



REAL

## Vester Søgade 52, 2. th, 1601 København V

Ejd. type	<b>Ejerlejlighed</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>84</b>
Kontant	<b>7.695.000</b>	Værelser	<b>2</b>
Ejerudgift	<b>5.050</b>	Altan	<b>Ja</b>
Byggeår	<b>1939</b>		

Sagsnr. **114-8433**

**RealMæglerne** Vesterbro & Carlsberg Byen ApS

Istedgade 87 / 1650 København V / Tlf. +45 72312200 / [www.realmaeglerne.dk/vesterbro](http://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: Vester Søgade 52, 2. th, 1601 København V  
Kontantpris: kr. 7.695.000

Sagsnr.: 114-8433  
Ejerudgift/md.: kr. 5.050

Dato: 17.06.2026



### Imponerende 2-værelses lejlighed i første række til Søerne

Vester Søgade 52, 2. th. byder på en sjælden mulighed for at erhverve en af byens mest attraktive lejligheder, en særdeles velholdt bolig på 84 m<sup>2</sup> med en enestående og uforstyrret udsigt direkte over Søerne. Her er udsigten ikke blot et plus, men en daglig oplevelse, der forandrer sig med årstiderne og lyset, og som få københavnere er privilegerede nok til at kalde deres egen.

Lejligheden fremstår i særdeles velholdt stand og er gennemgående præget af høj kvalitet i både materialer og udførelse. De smukke sildebensgulve giver et varmt og klassisk udtryk, der harmonerer perfekt med bygningens arkitektoniske karakter, og det nyere snedkerkøkken er et stilfuldt og funktionelt midtpunkt i boligen. Den store, solrige altan indbyder til lange morgener med kaffen og udsigten over vandet, og med sit sydlige islæt byder den på sol store dele af dagen.

Lejligheden er beliggende i det ikoniske Vestersøhus, der af mange betragtes som en af Danmarks smukkeste etageejendomme og anses for at være et af arkitekten Kay Fiskers absolutte hovedværker. Bygningen er et monument over dansk arkitektur fra mellemkrigsperioden og tiltrækker beundring fra både arkitektentusiaster og forbipasserende. At bo her er ikke blot at have en adresse – det er at være en del af noget historisk og unikt.

Ejendommen tilbyder desuden en lang række faciliteter, der gør hverdagen både nem og behagelig. Fra den fælles tagterrasse ved hver opgang nyder man en storslået udsigt over byen, og der er desuden adgang til cykelkælder, mulighed for leje af ekstra opbevaringsrum, to store fællesvaskeri samt attraktive parkeringsmuligheder.

### 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: Oliver Raahauge Geertsen

Adresse: Vester Søgade 52, 2. th, 1601 København V  
Kontantpris: kr. 7.695.000

Sagsnr.: 114-8433  
Ejerudgift/md.: kr. 5.050

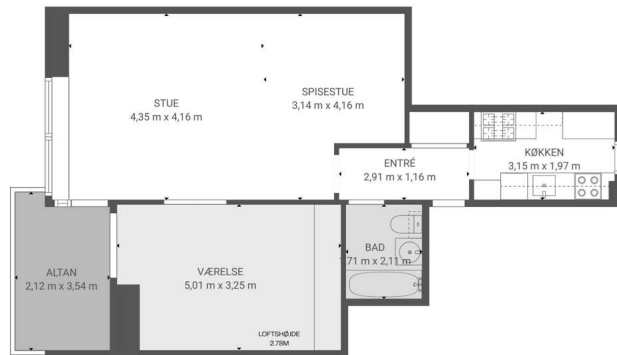
Dato: 17.06.2026



Adresse: Vester Søgade 52, 2. th, 1601 København V  
 Kontantpris: kr. 7.695.000

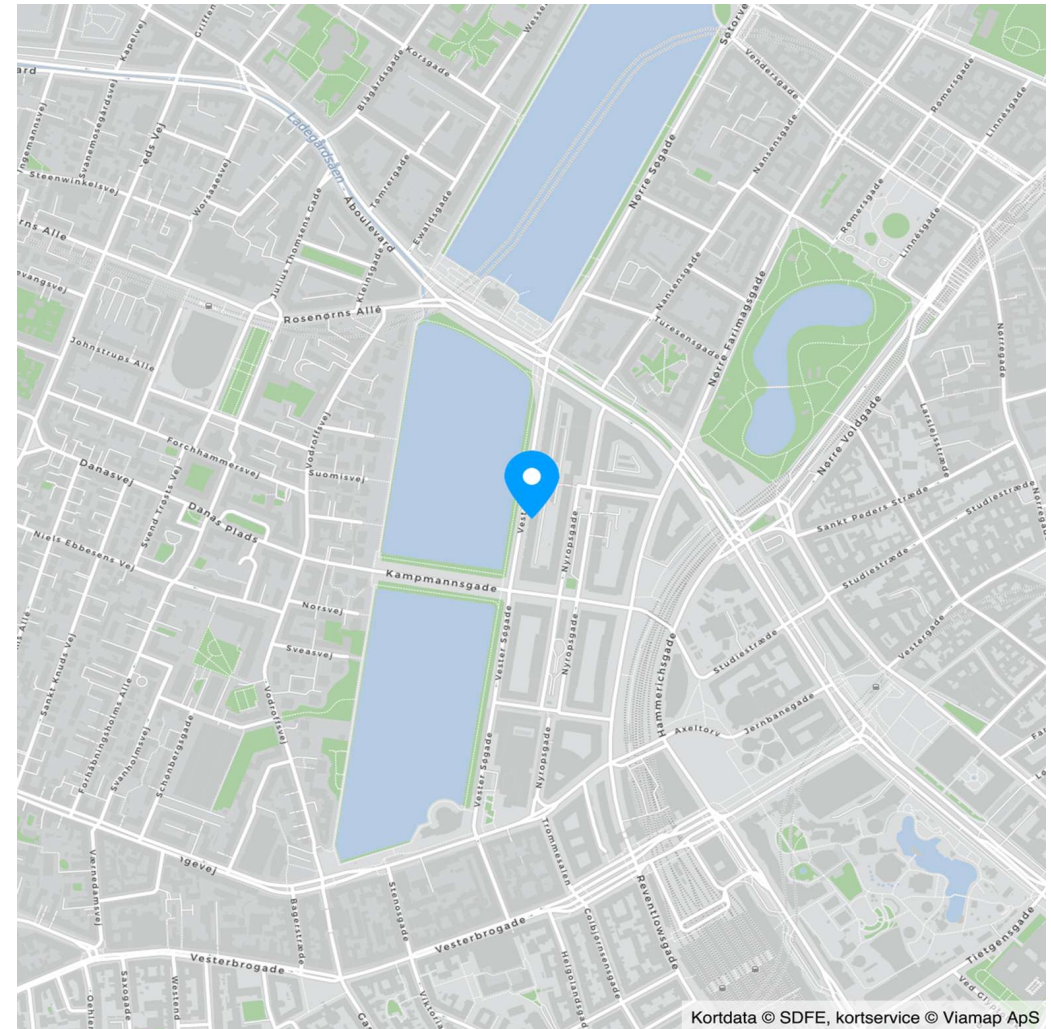
Sagsnr.: 114-8433  
 Ejerudgift/md.: kr. 5.050

Dato: 17.06.2026



Vejledende plantegning er uden anovær

REAL



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Vester Søgade 52, 2. th, 1601 København V  
Kontantpris: kr. 7.695.000

Sagsnr.: 114-8433  
Ejerudgift/md.: kr. 5.050

Dato: 17.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	370 Vestervold Kvarter, København
BFE-nr.:	166514
Ejerl. Nr.:	191
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1939

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	4.918.000
Grundværdi:	3.226.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.934.400
Grundlag for grundskyld:	2.580.800

**Arealer\*\***

Tinglyst areal:	72 m <sup>2</sup>
Heraf tinglyst boligareal:	72 m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	84 m <sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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 (SMEG), Kogeplade (SMEG, gas), Køle/fryseskab (Liebherr), Køle/fryseskab (IKEA), Opvaskemaskine (Blomberg)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

Adresse: Vester Søgade 52, 2. th, 1601 København V  
Kontantpris: kr. 7.695.000

Sagsnr.: 114-8433  
Ejerudgift/md.: kr. 5.050

Dato: 17.06.2026

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Gjensidige Forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskadet: Ja

Forbehold: Der henvises til ejerforeningens ejendomsforsikring.

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### **Fredet ejendom**

Ejendommen er fredet. Dette bevirker blandt andet, at der ikke betales grundskyld, samt at der er restriktioner på, hvad der må ændres på ejendommen. Der henvises til pjece fra Kulturstyrelsen, "Når bygningen er fredet". Køber opfordres til at søge egen rådgivning vedr. fredede ejendomme.

##### **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.

##### **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.

#### Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 12 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2024

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.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Adresse: Vester Søgade 52, 2. th, 1601 København V  
Kontantpris: kr. 7.695.000

Sagsnr.: 114-8433  
Ejerudgift/md.: kr. 5.050

Dato: 17.06.2026

Ejerudgift 1. år:

	kr.	Pr. år	<u>Kontantbehov ved køb</u>	kr.	
Ejendomsværdiskat	kr.	20.065	Kontantpris	kr.	7.695.000
Rottebekæmpelsesgebyr	kr.	116	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	48.050
Ejerforening/fællesudgifter	kr.	24.721	Ejerskiftegebyr	kr.	3.250
Grundfond	kr.	7.496	I alt	kr.	7.746.300
Ydelse fælleslån, anslået	kr.	8.196			

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. 60.594

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: 385.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 41.732 md. / 500.787 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 34.136 md. / 409.633 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: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026 **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.

Adresse: Vester Søgade 52, 2. th, 1601 København V  
Kontantpris: kr. 7.695.000

Sagsnr.: 114-8433  
Ejerudgift/md.: kr. 5.050

Dato: 17.06.2026

#### 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.

#### Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 27: hovedstol kr. 4.411.000

#### Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Fælleslån - facaderenovering	130.252	30.06.2026

#### Ejerforening

Navn: E/F Vestersøhus

Eksisterende sikkerhed: Kr. 28.800 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

#### Fordelingstal, ejerforening

Admin: 72 / 25708

Tinglyst: 72 / 25708

Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

#### Brugsret

Kælderrum iflg. sælgers oplysninger

#### Fællesfaciliteter

Fælles tagterrace og mulighed for parkering i gården. Derudover er der vaskekælder og cykelkælder.

#### Servitutter

- Nr. 1: 11.03.1937 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, carport/garage mv 1\_K-I\_94
- Nr. 2: 12.03.1937 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv 1\_K-I\_94
- Nr. 3: 12.03.1937 - Dok om renholdelse af uindhegnede arealer mv 1\_K-I\_94
- Nr. 4: 13.03.1937 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv 1\_K-I\_94
- Nr. 5: 11.04.1938 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv 1\_K-I\_94
- Nr. 6: 23.05.1939 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, færdselsret mv, transformerstation/anlæg mv
- Nr. 7: 23.05.1939 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Resp lån i off midler 1\_O-I\_101
- Nr. 8: 23.05.1939 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Resp lån i off midler.

- Nr. 9: 31.05.1939 - Dok om færdselsret mv
- Nr. 10: 31.05.1939 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
- Nr. 11: 31.05.1939 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv.
- Nr. 12: 31.05.1939 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 13: 10.11.1947 - Dok om luftfartshindringer mv.
- Nr. 14: 06.12.1950 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Resp lån i off midler.
- Nr. 15: 03.09.1958 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Resp lån i off midler 1\_K-I\_94
- Nr. 16: 15.09.1961 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, brønd mv, samt at tåle overfladevand mv, Resp lån i off midler 1\_K-I\_94
- Nr. 17: 18.06.1973 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1\_K-I\_94
- Nr. 18: 05.12.1977 - Betingelser for tilladelse iht byggeoven mv 1\_K-I\_94
- Nr. 19: 15.06.1978 - Dok om transformerstation/anlæg mv, Ikke til hinder for prioritering 1\_K-I\_94
- Nr. 20: 11.10.1984 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1\_K-I\_94
- Nr. 21: 22.11.1994 - Dok om fredning 1\_K-I\_94
- Nr. 22: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv
- Nr. 23: 26.02.1997 - Bevaringsdekl. i h.t. lov om bygnings- fredning
- Nr. 24: 19.08.1999 - Dok. om bygningsfredning. Tillige lyst på matr.nr. 372 VEV -
- Nr. 25: 01.03.2006 - Dok om flugtveje mv
- Nr. 28: 08.09.2025 - SÆRVEDTÆGT FOR EJERFORENINGEN VESTERSØHUS

#### Planer

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<sup>®</sup>

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.