



REAL

Vester Søgade 14, 3. th, 1601 København V

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	111
Kontant	10.495.000	Værelser	3
Ejerudgift	6.548	Altan	Ja
Byggeår	1974	Energimærke	D

Sagsnr. **114-8419**

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: Vester Søgade 14, 3. th, 1601 København V
Kontantpris: kr. 10.495.000

Sagsnr.: 114-8419
Ejerudgift/md.: kr. 6.548

Dato: 20.06.2026



Første række til søerne – lys 111 m² lejlighed med vestvendt altan og p-plads

På attraktive Vester Søgade udbydes denne skønne lejlighed på 111 m², som kombinerer en enestående beliggenhed i første række til søerne med en lys, rummelig og yderst fleksibel indretning.

Her bor du med direkte udsigt til vandet og med en rolig, naturskøn atmosfære – samtidig med at både Indre By og Vesterbros pulserende liv er inden for få minutters rækkevidde. Området er kendt for sin helt særlige balance mellem byliv og rekreative omgivelser, hvor gåture langs søerne, cafébesøg og kulturelle oplevelser naturligt bliver en del af hverdagen. Beliggenheden er ideel for dig, der ønsker det bedste fra to verdener.

Lejligheden byder på en velfungerende planløsning med tre gode værelser, der alle har en behagelig størrelse og gode indretningsmuligheder. Samtidig er der et oplagt potentiale for at etablere yderligere rum, hvis behovet opstår – eksempelvis ekstra soveværelse eller kontor. Boligen henvender sig derfor både til familien, parret eller køberen, der ønsker fleksibilitet og mulighed for at sætte sit eget præg.

Boligen fremstår lys og indbydende med et dejligt lysindfald, der strømmer ind gennem vinduerne og skaber en varm og behagelig atmosfære i hele lejligheden. Fra opholdsrummet er der direkte udgang til en vestvendt altan, hvor eftermiddags- og aftensolen kan nydes i fulde drag. Her er der god plads til både spisebord og loungemøbler, hvilket gør altanen til et naturligt samlingspunkt i de varmere måneder.

Lejligheden rummer desuden et badeværelse samt et ekstra toilet, hvilket giver en praktisk og komfortabel hverdag. Som en sjælden og eftertragtet fordel medfølger der desuden privat p-plads til boligen.

Alt i alt en attraktiv og velbeliggende lejlighed med masser af muligheder, en unik udsigt og en placering, der sjældent udbydes – perfekt til dig, der ønsker en bolig med både ro, udsigt og byens liv lige uden for døren.

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.

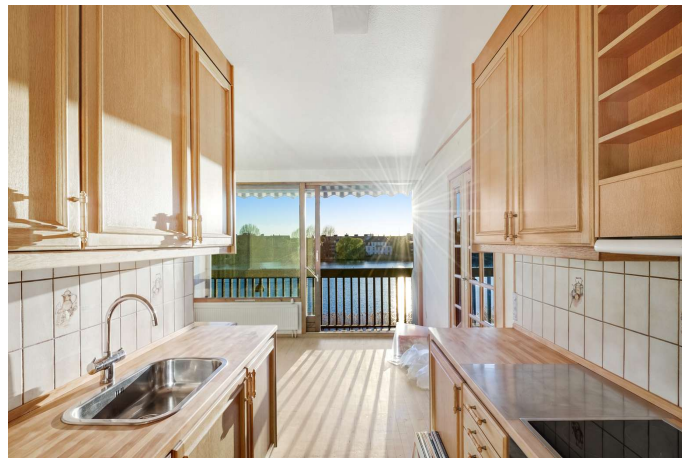
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Philip Hersby

Adresse: Vester Søgade 14, 3. th, 1601 København V
Kontantpris: kr. 10.495.000

Sagsnr.: 114-8419
Ejerudgift/md.: kr. 6.548

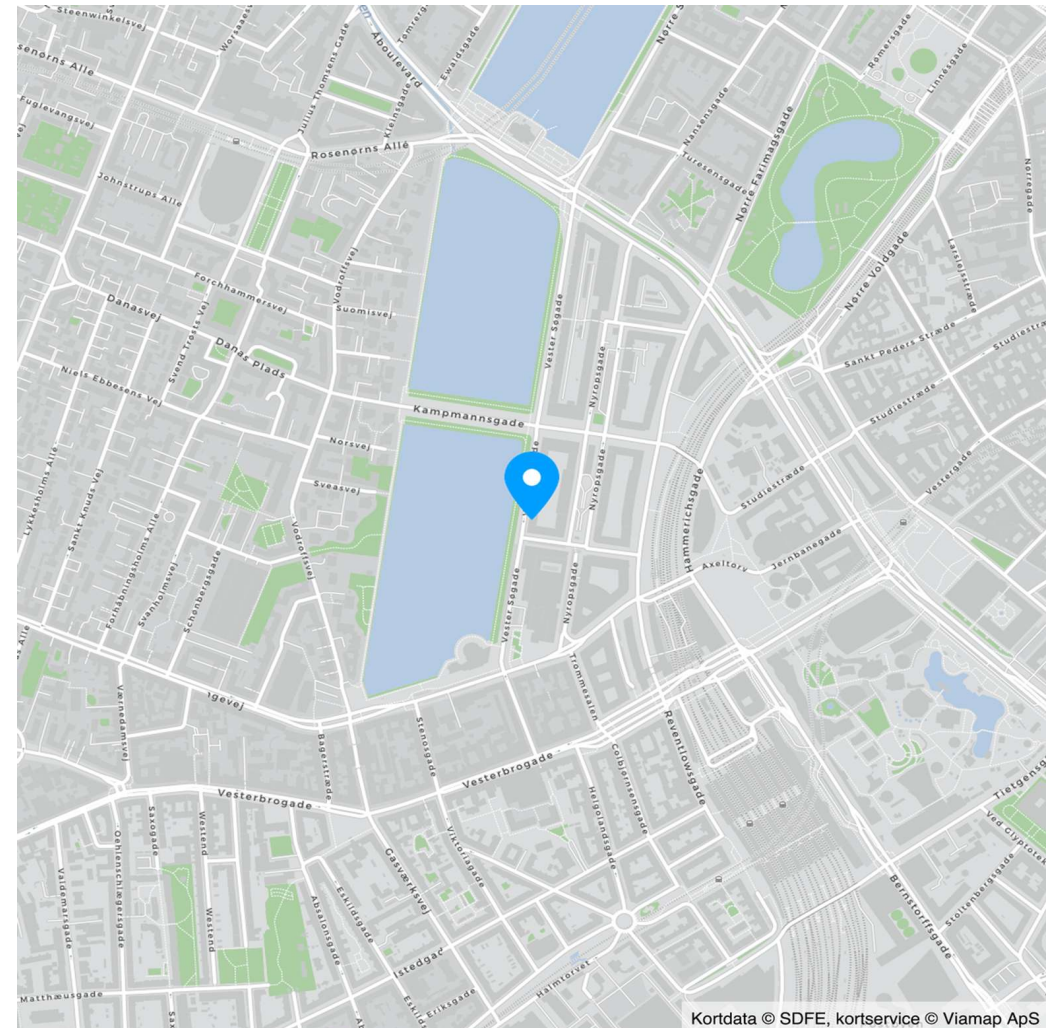
Dato: 20.06.2026



Adresse: Vester Søgade 14, 3. th, 1601 København V
Kontantpris: kr. 10.495.000

Sagsnr.: 114-8419
Ejerudgift/md.: kr. 6.548

Dato: 20.06.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Vester Søgade 14, 3. th, 1601 København V
Kontantpris: kr. 10.495.000

Sagsnr.: 114-8419
Ejerudgift/md.: kr. 6.548

Dato: 20.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	400 Vestervold Kvarter, København
BFE-nr.:	501633
Ejerl. Nr.:	92
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1974

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.789.000
Grundværdi:	1.675.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.231.200
Grundlag for grundskyld:	1.340.000

Arealer**

Tinglyst areal:	102 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	102 m ²
BBR-boligareal:	111 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):

Kogeplade, Ovn, Køle/fryseskab

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 14, 3. th, 1601 København V
Kontantpris: kr. 10.495.000

Sagsnr.: 114-8419
Ejerudgift/md.: kr. 6.548

Dato: 20.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Alm. Brand Forsikring
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 varmekonsum:

Udgift kr.: 19.212 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 salgsoptillingens 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 D

Adresse: Vester Søgade 14, 3. th, 1601 København V
Kontantpris: kr. 10.495.000

Sagsnr.: 114-8419
Ejerudgift/md.: kr. 6.548

Dato: 20.06.2026

Ejerudgift 1. år:

	kr.	Pr. år	Kontantbehov ved køb	kr.
Ejendomsværdiskat	kr.	11.379	Kontantpris	kr. 10.495.000
Grundskyld	kr.	6.834	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 64.850
Rottebekæmpelsesgebyr	kr.	136	Ejerskiftegebyr	kr. 2.060
Ejerforening/fællesudgifter	kr.	38.760	I alt	kr. 10.561.910
Antennebidrag	kr.	4.068		
Leje parkeringsplads	kr.	17.400		
			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.	78.577		

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: 525.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 56.886 md. / 682.634 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 46.532 md. / 558.389 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 14, 3. th, 1601 København V
Kontantpris: kr. 10.495.000

Sagsnr.: 114-8419
Ejerudgift/md.: kr. 6.548

Dato: 20.06.2026

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 Sct. Jørgens Gård

Eksisterende sikkerhed: Kr. 31.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: 102 / 8.44

Tinglyst: 102 / 8442

Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Brugsret

Kælderrum iflg. sælger

Fællesfaciliteter

Fællesvaskeri - Forbrug opkræves løbende

Servitutter

- Nr. 1: 10.11.1947 - Dok om luftfartshindringer mv.

- Nr. 2: 28.03.1969 - Overenskomst mellem Københavns kommune og kooperativt byggeselskab af 1960 A/S, ang parkeringsanlæg vederlagsfrit overgang til kommunen år 2060 mv

- Nr. 3: 24.09.1969 - Dok om transformerstation/anlæg mv, Ikke til hinder for prioritering -

- Nr. 4: 12.11.1971 - Dok om bebyggelse

- Nr. 5: 19.11.1971 - Dok om bebyggelse

- Nr. 6: 19.01.1972 - Lejekontrakt med Gulf Oil A/S, ang underjordisk parkeringsanlæg. Uops i 30 år, derefter lejeret for lejer mv, akt bygn nr 14 1_VEV_399_14

- Nr. 7: 23.06.1972 - Dok om bebyggelse

- Nr. 8: 15.11.1972 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Resp lån i off midler

- Nr. 9: 04.09.1975 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv -

- Nr. 10: 22.06.1979 - Dok om fælles gård, opholdsareal mv

- Nr. 11: 07.09.1979 - Dok om fælles gård, opholdsareal mv

- Nr. 12: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv

- Nr. 13: 29.04.1996 - Vedtægter for Ejerforeningen Sct Jørgens Gård Tillige lyst pantstiftende -

- Nr. 14: 19.05.1999 - Vedtægter for Ejerforeningen, tillæg -

- Nr. 15: 27.02.2007 - anm hæftelser Vedtægter for Ejerforeningen, tillæg -

- Nr. 16: 07.01.2022 - Servitut om betaling af tillægskøbesum

Planer

Kommuneplan - Københavns Kommuneplan 2024

Kommuneplanramme - R24.B1.49 - 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.

Der henvises i øvrigt til ejendomsdatarapporten.

Andre forhold af væsentlig betydning

Byzone - områdeklassificeret

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

Grundkøb

Ejerforeningen har tidligere været beliggende på lejet grund. Ejerforeningen har købt grunden. Køber gøres i denne forbindelse opmærksom på, at Københavns Kommune endnu ikke opkræver

Adresse: Vester Søgade 14, 3. th, 1601 København V
Kontantpris: kr. 10.495.000

Sagsnr.: 114-8419
Ejerudgift/md.: kr. 6.548

Dato: 20.06.2026

ejerne individuel ejendomsskat/grundskyld, hvorfor ejerforeningen fortsat afholder den samlede ejendomsskat og betaling herfor opkræves indtil da via fællesudgifterne.

Anslået ejendomsskat og beskatning - Ingen grundværdi

Da ejerforeningen tidligere har været beliggende på lejet grund, foreligger der endnu ikke en endelig offentlig grundværdi for ejendommen. Grundværdien er derfor anslået til 60% af den foreløbige ejendomsværdi 2024.

Beskatningsgrundlaget ligger til grund for den i ejerudgiften anslåede grundskyld. Det bemærkes, at ejerudgiften er anslået for indeværende år, og dermed uden hensyntagen til, at den første individuelle skattebetaling evt. sker i et senere år.

Når den endelige grundværdi foreligger, må køber forvente, at den samlede beskatning af ejendommen, herunder ejendomsværdiskat og grundskyld, kan ændre sig, hvilket kan medføre højere ejerudgifter end de i salgsoptstillingen oplyste.

Eventuelle afvigelser mellem de i salgsoptstillingens anslåede værdier/beløb og Skatteforvaltningens foreløbige og/eller endelige værdier/opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, uanset om afvigelserne må vise sig at være væsentlige. Køber må forvente, at den faktiske ejerudgift vil kunne afvige fra den oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen

Ejendomsværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskatten i salgsoptstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra den 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.

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.