

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: Oehlenschlägersgade 31, 2. th., 1663 København V
Kontantpris: kr. 7.195.000

Sagsnr.: 15-X0001947
Ejerudgift/md.: kr. 4.895

Dato: 31.5.2025



Beskrivelse:

Hjørnelejlighed i topklasse på Vesterbros hyggeligste gade.

Denne skønne lejlighed kendes særligt på sine elegante detaljer og det dejlige lysindfald, som strømmer gennem de store dannebrogsvinduer dagen lang. Lejligheden ligger nemlig helt perfekt i forhold til solens bane og har endda altan på hjørnet.

Alt er i top og kræver minimalt vedligehold, da lejligheden er flot istandsat i 2023 med fokus på at bibeholde det oprindelige, ældre udtryk. De bevarede, originale materialer er dog istandsat på fineste vis, således at alt fremstår lækkert og i høj kvalitet.

Denne lysfyldte lejlighed rummer mange originale detaljer, herunder det hvidbejdsede og lakerede trægulv samt de sirlige gerigter omkring døre og vinduer.

De høje fodpaneler er ligeledes ordnet, og det samme gælder for stukkaturen og rosetterne, som virkelig bidrager til den herskabelige atmosfære i stuen og de to værelser. Det største værelse har desuden en håndlavet skabsvæg i egetræ.

Alle vægge og lofter er fuldspartlede, hvorfor lejligheden fremstår enormt formfuldendt og skarp. Dette ses også i køkkenet fra 2023, som er moderne med hvide, grebsfrie fronter, der spiller perfekt sammen med de lysfyldte rammer og det rustikke SMEG-gaskomfur. Derudover blev badeværelset istandsat i 2020, hvor de store klinker og spottene kom til.

Ejendommen gennemgik en større renovering for få år tilbage med skift af tag, undertag og samtlige vinduer. Denne bygning fremstår udpræget præsentabel med en stor, hyggelig gårdhave, hvor der er et imødekommende miljø. Derudover kan det bemærkes, at der hører et kælderum til lejligheden, og at lejlighedens del af fælleslånet for ejendommens renovering er betalt ud.

I kommer til at bo på en af Vesterbros bedste beliggenheder i et særdeles attraktivt område. Gaden præges af små butikker, restauranter og vinbarer, samtidig med at atmosfæren er fredelig. Der sker meget, selvom området stadig emmer af en særlig ro, da det er en gennemgående gade mellem Istedgade og Vesterbrogade. Det summer således af aktivitet, ligesom I har ganske kort afstand til koncertsteder, Det Ny Teater, anerkendte spisesteder og bagerier samt Enghave Plads, der både huser en hyggelig park og den nærmeste metrostation.

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: Morten Yde

Adresse: Oehlenschlägersgade 31, 2. th., 1663 København V
Kontantpris: kr. 7.195.000

Sagsnr.: 15-X0001947
Ejerudgift/md.: kr. 4.895

Dato: 31.5.2025



Adresse: Oehlenschlägersgade 31, 2. th., 1663 København V
Kontantpris: kr. 7.195.000

Sagsnr.: 15-X0001947
Ejerudgift/md.: kr. 4.895

Dato: 31.5.2025



Adresse: Oehlenschlägersgade 31, 2. th., 1663 København V
Kontantpris: kr. 7.195.000

Sagsnr.: 15-X0001947
Ejerudgift/md.: kr. 4.895

Dato: 31.5.2025



Adresse: Oehlenschlägersgade 31, 2. th., 1663 København V
Kontantpris: kr. 7.195.000

Sagsnr.: 15-X0001947
Ejerudgift/md.: kr. 4.895

Dato: 31.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 408 Udenbys Vester Kvarter, København
BFE-nr.: 160191
Ejerl.nr. 6
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1883

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2025
Ejendomsværdi: 5.299.000,00
Grundværdi: 3.373.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.239.200,00
Grundlag for grundskyld: 2.698.400,00

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

Tilbehør:

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

type: Køle- / fryseskab mærke: IKEA
type: Kogeplade (gas) mærke: SMEG
type: Ovn mærke: IKEA
jf. sælgeroplysningsskema

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal: 80 m²
Heraf tinglyst boligareal: 80 m²
BBR-boligareal: 87 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal: 47/1000
Adm. fordelingstal:
Sikkerhed til e/f: 50.200,00
I form af: Andet

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

3.4.1882 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, vedr ptgn se akt C 570
10.11.1947 Luftfartshindringer i 25 m højde over terræn eller derover kræves tilladelse af Min. f. off. arbejder Forprioritet
25.4.1973 Dok om benyttelse af vaskerum mv. 1_B-I_373
15.8.1974 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_B-I_373
23.9.1976 Dok. om fælles gård, opholdsareal mv.
14.2.1984 Dok om saneringsplan mv
6.2.1985 Dok om saneringsplan mv
17.12.1986 Dok om fælles gård, opholdsareal mv
2.7.1987 Dok om saneringsplan mv
23.1.1995 Dok om fjernvarme/anlæg mv
16.8.1996 anm hæftelser Vedtægter for ejerlejlighedsforeningen
Oehlenschlägergade 31/Matthæusgade 14, i lejl. nr. 1-24.
10.5.1999 anm hæftelser Vedtægter for ejerforeningen, tillæg Tillige lyst pantstiftende 1_B-I_373
3.6.1999 Dok, om fælles gårdlaug. Tillige anden ejendom. Tillige pantstiftende Påtaleret Gårdlauget og KBH Kommune.
6.10.2014 Vedtægter: Tillæg til vedtægter for

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Brugsret og fællesfaciliteter

Adresse: Oehlenschlägersgade 31, 2. th., 1663 København V
Kontantpris: kr. 7.195.000Sagsnr.: 15-X0001947
Ejerudgift/md.: kr. 4.895

Dato: 31.5.2025

Forsikringsforhold:Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:Svamp: ☒ Ja ☐ Nejinsekt: ☒ Ja ☐ Nejrørskade: ☐ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 8.340,00

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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 salgsoptillingens 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: C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Løsøre, hårde hvidevarer, skabe m.m. angivet på fotos og plantegning i denne salgsoptilling, er ikke ensbetydende med, at disse medfølger i handlen.

Standardfinansieringen:

Standardfinansieringen i nærværende salgsoptilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforeningen.

Forurening - områdeklassificeret som lettere forurennet:

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

Bevaringsværdig bygning - bevaringsværdi 4:

Bygningen er registreret som bevaringsværdig, jf. udskrift fra Kulturstyrelsen. At en ejendom er bevaringsværdig kan medføre, at der gælder særlige regler for bygningens ydre, herunder fx i hvilket omfang der kan ske ombygning /tilbygning.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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: Oehlenschlägersgade 31, 2. th., 1663 København V
Kontantpris: kr. 7.195.000

Sagsnr.: 15-X0001947
Ejerudgift/md.: kr. 4.895

Dato: 31.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Fællesudgifter	kr. 21.622,44	Kontantpris/udbetaling
Rottebekæmpelse anslået	kr. 100,00	Notering af ejerskifte til administrator, anslået
Ejendomsværdiskat 2025	kr. 21.619,92	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Grundskyld 2025	kr. 13.762,00	I alt
Internet	kr. 1.632,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggeteknisk, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv. Tinglysning, herunder pantebreve, debitor/kreditorkifte mv.
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 58.736,36	

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: 360.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 39.360 md./ 472.319 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 32.062 md./ 384.748 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: 31.5.2025. 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: 1/10 - 1/4. **Forbehold:** Standardfinansieringen i nærværende salgsoptilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforeningen.

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: Oehlenschlägersgade 31, 2. th., 1663 København V
Kontantpris: kr. 7.195.000

Sagsnr.: 15-X0001947
Ejerudgift/md.: kr. 4.895

Dato: 31.5.2025

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:

Undersøges.

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
Jyske Realkredit A/S	Anden lånetype				DKK	0,39			0			Nej	