



REAL

Matthæusgade 48A, 3. 305., 1666 København V

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	70
Kontant	4.495.000	Værelser	2
Ejerudgift	3.764		
Byggeår/ombygget	1970/1992	Energimærke	D +

Sagsnr. **1148213**

RealMæglerne Vesterbro & Carlsberg Byen ApS

Istedgade 87 / 1650 København V / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Matthæusgade 48A, 3. 305, 1666 København V
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 1148213
Ejerudgift/md.: kr. 3.764

Dato: 13.03.2026



Velkommen til Matthæusgade!

På tredje sal finder du denne indbydende lejlighed, hvor et skønt lysindfald og en stor syd-/vestvendt altan giver hverdagen et ekstra løft. Her får du 70 veludnyttede kvadratmeter, der åbner sig omkring det rummelige køkken-alrum og stue – et naturligt samlingspunkt med god plads til både spisebord og sofaarrangement. Køkkenet ligger elegant langs væggen og fremstår velholdt med integrerede hvidevarer, herunder ovn og opvaskemaskine.

Soveværelset vender mod den rolige bagside af ejendommen, og her er der plads til både dobbeltseng og opbevaring, uden at rummet føles klæmt. Den brede entré byder velkommen med indbyggede skabe og praktiske knagerækker, så hverdagen glider nemt. Badeværelset er lyst, rummeligt og fuldt udstyret med separat bruseniche, flotte klinker og egen vaskemaskine.

Ejendommen:

Du bliver en del af en stor, veldrevet ejerforening med faciliteter, der gør hverdagen lidt nemmere – herunder elevator og cykelkælder. Der er desuden mulighed for parkering i ejendommens p-kælder mod betaling. Som prikken over i'et får du adgang til en imponerende fælles tagterrasse med masser af plads og soltimer.

Området:

Her bor du midt i Vesterbros levende byliv med alt, hvad du skal bruge, lige ved hånden. I stueplan finder du blandt andet Netto, PureGym samt Jem & Fix, og rundt om hjørnet venter et væld af spisesteder, take-away og gode kaffebarer. Du er tæt på Istedgades pulserende stemning og har nem adgang til grønne åndehuller som Søndermarken og Frederiksberg Have. Og når du skal hurtigt videre ud i byen, ligger metroen på Enghave Plads kun få minutter væk.

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.

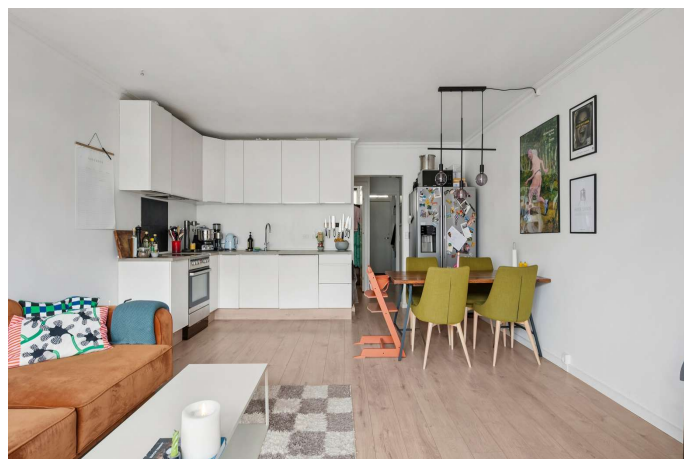
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Nicklas Kastbjerg

Adresse: Matthæusgade 48A, 3. 305, 1666 København V
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 1148213
Ejerudgift/md.: kr. 3.764

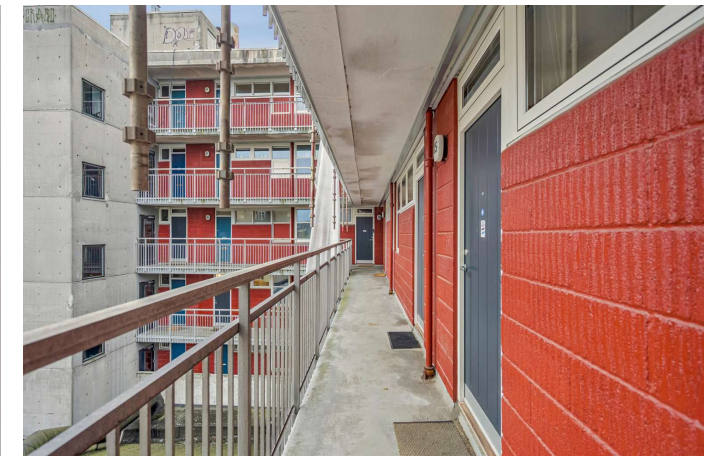
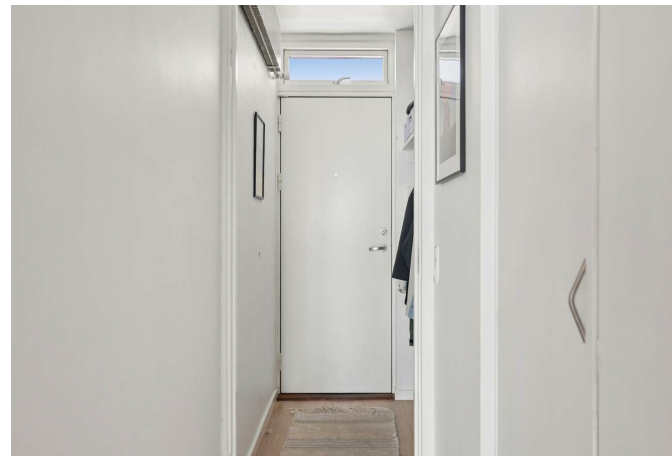
Dato: 13.03.2026



Adresse: Matthæusgade 48A, 3. 305, 1666 København V
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 1148213
Ejerudgift/md.: kr. 3.764

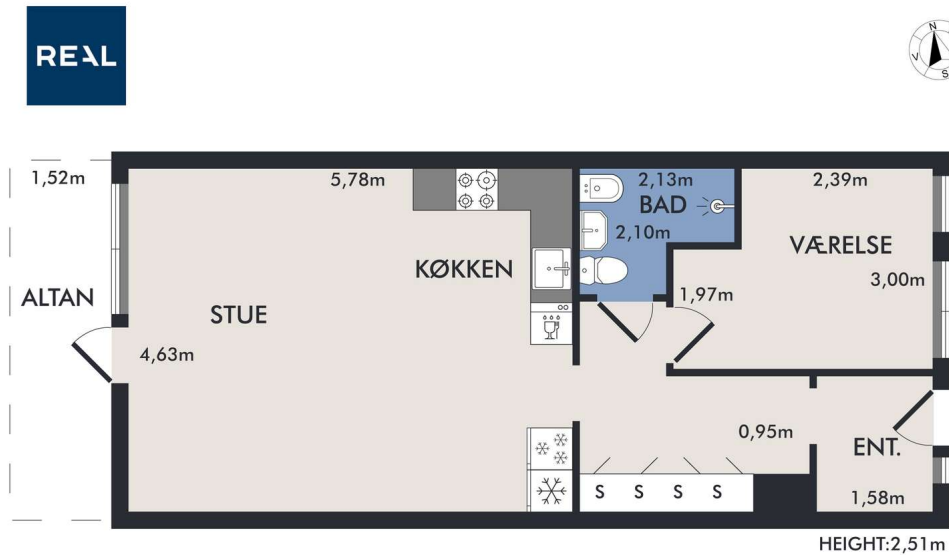
Dato: 13.03.2026



Adresse: Matthæusgade 48A, 3. 305, 1666 København V
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 1148213
Ejerudgift/md.: kr. 3.764

Dato: 13.03.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Matthæusgade 48A, 3. 305, 1666 København V
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 1148213
Ejerudgift/md.: kr. 3.764

Dato: 13.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	1608 Udenbys Vester Kvarter, København
BFE-nr.:	165469
Ejerl. Nr.:	85
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1970/1992

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.323.000
Grundværdi:	2.439.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.658.400
Grundlag for grundskyld:	1.951.200

Arealer**

Tinglyst areal:	54 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	54 m ²
BBR-boligareal:	70 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):

Afventer oplysninger

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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



Adresse: Matthæusgade 48A, 3. 305, 1666 København V
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 1148213
Ejerudgift/md.: kr. 3.764

Dato: 13.03.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.314 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
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 elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke + D



Adresse: Matthæusgade 48A, 3. 305, 1666 København V
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 1148213
Ejerudgift/md.: kr. 3.764

Dato: 13.03.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Fællesudgifter/ejerforening
Rottebekæmpelsesgebyr, anslået
Fælleslån

kr. 13.558
kr. 9.951
kr. 20.520
kr. 100
kr. 1.044

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
Tinglysningsafgift af skødet
Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed, anslået
Ejerskiftegebyr
I alt

kr. 4.495.000
kr. 28.850
kr. 4.325
kr. 2.000
kr. 4.530.175

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1. år

kr. 45.173

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: 225.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 23.686 md. / 284.233 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 19.557 md. / 234.678 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025 **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 48A, 3. 305, 1666 København V
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 1148213
Ejerudgift/md.: kr. 3.764

Dato: 13.03.2026

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, anslået	10.000	19.11.2025
Kommende fælleslån - Der henvises til generalforsamlingsreferater		

Ejerforening

Navn: E/F MATR NR 1608 AF UDENBYS KVARTER
Eksisterende sikkerhed: Kr. 26.000 i form af Ejerpantebrev - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal:

Admin: /
Tinglyst: 1 / 261
Fællesudgifter fordeles efter tinglyst fordelingstal

Servitutter

- Nr. 1: 24.03.1890 - Dok om vej mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt
- Nr. 2: 14.03.1927 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv 1_A-I_12
- Nr. 3: 18.11.1947 - Dok om luftfartshindringer mv
- Nr. 4: 23.01.1968 - Dok om transformerstation/anlæg mv, Ikke til hinder for prioritering
- Nr. 5: 01.03.1968 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv 1_A-I_12
- Nr. 6: 19.08.1969 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Resp lån i off midler
- Nr. 7: 13.10.1969 - Dok om hegn, hegnsmur mv
- Nr. 8: 15.12.1971 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Resp lån i off midler, Om resp se akt
- Nr. 9: 10.09.1973 - Dok om brændsel/olielevering mv, Om resp se akt 1_A-I_12
- Nr. 10: 06.05.1974 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_A-I_12
- Nr. 11: 14.12.1974 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_A-I_12 - korrekte dato 14.02.1974
- Nr. 12: 15.01.1976 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_A-I_12
- Nr. 13: 24.10.1977 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_A-I_12
- Nr. 14: 05.02.1990 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
- Nr. 15: 04.12.1990 - Dok om vandforsyning mv, Ikke til hinder for prioritering
- Nr. 16: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv
- Nr. 17: 10.04.2008 - Dekl. om flugtvej mm
- Nr. 19: 13.02.2024 - Vedtægter for Ejerlejlighedsforeningen Matr. nr. 1608 Udenbys Vester

Kvarter.

Planer

Kommuneplan R24.B.4.8 - R24.B.4.8 - B4
Lokalplan 178

Andre forhold af væsentlig betydning

Jordforening

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 7 jf. oplysninger fra www.kulturarv.dk.

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.

Planer - Københavns Kommune

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



Adresse: Matthæusgade 48A, 3. 305, 1666 København V
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 1148213
Ejerudgift/md.: kr. 3.764

Dato: 13.03.2026

- Cykel- og gangbro mellem Enghave Brygge og Islands Brygge:

<https://www.kk.dk/sites/default/files/agenda/9fc296bd-bdb8-44b3-b797-2a8d047a819d/84a42182-cdb4-4e5a-9353-152e602191fe-bilag-1.pdf>

- 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.

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.