



REAL

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

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	76
Kontant	8.195.000	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

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. 8.195.000

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

Dato: 25.09.2026



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 lamel-detaller og linoleum og udstyret med hårde hvidevarer fra blandt andre Neff, Bora og Siemens samt Quooker, opvaskemaskine og vaskemaskine. Træskuffer i både køkken og garderober skaber 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 strip-pet, 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



Adresse: Nørre Søgade 37C, 5. 2, 1370 København K
Kontantpris: kr. 8.195.000

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

Dato: 25.09.2026

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.

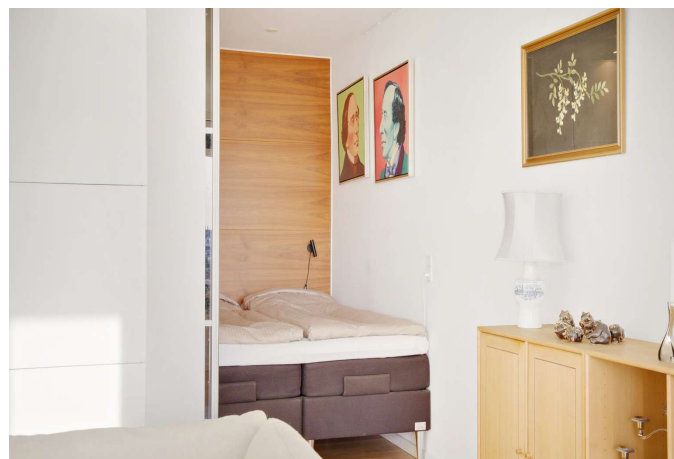
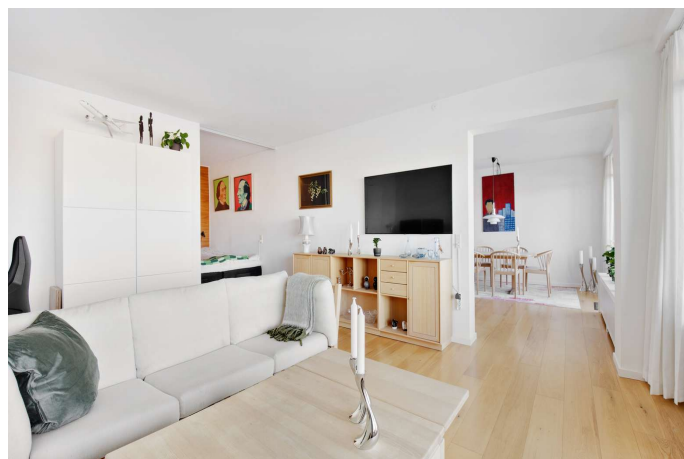
Lejligheden hører under E/F Peblingegården, hvor der er mulighed for at leje både kælder- og udendørs parkeringsplads. Der tilbydes desuden gæsteparkering, hvilket er en sjælden og praktisk fordel så centralt i København.

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.

Adresse: Nørre Søgade 37C, 5. 2, 1370 København K
Kontantpris: kr. 8.195.000

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

Dato: 25.09.2026



Adresse: Nørre Søgade 37C, 5. 2, 1370 København K
Kontantpris: kr. 8.195.000

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

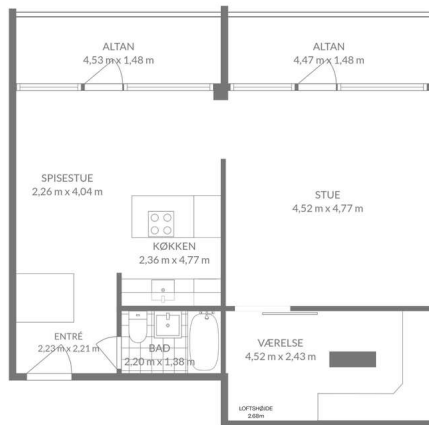
Dato: 25.09.2026



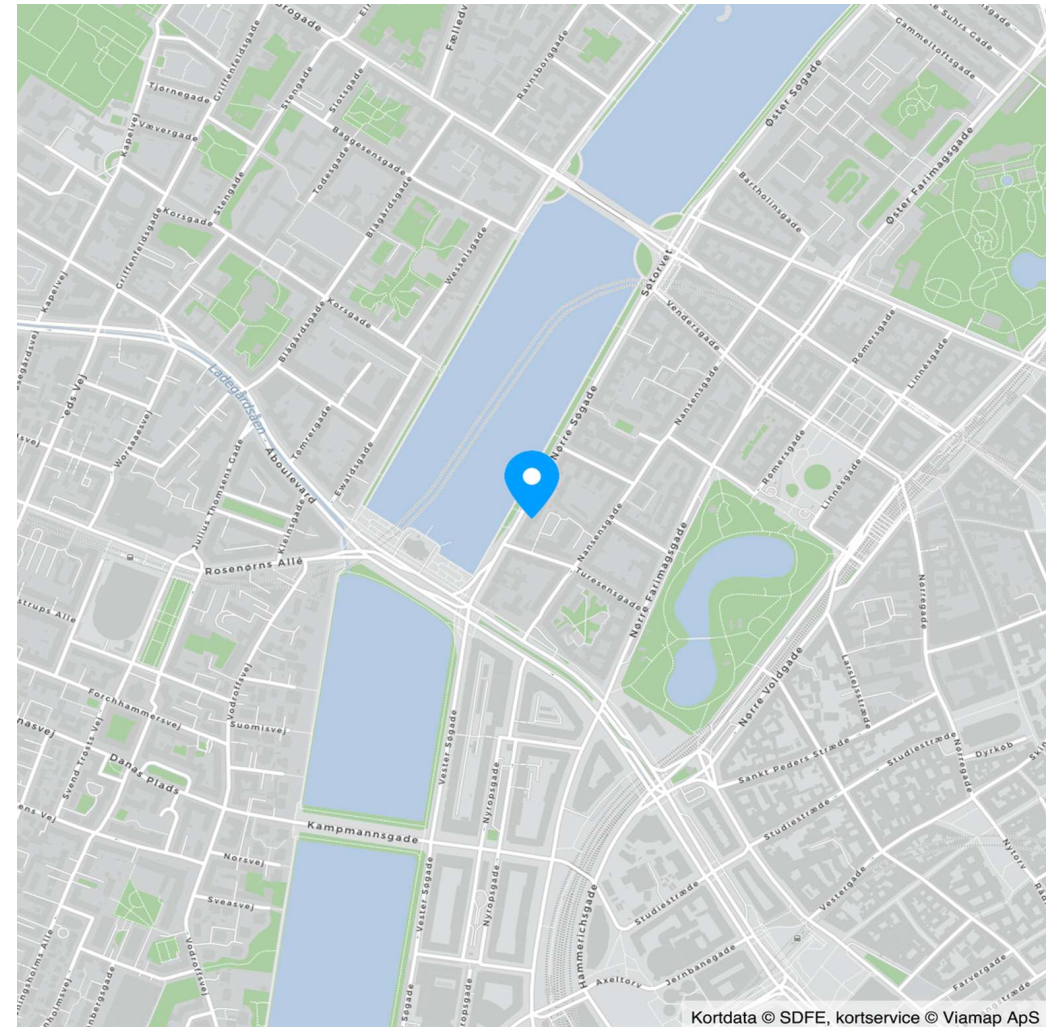
Adresse: Nørre Søgade 37C, 5. 2, 1370 København K
Kontantpris: kr. 8.195.000

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

Dato: 25.09.2026



Vejledende planlægning af uden arealer



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Nørre Søgade 37C, 5. 2, 1370 København K
Kontantpris: kr. 8.195.000

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

Dato: 25.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype:	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.



Adresse: Nørre Søgade 37C, 5. 2, 1370 København K
Kontantpris: kr. 8.195.000

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

Dato: 25.09.2026

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Byzone - områdeklassificeret

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

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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 13.246 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære 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 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 C



Adresse: Nørre Søgade 37C, 5. 2, 1370 København K
 Kontantpris: kr. 8.195.000

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

Dato: 25.09.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.106	Kontantpris	kr.	8.195.000
Grundskyld	kr.	6.756	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	51.050
Rottebekæmpelsesgebyr 2026	kr.	110	Ejerskiftegebyr, anslået	kr.	3.000
Ejerforening/fællesudgifter	kr.	27.645	I alt	kr.	8.249.050
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	kr.	44.618			

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: 410.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 46.158 md. / 553.895 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 37.767 md. / 453.202 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: 16.09.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026 **Forbehold:** Afventer besvarelse fra ejerforening/administratør

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. 2, 1370 København K
Kontantpris: kr. 8.195.000

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

Dato: 25.09.2026

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 afgiftspantebreve 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 hvilede på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 19: hovedstol kr. 1.000.000

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 - Nansengade

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.