



REAL

Matthæusgade 52, 1. 2., 1666 København V

Ejd. type
Kontantpris
Ejerudgift
Byggear

Ejerlejlighed
3.995.000
4.454
1971

Bolig m2
Værelser
Energimærke

51
2
C

Sagsnr. **114-2001**

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: Matthæusgade 52, 1. 2., 1666 København V
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 114-2001
Ejerudgift/md.: kr. 4.454

Dato: 10.09.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Matthæusgade 52 – en veldisponeret og indflytningsklar 2-værelses ejerlejlighed midt på Vesterbro. Her får du 51 m² fordelt på en lys stue med udgang til privat terrasse, separat soveværelse, et moderne badeværelse og et åbent køkken-alrum, der skaber en god og sammenhængende hverdag.

Lejligheden er beliggende på 1. sal i en ejendom fra 1971 med fjernvarme og velholdte fællesfaciliteter. Boligen fremstår i pæn stand og er ideel til både singler, par og førstegangskøbere, der ønsker en central beliggenhed i en levende bydel med alt inden for gåafstand – caféer, grønne åndehuller, metro og indkøb.

Ejendommen:

Boligen er beliggende i en ejendom, der blev bygget i 1971 og har gennemgået en større modernisering med klimavenlige forbedringer i perioden 2017-19, hvilket resulterer i et meget lavt varmekonsum. Ejerforeningen Enghavecenteret, en stor og veldrevet forening, tilbyder brugsret til en fælles tagterrasse med 360 graders udsigt over København, elevator, vaskerum og har tilknyttet en vicevært, så ejendommen løbende fremstår præsentabel. Ejendommen er desuden kendt for sine ikoniske altaner.

Området:

Ved at bosætte dig på Matthæusgade, får du et væld af muligheder lige for fødderne. Der er nemlig indkøbsfaciliteter, fitness og madoplevelser rundt om hjørnet. Du vil bo tæt på Enghave Plads, som gør at du udover at cykle rundt, kan komme ligeså nemt rundt med metroen. Derudover er området fyldt med vinbarer, kaffeture, og det grønne byrum i Enghave Parken der er en af Københavns Klimaparker! Her kan du tage hen, nyde parkens smukke natur, spille petanque, dyrke yoga og meget mere!

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.

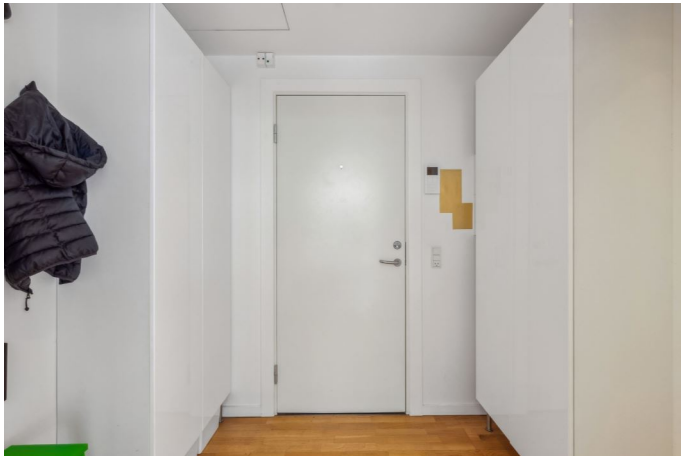
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Philip Hersby

Adresse: Matthæusgade 52, 1. 2., 1666 København V
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 114-2001
Ejerudgift/md.: kr. 4.454

Dato: 10.09.2025



Gang



Gang



Stue



Stue



Stue



Alrum

Adresse: Matthæusgade 52, 1. 2., 1666 København V
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 114-2001
Ejerudgift/md.: kr. 4.454

Dato: 10.09.2025



Alrum



Værelse



Værelse



Badeværelse



Badeværelse



Altan

Adresse: Matthæusgade 52, 1. 2., 1666 København V
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 114-2001
Ejerudgift/md.: kr. 4.454

Dato: 10.09.2025



Altan



Ejendommen



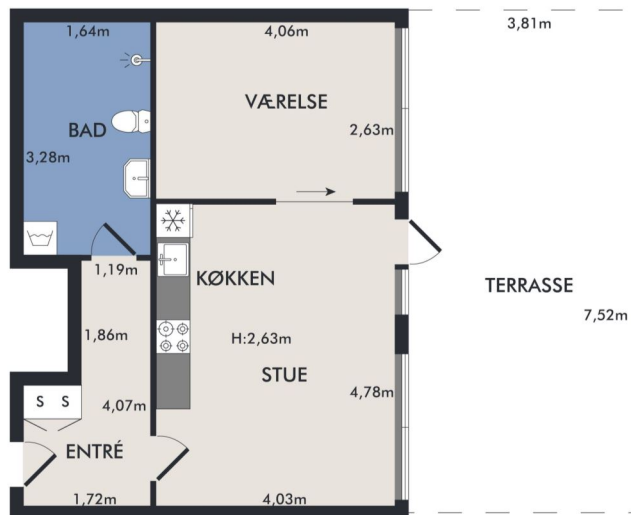
Ejendommen

Adresse: Matthæusgade 52, 1. 2., 1666 København V
Kontantpris: kr. 3.995.000

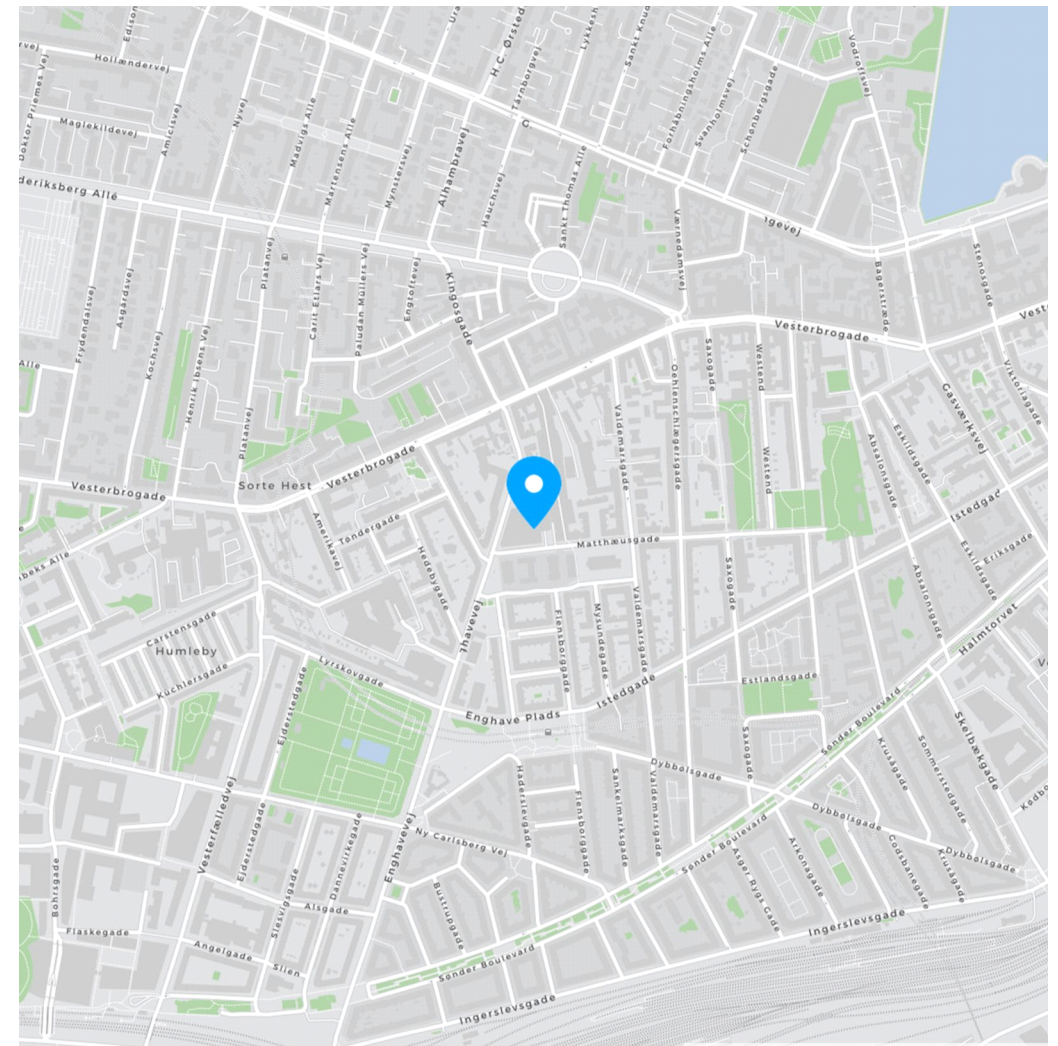
Sagsnr.: 114-2001
Ejerudgift/md.: kr. 4.454

Dato: 10.09.2025

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar





Adresse: Matthæusgade 52, 1. 2., 1666 København V
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 114-2001
Ejerudgift/md.: kr. 4.454

Dato: 10.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	1524 Udenbys Vester Kvarter, København
BFE-nr.:	162626
Ejl.nr.:	129
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1971

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.854.000 kr.
Grundværdi:	1.961.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.283.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.568.800 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	52 m ²
- heraf boligareal:	46 m ²
- heraf areal til kælder:	6 m ²

BBR-boligareal:	51 m ²
-----------------	-------------------

Evt. øvrige arealer:

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

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>

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 24.03.1890 lbnr. 958410-01 Dok om at deltage ved brolægning af Enghavegade og Matthæusgade, indeholder økonomiske forpligtelser
Nr. 2 lyst d. 14.03.1926 lbnr. 958411-01 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 3 lyst d. 29.11.1926 lbnr. 958412-01 Dok om fælles brandmur/gavl mv
Nr. 4 lyst d. 29.11.1926 lbnr. 958413-01 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 5 lyst d. 20.12.1926 lbnr. 958414-01 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 6 lyst d. 10.11.1947 lbnr. 6275-01 Dok om luftfartshindringer mv
Nr. 7 lyst d. 17.02.1968 lbnr. 7331-01 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 8 lyst d. 21.03.1968 lbnr. 8139-01 Dok om udlæg af areal til hjørneafskæring
Nr. 9 lyst d. 30.05.1968 lbnr. 1531-01 Dok om transformerstation/anlæg mv, ikke til hinder for prioritering
Nr. 10 lyst d. 19.08.1969 lbnr. 7288-01 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 11 lyst d. 18.11.1971 lbnr. 12910-01 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
Nr. 12 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 958415-01 Dok om fjernvarme/anlæg mv
Nr. 14 lyst d. 30.03.2016 lbnr. 1007190942 VEDTÆGTER FOR EJERFORENINGEN ENGHAVE CENTRET
Nr. 16 lyst d. 19.09.2019 lbnr. 1011166730 Tilbagebetalingsdeklaration pga. byfornyelse

Tilbehør:

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

Ovn - Zanussi (varmluft virker ikke)

Kogeplade

Emhætte

Køle/fryseseab - Indesit

Vaskemaskine - Gram

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Matthæusgade 52, 1. 2., 1666 København V
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 114-2001
Ejerudgift/md.: kr. 4.454

Dato: 10.09.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Gjensidige Forsikring.

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Der henvises til forsikringspolice.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Arealer

Lejlighedens tinglyste areal udgør 52 m2, heraf udgør 46 m2 boligareal og 6 m2 kælder/pulterrum.

Områdeklassificering

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

Jordforureningsstatus

Ejendommen er ifølge regionens oplysninger delvist registreret som forurenet på vidensniveau 2. En forurening på vidensniveau 2 betyder, at miljømyndighederne har undersøgt ejendommen via jordprøver etc., og på baggrund heraf konstateret, at ejendommen er forurenet i større eller mindre omfang. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.

Bevaringsværdige bygninger

Ejendommen er bevaringsværdig på niveau 7 jf. oplysninger fra www.kulturarv.dk.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.

Deklaration om tilbagebetaling af støtte

I forbindelse med det afsluttede renoveringsprojekt har ejerforeningen modtaget tilskud efter reglerne om byfornyelse, hvorfor der på hovedparten af lejlighederne i ejerforeningen er tinglyst deklARATION om tilbagebetaling af støtte. Sælger indbetaler lejlighedens andel ved salg.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 6.110 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2023/2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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 salgsoptstillingens 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.



Adresse: Matthæusgade 52, 1. 2., 1666 København V
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 114-2001
Ejerudgift/md.: kr. 4.454

Dato: 10.09.2025



Adresse: Matthæusgade 52, 1. 2., 1666 København V
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 114-2001
Ejerudgift/md.: kr. 4.454

Dato: 10.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.644	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.995.000
Grundskyld	kr.	8.001	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	25.850
Ejerforening	kr.	26.400	Ejerskiftegebyr, anslået	kr.	2.750
Rottebekæmpelsesgebyr 2025	kr.	92	I alt	kr.	4.023.600
Fælleslån 2 ydelse	kr.	7.310			

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

53.447

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: 200.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 21.565 md./ 258.782 år Netto **ekskl.** ejerudgift 17.610 md./ 211.325 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: 10.09.2025
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: Matthæusgade 52, 1. 2., 1666 København V
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 114-2001
Ejerudgift/md.: kr. 4.454

Dato: 10.09.2025

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:

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Fælleslån 2	92.084	31.12.2024
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
Realkredit Danmark/1,5% Obligationslån	Obligationslån	1.620.863	1.620.863	1.114.043	DKK	1,5	35.964	25,50	7,54			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Fordelingstal
Tinglyst fordelingstal: 66/9231
Adm. fordelingstal: Uoplyst
Sikkerhed til e/f: 39.000 kr.
I form af: Anden hæftelse
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

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

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.