

Nørre Søgade 37C, 5. 2, 1370 København K

Ejd. type	**Ejerlejlighed**	Bolig m^2	**76**
Kontant	**7.795.000**	Værelser	**3**
Ejerudgift	**3.718**	Altan	**Ja**
Byggeår	**1969**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **114-8484**

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: Nørre Søgade 37C, 5. 2, 1370 København K
Kontantpris: kr. 7.795.000

Sagsnr.: 114-8484
Ejerudgift/md.: kr. 3.718

Dato: 10.11.2026



Udsigt over Peblinge Sø, lav ejerudgift, elevator, 2 altaner og mulighed for parkering.

Nørre Søgade 37C, 5. 2 byder på en lys og indbydende 3-værelses lejlighed på 76 m² med elevator til etagen og en fantastisk panoramaudsigt over Peblinge Sø. Fra femte sal åbner byen og søerne sig foran de store vinduespartier, som trækker et generøst lys ind i boligen – og om sommeren kan solnedgangen nydes direkte fra lejligheden.

Køkken-alrummet blev gennemgribende renoveret i februar 2026 og udgør boligens naturlige samlingspunkt. Det stilrene køkken er udført med lameldetaljer og linoleum og udstyret med hårde hvidevarer fra blandt andre Neff, Bora og Siemens samt Quooker, opvaskemaskine og vaskemaskine. Træskuffer i både køkken og garderobeskabe understreger den gennemgående vægt på kvalitet og godt håndværk. I samme forbindelse blev badeværelset opgraderet, så materialer og udtryk harmonerer med resten af boligen.

Stuen ligger i åben forbindelse med køkken-alrummet og skaber et let og naturligt flow gennem lejligheden. Herfra er der direkte adgang til de to sammenhængende altaner, som begge vender mod søerne. Altanerne har fået nye trægulve og udgør et helt særligt uderum højt over byen med udsigt, himmel og aftensol. Stuen giver desuden mulighed for at etablere et ekstra, mindre værelse, hvis behovet opstår.

Lejlighedens værelse er lyst og velproportioneret og har en stemningsfuld karnap, der tilfører både ekstra plads og karakter. Boligen blev lagt sammen og gennemgribende ombygget for 13-14 år siden, hvor den blev strippet, væggene genopført og gulvet lagt sammenhængende gennem lejligheden uden dørtrin. De specialfremstillede radiatorskjulere bidrager yderligere til det helstøbte udtryk.

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: Philip Hersby

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: Nørre Søgade 37C, 5. 2, 1370 København K	Sagsnr.: 114-8484	Dato: 10.11.2026
Kontantpris: kr. 7.795.000	Ejerudgift/md.: kr. 3.718	

Ejendommen har gennemgået flere større forbedringer. Facaden mod gården blev renoveret i 2025, og samme år fik samtlige lejligheder nye vinduer. Hertil kommer et hyggeligt gårdmiljø, som danner ramme om et aktivt og socialt naboskab på tværs af generationer.

Lejligheden hører under E/F Peblingegården, hvor der er mulighed for at leje både kælder- og udendørs parkeringsplads. Der tilbydes desuden gæsteparkering, hvilket er en sjælden og praktisk fordel så centralt i København.

Med panoramaudsigten over søerne, den høje placering, elevatoren og den flotte, gennemarbejdede indretning er dette en bolig for køberen, der ønsker storbyens liv lige uden for døren og samtidig vil have lys, luft og natur som en del af hverdagen. Vi inviterer indenfor til en fremvisning – kom og oplev udsigten og stemningen på femte sal.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

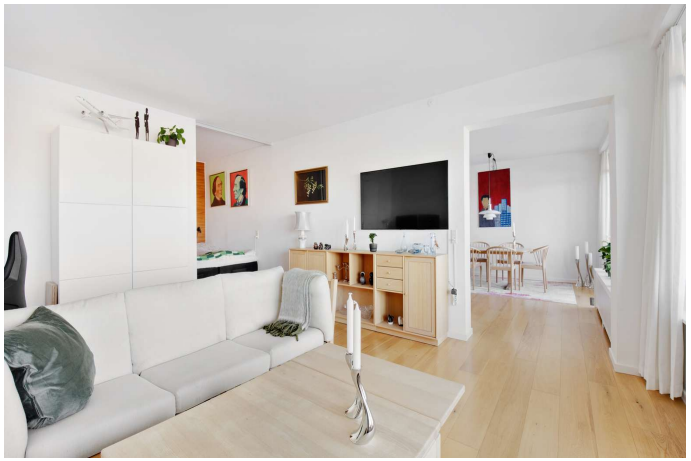
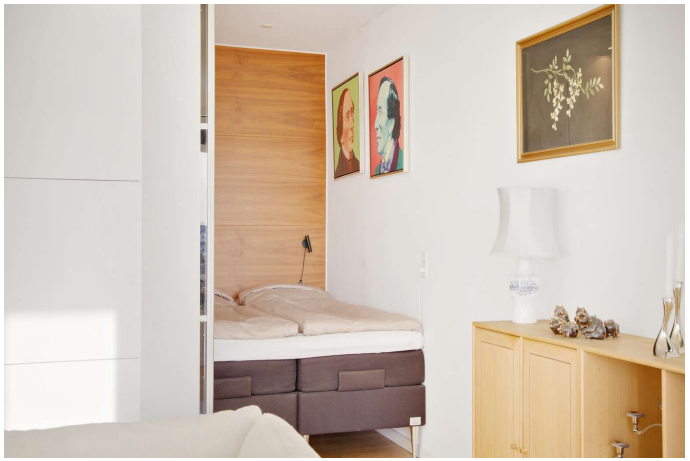
RealMæglerne Vesterbro & Carlsberg Byen ApS
CVR-nr. 33075006
Istedgade 87 / 1650 København V
Tlf. +4572312200 / vesterbro@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/vesterbro

Adresse: Nørre Søgade 37C, 5. 2, 1370 København K
Kontantpris: kr. 7.795.000

Sagsnr.: 114-8484
Ejerudgift/md.: kr. 3.718

Dato: 10.11.2026




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: Nørre Søgade 37C, 5. 2, 1370 København K
Kontantpris: kr. 7.795.000

Sagsnr.: 114-8484
Ejerudgift/md.: kr. 3.718

Dato: 10.11.2026







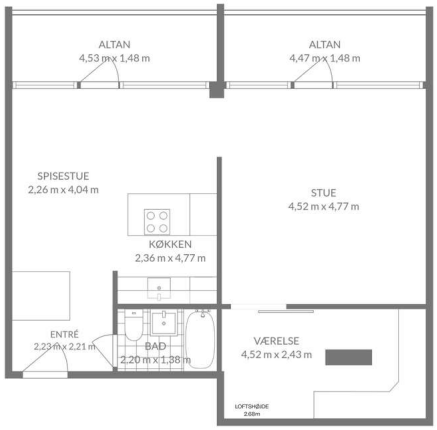

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

Adresse: Nørre Søgade 37C, 5. 2, 1370 København K
Kontantpris: kr. 7.795.000

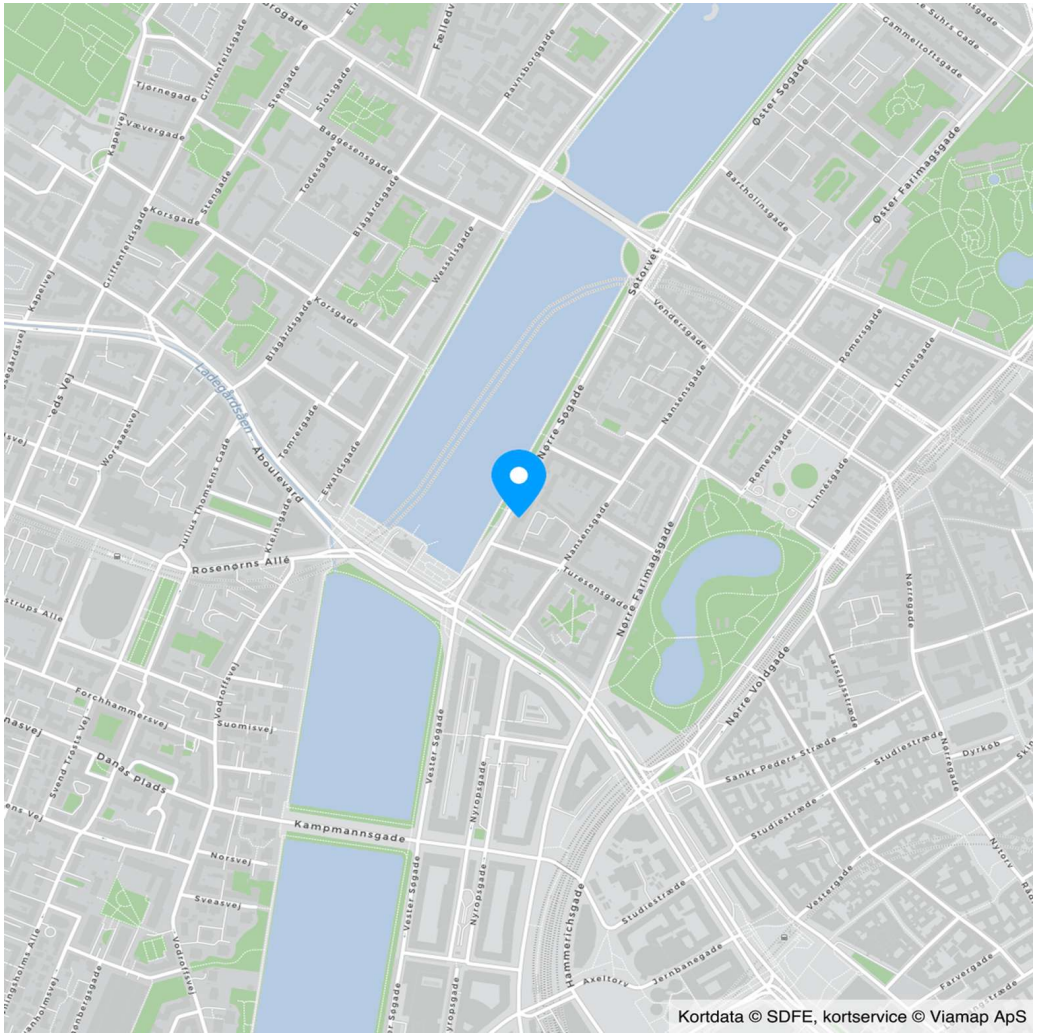
Sagsnr.: 114-8484
Ejerudgift/md.: kr. 3.718

Dato: 10.11.2026



Vejledende plantegning er uden ansvar





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: Nørre Søgade 37C, 5. 2, 1370 København K
Kontantpris: kr. 7.795.000

Sagsnr.: 114-8484
Ejerudgift/md.: kr. 3.718

Dato: 10.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	53 Nørrevold Kvarter, København
BFE-nr.:	129297
Ejerl. Nr.:	88
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1969

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	2.477.000
Grundværdi:	1.656.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.981.600
Grundlag for grundskyld:	1.324.800

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	70 m^2
- Heraf tinglyst boligareal	70 m^2
BBR-boligareal:	76 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 (Neff multiovn), Kogeplade (Bora), Køle/fryseskab (Neff), Opvaskemaskine (Siemens), Vaskemaskine (Siemens), Quooker

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: Nørre Søgade 37C, 5. 2, 1370 København K
Kontantpris: kr. 7.795.000

Sagsnr.: 114-8484
Ejerudgift/md.: kr. 3.718

Dato: 10.11.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 13.246 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
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 C

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.

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.

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: Nørre Søgade 37C, 5. 2, 1370 København K
Kontantpris: kr. 7.795.000

Sagsnr.: 114-8484
Ejerudgift/md.: kr. 3.718

Dato: 10.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	10.106
Grundskyld	kr.	6.756
Rottebekæmpelsesgebyr 2026	kr.	110
Ejerforening/fællesudgifter	kr.	27.645
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	44.618

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	7.795.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	48.650
Ejerskiftegebyr, anslået	kr.	3.000
I alt	kr.	7.846.650

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: 390.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 43.654 md. / 523.853 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 35.717 md. / 428.603 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:** Afventer besvarelse fra ejerforening/administrator

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

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

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. 19: hovedstol kr. 1.000.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Ejerforening
Navn: E/F Peblingegården
Eksisterende sikkerhed: Kr. 50.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening
Admin: /
Tinglyst: 140 / 10000
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret
Brugsret til 2 kælderrum iflg. sælger

Servitutter
- Nr. 1: 23.09.1872 - Dok om hegn, hegnsmur mv
- Nr. 2: 05.02.1948 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_L-IV_500
- Nr. 3: 04.09.1957 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_L-IV_500
- Nr. 4: 26.10.1966 - Dok om transformerstation/anlæg mv, Ikke til hinder for prioritering 1_L-IV_500
- Nr. 5: 30.12.1966 - Dok om overfladevands afløb mv, Om resp se akt 1_L-IV_500
- Nr. 6: 16.10.1968 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 7: 30.09.1969 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_L-IV_500
- Nr. 8: 29.06.1971 - Dok om færdselsret mv, parkering mv 1_L-IV_500
- Nr. 9: 23.09.1971 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Om resp se akt
- Nr. 10: 26.06.1973 - Forpl til at underskrive og resp visse dekl mv, Ikke til hinder for prioritering
- Nr. 11: 27.11.1974 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, parkering mv
- Nr. 12: 13.11.1975 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Resp lån i off midler
- Nr. 13: 07.09.1979 - Dok om vandforsyning mv, samt fællesforsyning med vand til sprinkleranlæg
- Nr. 14: 18.07.1994 - Lokalplan nr. 234
- Nr. 15: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme mv
- Nr. 16: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme mv
- Nr. 17: 06.01.2023 - Fravigelser
- Nr. 20: 11.06.2026 - Deklaration om tilbagebetaling af tilskud til byfornyelse

Planer
Kommuneplan R24.B.1.47 - R24.B.1.47 - B4*
Lokalplan 234 - Nansensgade
Lokalplan 234 - tillæg

- 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.

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.