

REAL



Nørre Søgade 37A, 6. 1, 1370 København K

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	55
Kontant	4.850.000	Værelser	2
Ejerudgift	3.758	Altan	Ja
Byggeår	1969	Energimærke	C

Sagsnr. **159-8376**

RealMæglerne Østerbro ApS Ejendomsmægler

Nordre Frihavnsgrde 77 / 2100 København Ø / Tlf. +45 43582100 / www.realmæglerne.dk/2100

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 37A, 6. 1, 1370 København K
Kontantpris: kr. 4.850.000

Sagsnr.: 159-8376
Ejerudgift/md.: kr. 3.758

Dato: 14.04.2026



Indbydende lejlighed på 6. sal på Nørre Søgade med altan, elevator og mulighed for privat p-plads

Indretning:

Træd indenfor i den skønne lejlighed på Nørre Søgade. Fra entréen træder vi ind i det lyse køkken-alrum, hvor de store vinduespartier og lyse farver skaber et naturligt og indbydende lys, der får rummet til at fremstå åbent og rummeligt. De lyse gulve går igen i hele lejligheden og understreger den lyse og moderne stil.

Køkkenet er holdt i klassiske, hvide nuancer og har god skabsplads. Det indeholder induktionskogeplade og emhætte - så der er tænkt på praktiken i hverdagen. Alrummet har plads til både spiseafdeling med spisebord og en hyggelig sofaafdeling - hvor man kan koble fra og hygge sig. Fra dette store rum er der udgang til lejlighedens, østvendte altan, hvor morgensolen kan nydes sammen med en kop kaffe eller hvad end du nu foretrækker.

Soveværelset er stilrent, holdt simpelt, let at indrette og med god plads til opbevaring. De store vinduespartier giver mulighed for at vågne op til en smuk solopgang,

Ejendommen:

Ejendommen er opført i 1969 og hører dermed til blandt de nyere bygninger i området. Her er både elevator og mulighed for tilkøb af parkeringsplads - enten i ejendommens p-kælder eller i gården.

Området:

Med Søerne lige uden for døren er der rig mulighed for både gå- og løbeture i naturskønne omgivelser. Lejlighedens centrale beliggenhed giver nem adgang til hyggelige caféer, restauranter og grønne parker. På få minutter kan du spadserer til Rådhuspladsen eller nyde roen i Ørstedsparken.

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.

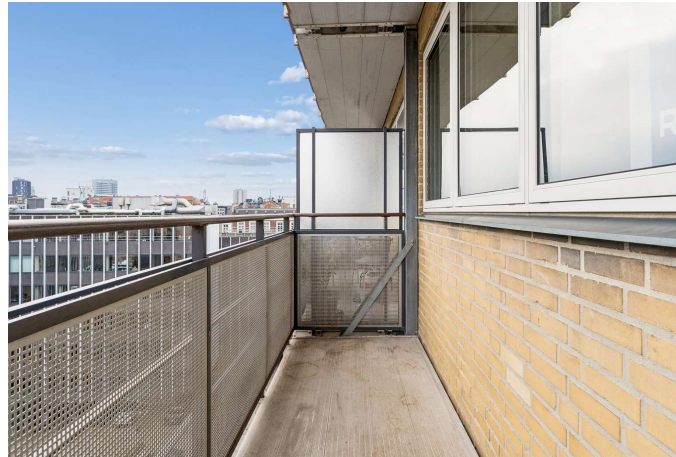
Ansvarlig ejendomsmægler: Lasse Lemche



Adresse: Nørre Søgade 37A, 6. 1, 1370 København K
Kontantpris: kr. 4.850.000

Sagsnr.: 159-8376
Ejerudgift/md.: kr. 3.758

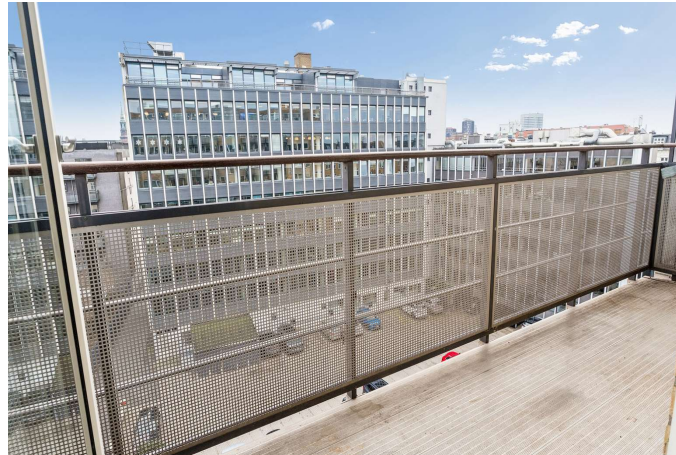
Dato: 14.04.2026



Adresse: Nørre Søgade 37A, 6. 1, 1370 København K
Kontantpris: kr. 4.850.000

Sagsnr.: 159-8376
Ejerudgift/md.: kr. 3.758

Dato: 14.04.2026

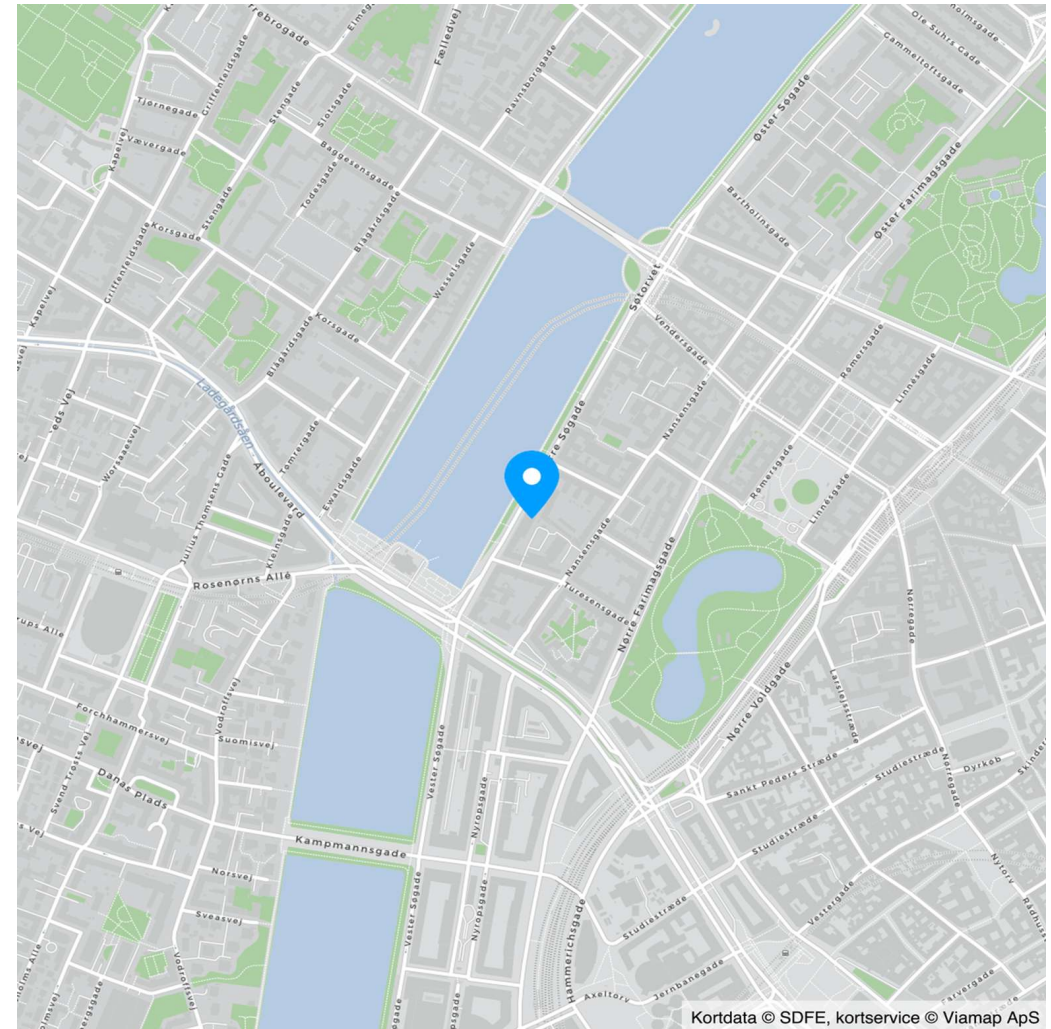
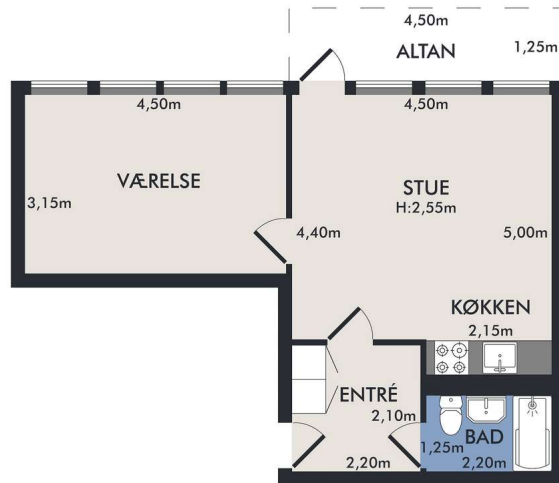




Adresse: Nørre Søgade 37A, 6. 1, 1370 København K
 Kontantpris: kr. 4.850.000

Sagsnr.: 159-8376
 Ejerudgift/md.: kr. 3.758

Dato: 14.04.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Nørre Søgade 37A, 6. 1, 1370 København K
Kontantpris: kr. 4.850.000

Sagsnr.: 159-8376
Ejerudgift/md.: kr. 3.758

Dato: 14.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	53 Nørrevold Kvarter, København
BFE-nr.:	128890
Ejerl. Nr.:	30
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1969

Arealer**

Tinglyst areal:	50 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	50 m ²
BBR-boligareal:	55 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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.689.000
Grundværdi:	2.500.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.951.200
Grundlag for grundskyld:	2.000.000

Tilbehør:

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

Ovn (IKEA), Kogeplade (IKEA), Emhætte (IKEA)

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 37A, 6. 1, 1370 København K
Kontantpris: kr. 4.850.000

Sagsnr.: 159-8376
Ejerudgift/md.: kr. 3.758

Dato: 14.04.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 7.390 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstillationsrapport: 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 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 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.

Adresse: Nørre Søgade 37A, 6. 1, 1370 København K
Kontantpris: kr. 4.850.000

Sagsnr.: 159-8376
Ejerudgift/md.: kr. 3.758

Dato: 14.04.2026

Ejerudgift 1. år:

	kr.	Pr. år	Kontantbehov ved køb	kr.	
Ejendomsværdiskat	kr.	15.051	Kontantpris	kr.	4.850.000
Grundskyld	kr.	10.200	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	30.950
Rottebekæmpelsesgebyr	kr.	95	Ejerskiftegebyr, anslået	kr.	3.000
Ejerforening/fællesudgifter	kr.	19.748	I alt	kr.	4.883.950

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. 45.094

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: 245.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 26.347 md. / 316.161 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 21.551 md. / 258.610 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: 08.04.2026

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: Nørre Søgade 37A, 6. 1, 1370 København K
Kontantpris: kr. 4.850.000

Sagsnr.: 159-8376
Ejerudgift/md.: kr. 3.758

Dato: 14.04.2026

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:

Afventer besvarelse fra administrator

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: 100 / 10000
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret

Kælderrum iflg. sælger

Fællesfaciliteter

Fælles vaskeri 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. 17: 06.01.2023 - Fravigelser

Planer

Der henvises til ejendomsdatarapporten
Lokalplan 234 - Nansensgade

Anlægsprojekter: <https://www.kk.dk/borger/bolig-og-byggeri/anlaegsprojekter>
Kommuneplan: https://dokument.plandata.dk/11_11347088_1737715824963.pdf
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.

Announce



Mød holdet bag dit boligsalg