

REAL



## Matthæusgade 50, 4. 38, 1666 København V

Ejd. type	<b>Ejerlejlighed</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>47</b>
Kontant	<b>4.195.000</b>	Værelser	<b>2</b>
Ejerudgift	<b>3.543</b>	Altan	<b>Ja</b>
Byggeår	<b>1971</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **114-8436**

**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: Matthæusgade 50, 4. 38, 1666 København V  
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 114-8436  
Ejerudgift/md.: kr. 3.543

Dato: 03.06.2026



### **Moderniseret 2-værelses lejlighed til salg i hjertet af Vesterbro - med altan og fælles tagterasse!**

#### **Indretning:**

Velkommen til en lys og rummelig lejlighed beliggende på Vesterbros eftertragtede Matthæusgade. Denne 4. sals lejlighed byder på en perfekt kombination af klassisk charme og moderne komfort. Med sine store vinduer, flotte trægulve og en gennemtænkt planløsning er det det ideelle hjem for både singler og par. Beliggenheden er i top – tæt på byens pulserende caféliv, butikker og grønne områder.

I lejligheden er der lavet nyt flot og charmerende sildebensparket i massiv egetræ, installeret et kvalitetskøkken fra Kvik med massiv stålbrændeplade, Gaggenau ovn, Quooker mv., tilføjet flotte detaljer - der sammenlagt gør det til en yderst indbydende og hyggelig bolig. Lejligheden er 47 kvm og opdelt i to værelser, tilhørende en altan samt fælles tagterasse, med 360 graders udsigt over København.

Her får du byliv og ro på én gang. Kom og oplev dit nye hjem i dag!

#### **Ejendommen:**

Boligen er beliggende i en ejendom, der blev bygget i 1971 og har gennemgået en større modernisering med klimavenlige forbedringer i perioden 2017-19, hvilket resulterer i et meget lavt varmekonsum. Ejendommen er omgivet af en stor og veldrevet forening, tilbyder brugsret til en fælles tagterasse med 360 graders udsigt over København, elevator, vaske- og tørre rum og har tilknyttet en vicevært, så ejendommen løbende fremstår præsentabel. Ejendommen er desuden kendt for sine ikoniske altaner.

#### **Området:**

Ved at bosætte dig på Matthæusgade, får du et væld af muligheder lige for døren. Der er nemlig indkøbsfaciliteter, fitness og madoplevelser rundt om hjørnet. Du vil bo tæt på Enghave Plads, som gør at du udover at cykle

#### 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: Matthæusgade 50, 4. 38, 1666 København V  
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 114-8436  
Ejerudgift/md.: kr. 3.543

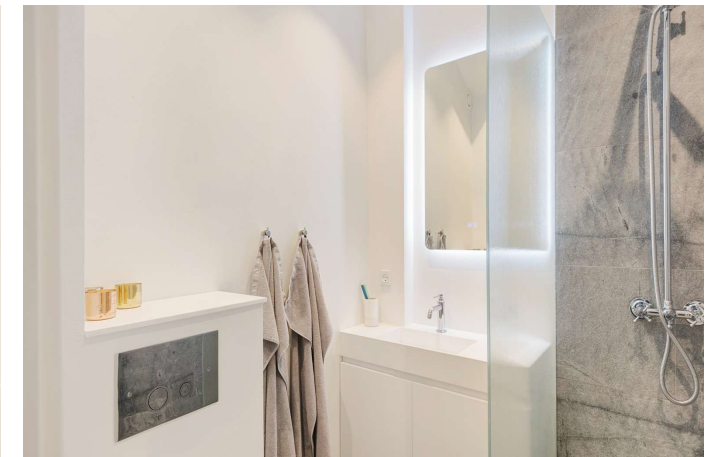
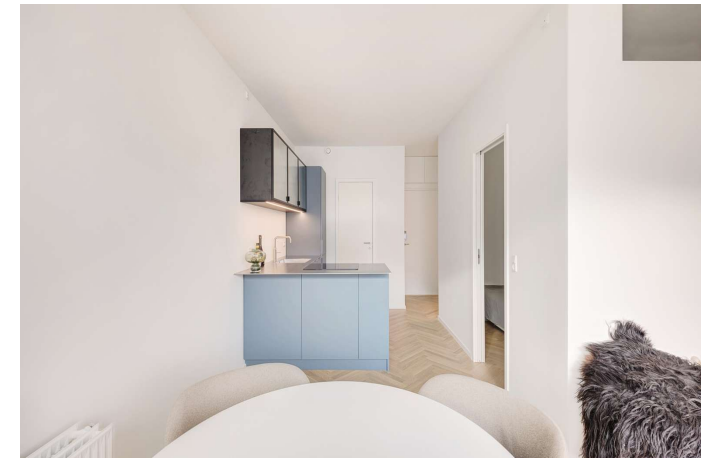
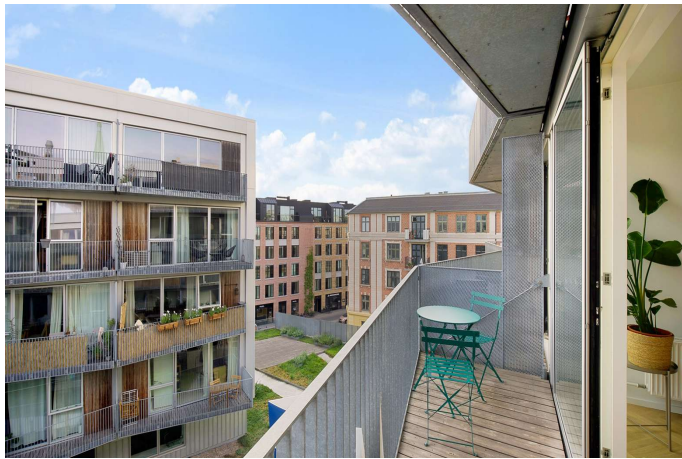
Dato: 03.06.2026



Adresse: Matthæusgade 50, 4. 38, 1666 København V  
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 114-8436  
Ejerudgift/md.: kr. 3.543

Dato: 03.06.2026

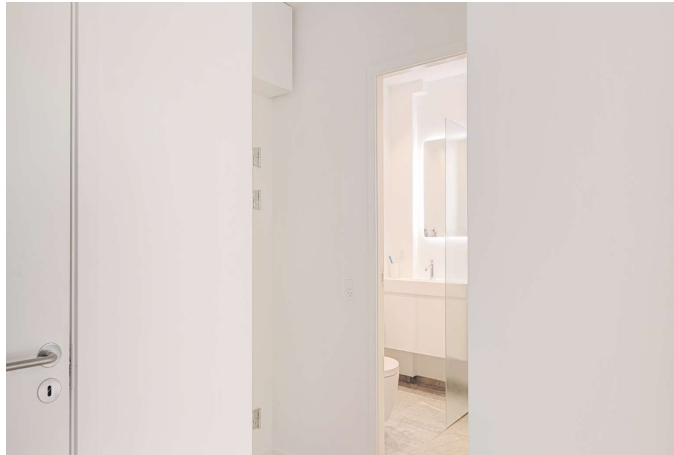




Adresse: Matthæusgade 50, 4. 38, 1666 København V  
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 114-8436  
Ejerudgift/md.: kr. 3.543

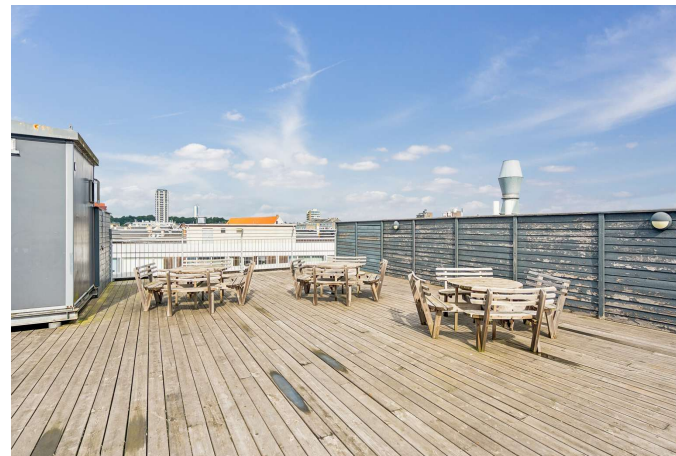
Dato: 03.06.2026



Adresse: Matthæusgade 50, 4. 38, 1666 København V  
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 114-8436  
Ejerudgift/md.: kr. 3.543

Dato: 03.06.2026

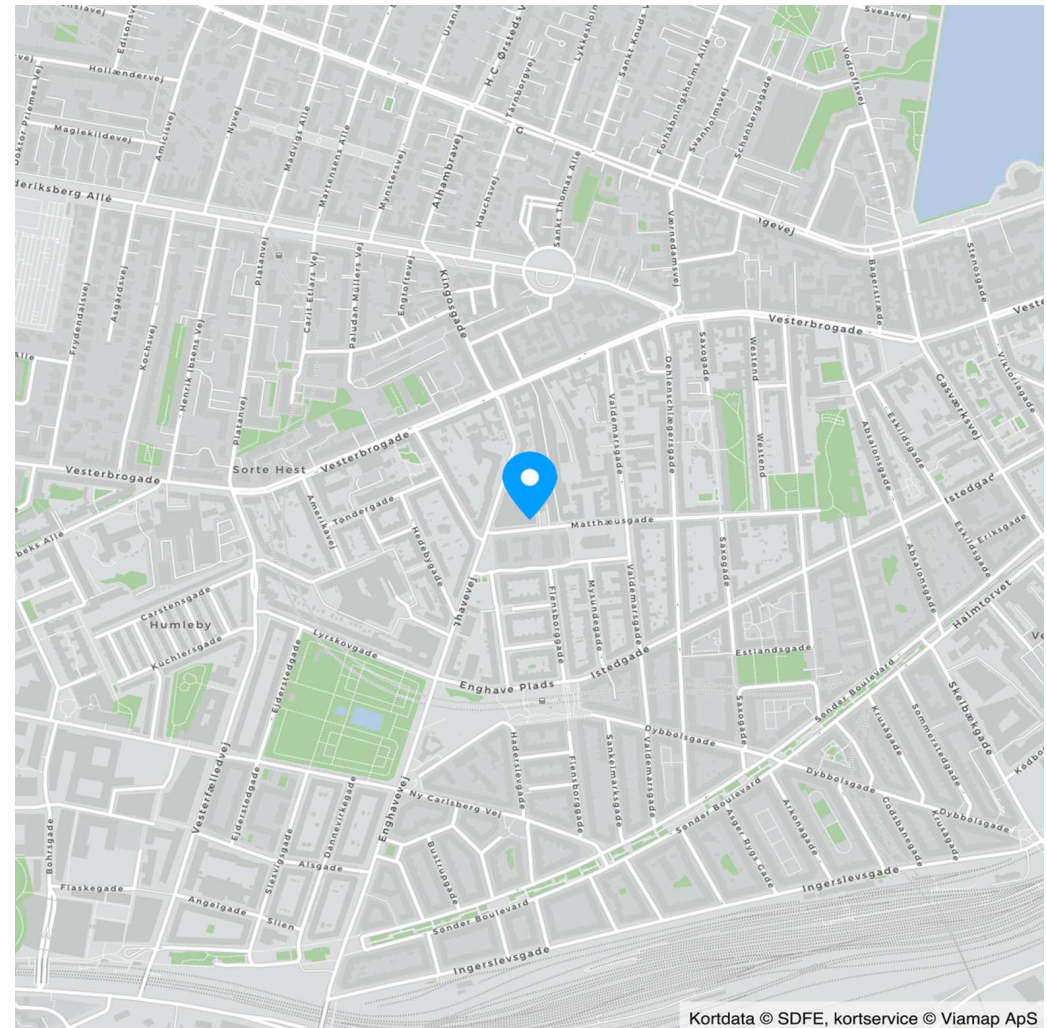




Adresse: Matthæusgade 50, 4. 38, 1666 København V  
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 114-8436  
Ejerudgift/md.: kr. 3.543

Dato: 03.06.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Matthæusgade 50, 4. 38, 1666 København V  
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 114-8436  
Ejerudgift/md.: kr. 3.543

Dato: 03.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	1524 Udenbys Vester Kvarter, København
BFE-nr.:	162725
Ejerl. Nr.:	98
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1971

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.541.000
Grundværdi:	1.961.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.032.800
Grundlag for grundskyld:	1.568.800

**Arealer\*\***

Tinglyst areal:	32 m <sup>2</sup>
Heraf tinglyst boligareal:	32 m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	47 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):

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

Adresse: Matthæusgade 50, 4. 38, 1666 København V  
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 114-8436  
Ejerudgift/md.: kr. 3.543

Dato: 03.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: hos  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:  
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 5.000 Forbrug: Anslået

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Anslået

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: Matthæusgade 50, 4. 38, 1666 København V  
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 114-8436  
Ejerudgift/md.: kr. 3.543

Dato: 03.06.2026

**Ejerudgift 1. år:**

	kr.	Pr. år	Kontantbehov ved køb	kr.	
Ejendomsværdiskat	kr.	10.367	Kontantpris	kr.	4.195.000
Grundskyld	kr.	8.001	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	27.050
Rottebekæmpelsesgebyr, anslået	kr.	150	Ejerskiftegebyr, anslået	kr.	3.000
Ejerforening/fællesudgifter, ANSLÅET	kr.	24.000	I alt	kr.	4.225.050

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. 42.518

**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: 210.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 22.790 md. / 273.482 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 18.641 md. / 223.690 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

**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: Matthæusgade 50, 4. 38, 1666 København V  
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 114-8436  
Ejerudgift/md.: kr. 3.543

Dato: 03.06.2026

#### 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:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

#### **Gæld udenfor købesummen**

Ingen

#### **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

#### **Servitutter**

- 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

- 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.

#### **Andre forhold af væsentlig betydning**

##### **Byzone - områdeklassificeret**

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

##### **Jordforurening**

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

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

---

Adresse: Matthæusgade 50, 4. 38, 1666 København V  
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 114-8436  
Ejerudgift/md.: kr. 3.543

Dato: 03.06.2026

---

jordprøver etc., og på baggrund heraf konstateret, at ejendommen er forurenset i større eller mindre omfang. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.

### Bevaringsværdige bygninger

Ejendommen er bevaringsværdig på niveau 7 jf. oplysninger fra [www.kulturarv.dk](http://www.kulturarv.dk).

### 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.

### Byggeskadeforsikring

På ejendommens BBR-meddelelse er der registreret en byggeskadeforsikring. En byggeskadeforsikrings dækningsområde er byggeskader, som har årsag i forhold ved opførelsen af bebyggelsen. Forsikringen løber som udgangspunkt i 10 år fra ikrafttrædelsestidspunktet og følger bygningen, uanset at denne skifter ejer i forsikringens løbetid.

# 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.