Matthæusgade 50, 3. 16, 1666 København V

Ejd. type	**Ejerlejlighed**	Bolig m^2	**47**
Kontant	**3.395.000**	Værelser	**1**
Ejerudgift	**5.284**	Altan	**Ja**
Byggeår	**1971**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **114-8482**

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: Matthæusgade 50, 3. 16, 1666 København V
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 114-8482
Ejerudgift/md.: kr. 5.284

Dato: 31.10.2026

Lys lejlighed med altan og fælles tagterrasse på Vesterbro

Velkommen til en lys og veldisponeret lejlighed med en attraktiv beliggenhed midt på Vesterbro. Her får du en åben planløsning, store vinduespartier og egen altan, der tilsammen skaber en dejlig og luftig bolig.

Lejligheden er indrettet som ét sammenhængende opholdsrum, hvor køkken, spiseplads, stue og soveafdeling smelter naturligt sammen. Det stilrene køkken fremstår med hvide fronter, mørk bordplade og gode opbevaringsmuligheder, mens de gennemgående trægulve tilfører varme og karakter.

Rummets gode proportioner og placeringen af de bærende elementer gør, at der med fordel kan etableres et separat soveværelse, hvis man ønsker en mere traditionel opdeling mellem opholds- og soveafdeling. Det giver en fleksibilitet i indretningen, så lejligheden nemt kan tilpasses den enkeltes behov og boligdrømme.

Fra opholdsrummet er der direkte udgang til altanen, hvorfra du kan nyde udsigten over Vesterbros karakteristiske bymiljø. Dertil kommer et separat badeværelse med bruseniche samt adgang til et grønt og hyggeligt fælles gårdmiljø.

Som noget særligt råder ejerforeningen over en fælles tagterrasse, hvor du kan nyde sol og udsigt over Vesterbros tage – en oplagt plet til afslapning og socialt samvær med naboerne i sommerhalvåret.

Beliggenheden på Matthæusgade placerer dig centralt på Vesterbro, tæt på caféer, restauranter, indkøb og byliv samt Enghave Plads.

En oplagt bolig til dig, der ønsker lys, altan og en central placering på Vesterbro – med mulighed for at indrette et ekstra soveværelse og adgang til foreningens fælles tagterrasse. Vi inviterer dig gerne indenfor til en fremvisning.

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

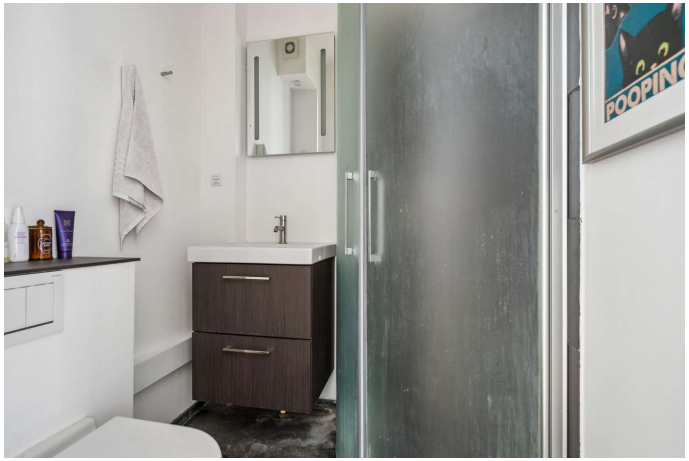
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

Adresse: Matthæusgade 50, 3. 16, 1666 København V
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 114-8482
Ejerudgift/md.: kr. 5.284

Dato: 31.10.2026



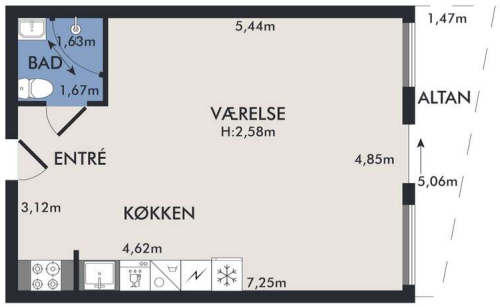
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

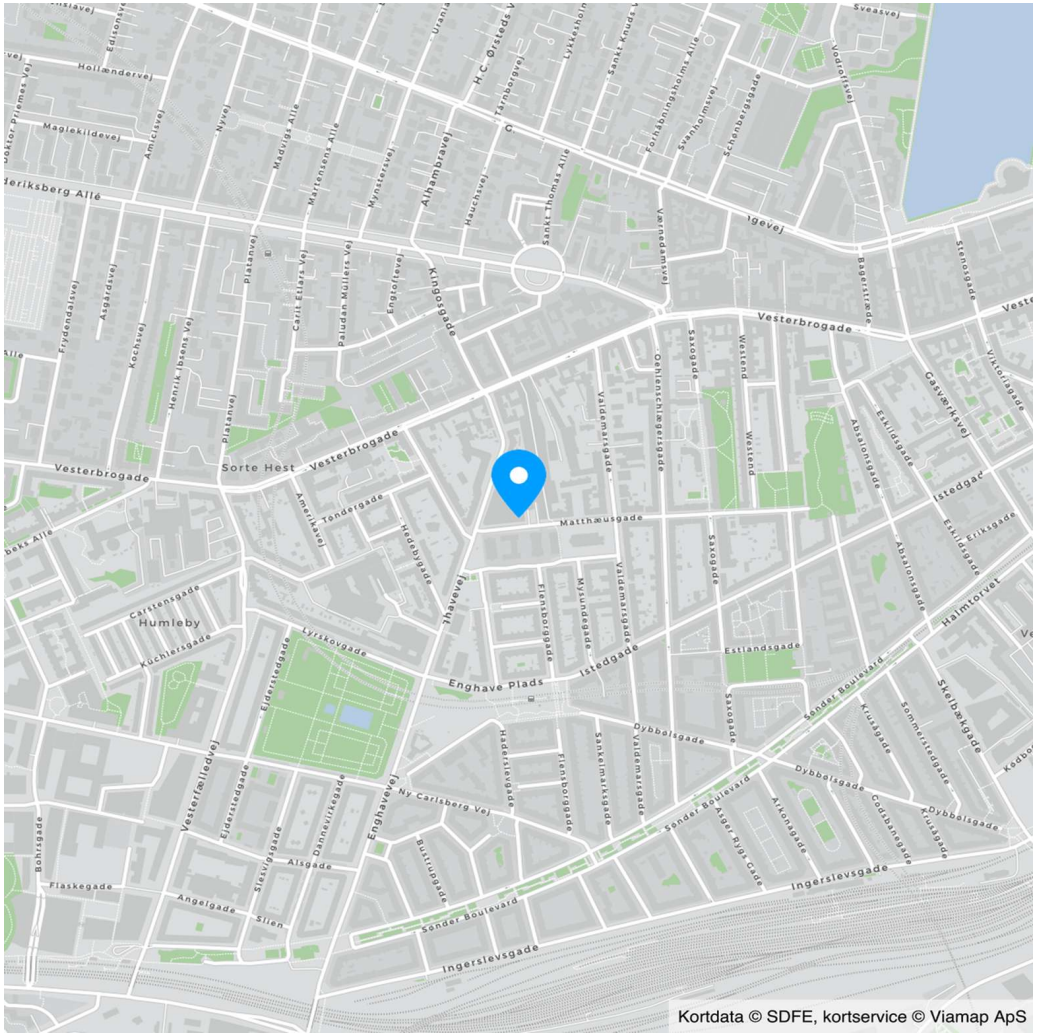
Adresse: Matthæusgade 50, 3. 16, 1666 København V
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 114-8482
Ejerudgift/md.: kr. 5.284

Dato: 31.10.2026



Vejledende plantegning 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: Matthæusgade 50, 3. 16, 1666 København V
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 114-8482
Ejerudgift/md.: kr. 5.284

Dato: 31.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	1524 Udenbys Vester Kvarter, København
BFE-nr.:	162720
Ejerl. Nr.:	93
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1971

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	2.429.000
Grundværdi:	1.940.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.943.200
Grundlag for grundskyld:	1.552.000

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	32 m^2
- Heraf tinglyst boligareal	32 m^2
BBR-boligareal:	47 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):

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: Matthæusgade 50, 3. 16, 1666 København V
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 114-8482
Ejerudgift/md.: kr. 5.284

Dato: 31.10.2026

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:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 3.106 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

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

Adresse: Matthæusgade 50, 3. 16, 1666 København V
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 114-8482
Ejerudgift/md.: kr. 5.284

Dato: 31.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	9.910
Grundskyld	kr.	7.915
Rottebekæmpelsesgebyr	kr.	89
Ejerforening/fællesudgifter	kr.	13.312
Fælleslån, ydelse	kr.	32.186
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	63.412

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	3.395.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.250
Ejerskiftegebyr, anslået	kr.	3.000
I alt	kr.	3.420.250

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: 170.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 19.935 md. / 239.224 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 16.051 md. / 192.615 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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026
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:** 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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Adresse: Matthæusgade 50, 3. 16, 1666 København V
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 114-8482
Ejerudgift/md.: kr. 5.284

Dato: 31.10.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 15: hovedstol kr. 1.456.000
Nr. 16: hovedstol kr. 336.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Restgæld af fælleslån	396.205	31.12.2025

Ejerforening
Navn: E/F Enghave Centret
Eksisterende sikkerhed: Kr. 39.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening
Admin: /
Tinglyst: 32 / 9231
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Fællesfaciliteter
Cykelopbevaring i kælderen jf. sælger

Servitutter
- Nr. : 31.10.2026 -
- Nr. : 31.10.2026 -
- Nr. 1: 24.03.1890 - Dok om at deltage ved brolægning af Enghavegade og Matthæusgade, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt
- Nr. 2: 14.03.1926 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 3: 29.11.1926 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
- Nr. 4: 29.11.1926 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 5: 20.12.1926 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 6: 10.11.1947 - Dok om luftfartshindringer mv Forprioritet.
- Nr. 7: 17.02.1968 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv 1_A-I_170
- Nr. 8: 21.03.1968 - Dok om udlæg af areal til hjørneafskæring 1_A-I_170
- Nr. 9: 30.05.1968 - Dok om transformerstation/anlæg mv, Ikke til hinder for prioritering 1_A-I_170
- Nr. 10: 19.08.1969 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Resp lån i off midler
- Nr. 11: 18.11.1971 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_A-I_170
- Nr. 12: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv
- Nr. 13: 30.03.2016 - VEDTÆGTER FOR EJERFORENINGEN ENGHAVE CENTRET

Planer
Kommuneplan R24.B.4.8 - R24.B.4.8 - B4

- 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.

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.

Jordforurening
Ejendommen er ifølge kommunens / regionens oplysninger registreret som forurenet på vidensniveau 1 / 2.

En forurening på vidensniveau 1 betyder, at man fra miljømyndighedernes side har mistanke

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

om, at der kan forefindes forurening på ejendommen. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.

eller

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.

Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag
Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsopstillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc. Sådanne 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 opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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.