



REAL

Nørre Søgade 37C, 5. 4., 1370 København K

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	57
Kontantpris	4.695.000	Værelser	2
Ejerudgift	4.549	Altan	Ja
Byggeår	1969	Energimærke	C

Sagsnr. **159-8205**

RealMæglerne Østerbro ApS

Ejendomsmægler / Nordre Frihavnsgade 77 / 2100 København Ø / Tlf. 43582100 / www.realmaeglerne.dk/2100

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: Nørre Søgade 37C, 5. 4., 1370 København K
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 159-8205
Ejerudgift/md.: kr. 4.549

Dato: 21.01.2026



Beskrivelse:

Unik lejlighed på 5. sal på Nørre Søgade med elevator, kæmpe altan og mulighed for privat p-plads i kælderen.

Velkommen indenfor i den skønne lejlighed på Nørre Søgade. Fra entréen træder vi ind i det lyse køkken-alrum, hvor de store vinduespartier og lyse farver skaber et naturligt og indbydende lys, der får rummet til at fremstå åbent og rummeligt. De lyse gulve går igen i hele lejligheden og understreger den lyse og moderne stil.

Køkkenet er holdt i klassiske, hvide nuancer og byder på god skabsplads samt opvaskemaskine. I alrummet er der plads til både spisebord og en hyggelig sofaafdeling, hvor man kan nyde udsigten eller slappe af med en god film.

Fra rummet er der direkte udgang til lejlighedens store, østvendte altan, hvor morgensolen kan nydes sammen med en kop kaffe.

Soveværelset er stilrent indrettet med god plads til opbevaring, og de store vinduespartier giver mulighed for at vågne op til en smuk udsigt. Badeværelset er af nyere dato og fremstår moderne med separat bruseafsnit og toilet, hvilket giver en god rumfornemmelse. Der er desuden plads til vaskemaskine – en praktisk detalje i hverdagen.

Ejendommen er opført i 1969 og hører dermed til blandt de nyere bygninger i området. Her er både elevator og mulighed for tilkøb af parkeringsplads – enten i ejendommens p-kælder eller i gården.

Med Søerne lige uden for døren er der rig mulighed for både gå- og løbeture i naturskønne omgivelser. Lejlighedens centrale beliggenhed giver nem adgang til hyggelige caféer, restauranter og grønne parker. På få minutter kan du spadserere til Rådhuspladsen eller nyde roen i Ørstedsparken.

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: Oliver Raahauge Geertsen

Adresse: Nørre Søgade 37C, 5. 4., 1370 København K
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 159-8205
Ejerudgift/md.: kr. 4.549

Dato: 21.01.2026



Adresse: Nørre Søgade 37C, 5. 4., 1370 København K
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 159-8205
Ejerudgift/md.: kr. 4.549

Dato: 21.01.2026

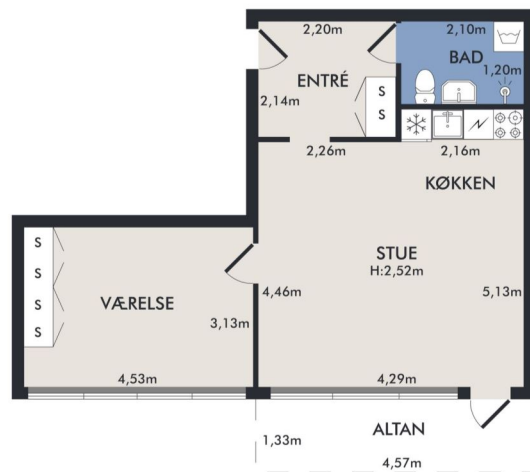


Adresse: Nørre Søgade 37C, 5. 4., 1370 København K
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 159-8205
Ejerudgift/md.: kr. 4.549

Dato: 21.01.2026

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Nørre Søgade 37C, 5. 4., 1370 København K
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 159-8205
Ejerudgift/md.: kr. 4.549

Dato: 21.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	53 Nørrevold Kvarter, København
BFE-nr.:	129300
Ejl.nr.:	90
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1969

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	51 m ²
- heraf boligareal:	51 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:

Der henvises til side 5

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.534.000 kr.
Grundværdi:	2.420.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.827.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.936.000 kr.

Tilbehør:

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

Kogeplade - Ikea
Emhætte - Ikea
Køle/fryseskab - Ikea
Opvaskemaskine - Ikea
Vaskemaskine

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Nørre Søgade 37C, 5. 4., 1370 København K
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 159-8205
Ejerudgift/md.: kr. 4.549

Dato: 21.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 10.400 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: A conto
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået

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 Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke C.

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.

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.

Ejerforening

Fællesudgifterne stiger med 5% d. 01.01.2026.



Adresse: Nørre Søgade 37C, 5. 4., 1370 København K
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 159-8205
Ejerudgift/md.: kr. 4.549

Dato: 21.01.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat	kr.	14.419	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.695.000
Grundskyld	kr.	9.874	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	30.050
Ejerforening	kr.	19.183	Ejerskiftegebyr	kr.	2.995
Ydelser på gæld udenfor købesummen	kr.	10.056	I alt	kr.	4.728.045
Rottebekæmpelsesgebyr	kr.	96	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.		
Fællesudgifter (stigning pr. 01.01.2026), anslået	kr.	960			
Ejerudgift i alt 1 år			54.587		

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: 235.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 25.139 md./ 301.664 år Netto **ekskl.** ejerudgift 20.603 md./ 247.238 år v/24,00%
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: 17.01.2026
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: 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: Nørre Søgade 37C, 5. 4., 1370 København K
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 159-8205
Ejerudgift/md.: kr. 4.549

Dato: 21.01.2026

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:

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Fælleslån iflg. sælgers oplysninger	161.953	12.10.2025

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/2,2% Obligationslån	Obligationslån	2.352.000	2.352.000	2.364.240	DKK	2,2	74.420	29,50	3,06			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Fordelingstal
Tinglyst fordelingstal: 102/10000
Adm. fordelingstal: Uoplyst
Sikkerhed til e/f: 50.000 kr.
I form af: Anden hæftelse
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

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. 23.09.1872 lbnr. 924669-01 Dok om hegn, hegnsmur mv
- Nr. 2 lyst d. 05.02.1948 lbnr. 8021-01 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
- Nr. 3 lyst d. 04.09.1957 lbnr. 3845-01 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv

- Nr. 4 lyst d. 26.10.1966 lbnr. 5937-01 Dok om transformerstation/anlæg mv, Ikke til hinder for prioritering
- Nr. 5 lyst d. 30.12.1966 lbnr. 7857-01 t Dok om overfladevands afløb mv
- Nr. 6 lyst d. 16.10.1968 lbnr. 6057-01 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 7 lyst d. 30.09.1969 lbnr. 11206-01 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
- Nr. 8 lyst d. 29.06.1971 lbnr. 8759-01 Dok om færdselsret mv, parkering mv
- Nr. 9 lyst d. 23.09.1971 lbnr. 13161-01 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 10 lyst d. 26.06.1973 lbnr. 11341-01 Forpl til at underskrive og resp visse dekl mv, Ikke til hinder for prioritering
- Nr. 11 lyst d. 27.11.1974 lbnr. 21641-01 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, parkering mv
- Nr. 12 lyst d. 13.11.1975 lbnr. 25215-01 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 13 lyst d. 07.09.1979 lbnr. 924671-01 Dok om vandforsyning mv, samt fællesforsyning med vand til sprinkleranlæg
- Nr. 14 lyst d. 18.07.1994 lbnr. 231054-01 Lokalplan nr. 234
- Nr. 15 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 924672-01 Dok om fjernvarme mv
- Nr. 16 lyst d. 06.01.2023 lbnr. 1014538451 Normal vedtægt Fravigelse

Brugsret og fællesfaciliteter:

Kælderrum 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