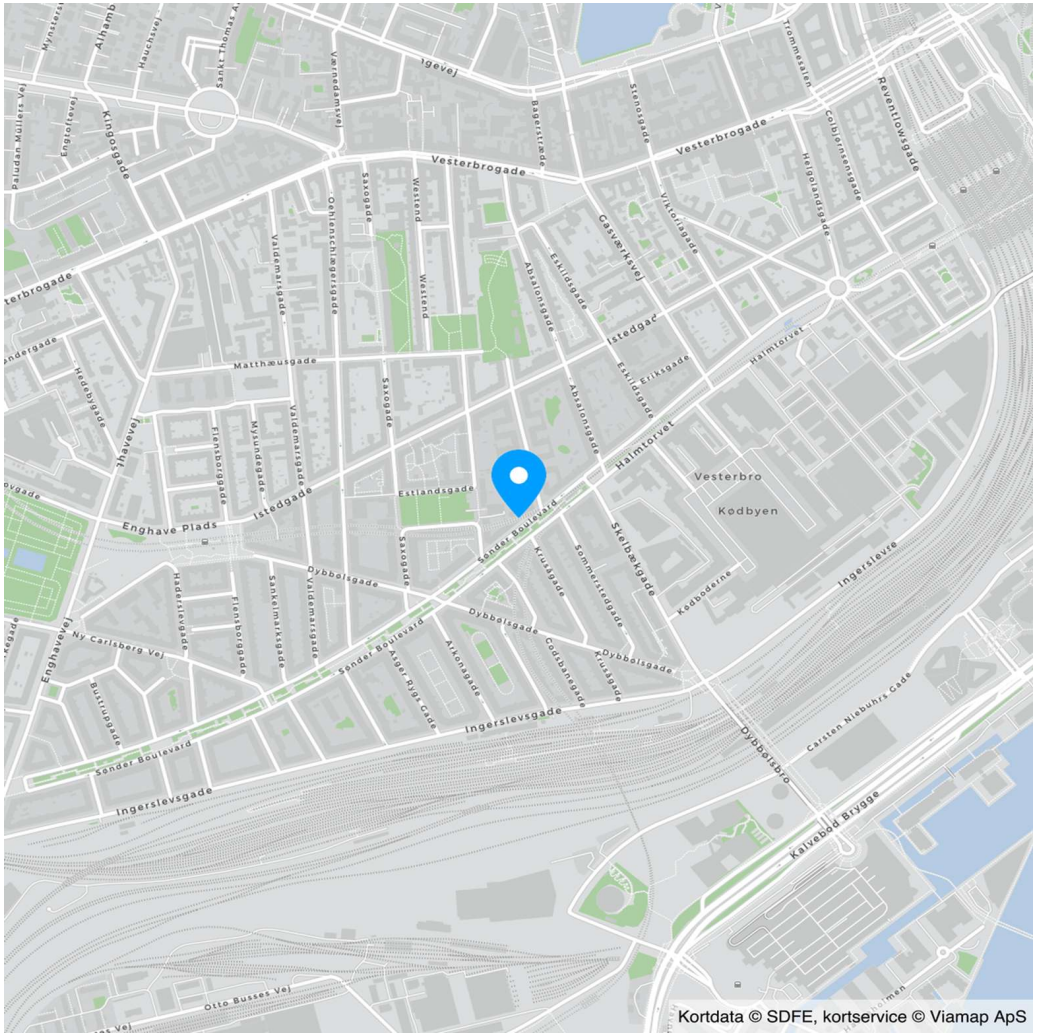
RealMæglerne Vesterbro & Carlsberg Byen ApS
CVR-nr. 33075006
Istedgade 87 / 1650 København V
Tlf. +4572312200 / vesterbro@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vesterbro

Adresse: Sønder Boulevard 34, 1. tv, 1720 København V
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 114-8417
Ejerudgift/md.: kr. 7.047

Dato: 05.11.2026





COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Vesterbro & Carlsberg Byen ApS
CVR-nr. 33075006
Istedgade 87 / 1650 København V
Tlf. +4572312200 / vesterbro@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vesterbro

Adresse: Sønder Boulevard 34, 1. tv, 1720 København V
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 114-8417
Ejerudgift/md.: kr. 7.047

Dato: 05.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	743 Udenbys Vester Kvarter, København
BFE-nr.:	161621
Ejerl. Nr.:	13
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1899

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	8.129.000
Grundværdi:	4.881.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	6.503.200
Grundlag for grundskyld:	3.904.800

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	122 m^2
- Heraf tinglyst boligareal	122 m^2
BBR-boligareal:	134 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):

Ovn, Kogeplade, Emhætte, Køle/fryseskab, Opvaskemaskine, Vaskemaskine (Kombineret vaskemaskine/tørretumbler tørrer efter sigende ikke iflg. sælger)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Vesterbro & Carlsberg Byen ApS
CVR-nr. 33075006
Istedgade 87 / 1650 København V
Tlf. +4572312200 / vesterbro@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vesterbro

Adresse: Sønder Boulevard 34, 1. tv, 1720 København V
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 114-8417
Ejerudgift/md.: kr. 7.047

Dato: 05.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 15.453 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Forbruget er individuelt, og derfor må afvigelser forventes

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Vesterbro & Carlsberg Byen ApS
CVR-nr. 33075006
Istedgade 87 / 1650 København V
Tlf. +4572312200 / vesterbro@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vesterbro

Adresse: Sønder Boulevard 34, 1. tv, 1720 København V
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 114-8417
Ejerudgift/md.: kr. 7.047

Dato: 05.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	33.166
Grundskyld	kr.	19.914
Rottebekæmpelsesgebyr	kr.	153
Ejerforening/fællesudgifter	kr.	29.832
Internet	kr.	1.500
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	84.566

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	10.995.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	67.850
Ejerskiftegebyr, anslået	kr.	3.000
I alt	kr.	11.065.850

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorskifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

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: 550.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 61.540 md. / 738.475 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 50.351 md. / 604.212 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026 **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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Adresse: Sønder Boulevard 34, 1. tv, 1720 København V
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 114-8417
Ejerudgift/md.: kr. 7.047

Dato: 05.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 13: hovedstol kr. 47.000
Nr. 15: hovedstol kr. 3.264.000
Nr. 16: hovedstol kr. 536.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Fordelingstal, ejerforening
Admin: /
Tinglyst: 122 / 2559
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret
Brugsret til kælderrum iflg. sælger

Servitutter
- Nr. 1: 16.10.2018 - Servitut om Metro
- Nr. 2: 28.07.1932 - Dok om skure mv 1_I-I_37
- Nr. 3: 10.11.1947 - Luftfartshindringer i 25 m højde over terræn eller derover kræves tilladelse af Min. f. off. arbejder Forprioritet
- Nr. 4: 01.07.1975 - Dok om saneringsplan mv
- Nr. 5: 10.05.1984 - Dok om fælles gård, opholdsareal mv KORREKTE AKT 1_I-I_336
- Nr. 6: 22.12.1989 - Vedtægter for skydebanegades gårdlaug
- Nr. 7: 27.02.1990 - Vedtægter for ejerforening 1_I-I_37 Tillæg til vedtægt tinglyst 24.05.2017 - 100870****
- Nr. 8: 04.05.1994 - Lokalplan nr. 227 1_I-I_336
- Nr. 9: 17.08.1994 - Byfornyelsesbeslutning.
- Nr. 10: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv
- Nr. 11: 03.03.1997 - Tillæg til lokalplan nr. 227
- Nr. 12: 21.03.2003 - Dok. om fællesarealer og fælles gårdanlæg og vilkår herfor mv. Tillige anden ejendom. Påtaleret: Gårdlauget og Bygge- og Teknikf.
- Nr. 14: 24.05.2017 - Tillæg til vedtægter lyst 27.02.1990-2021-01

Planer
Kommuneplan R24.B.4.9 - R24.B.4.9 - B4
Lokalplan 227 - Skydebane Vest-karreen
Lokalplan 227-1 - Skydebane Vest-karreen tillæg 1

- Lokalplan: Der henvises til ejendomsdatarapporten.

- Anlægsprojekter: https://www.kk.dk/borger/bolig-og-byggeri/anlaegsprojekter

- Kommuneplan: https://www.kk.dk/politik/politikker-og-indsatser/bolig-byggeri-og-byliv/koebenhavns-kommuneplan

- Spildevandsplan: https://planer.kk.dk/spildevandsplan-2018/
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.

Andre forhold af væsentlig betydning
Byzone - områdeklassificeret
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.

Bevaringsværdige bygninger
Ejendommen er bevaringsværdig på niveau 4 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.

[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønsmæssigt i samme forbindelse.]

[Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønsmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]

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

Byggeskadeforsikring
På ejendommens BBR-meddelelse er der registreret en byggeskadeforsikring. En byggeskadeforsikrings dækningsområde er byggeskader, som har årsag i forhold ved opførelsen af bebyggelsen. Forsikringen løber som udgangspunkt i 10 år fra ikrafttrædelsestidspunktet og følger bygningen, uanset at denne skifter ejer i forsikringens løbetid.

Brændeovne/pejseindsatser med UKENDT produktionsår
Produktions/installationstidspunktet for ejendommens brændeovn/pejseindsats er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.

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.