



REAL

Mågevej 48, st. tv, 2400 København NV

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	54
Kontant	2.495.000	Værelser	2
Ejerudgift	3.419		
Byggeår	1937	Energimærke	D +

Sagsnr. **159-8396**

RealMæglerne Østerbro ApS Ejendomsmægler

Nordre Frihavsgade 77 / 2100 København Ø / Tlf. +45 43582100 / www.realmaeglerne.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: Mågevej 48, st. tv, 2400 København NV
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 159-8396
Ejerudgift/md.: kr. 3.419

Dato: 09.04.2026



DENNE BOLIG HAR HJEMFALDSPLIGT - UDSKUDT TIL 2057

Frikøb: 1.680.463 - Udskydelse til 2095: 460.492 - Udskydelse til 2060: 67.485

Her får du en utrolig veldisponeret lejlighed, hvor pladsen er udnyttet til perfektion, og hvor lys og funktionalitet går hånd i hånd. Boligen fremstår indbydende og lige til at flytte ind i. Den rummelige stue danner et skønt samlingspunkt med god plads til både afslapning og gæster. Her er atmosfæren lys og imødekommende – et oplagt sted at trække sig tilbage eller nyde hverdagen. Soveværelset er godt indrettet og roligt placeret, med plads til både dobbeltseng og opbevaring. Køkkenet er smart indrettet med funktionelle løsninger og gode arbejdsflader, så du nemt kan klare både hurtige hverdagsretter og hyggelige middage. Badeværelset er veludnyttet og praktisk indrettet og opfylder behovene for et funktionelt badeværelse.

Her får du en bolig, der kombinerer komfort, funktionalitet og en attraktiv planløsning – perfekt til dig, der ønsker en nem og stilfuld hverdag.

Lejligheden er beliggende i en klassisk og velholdt københavnsk ejendom fra 1937, opført i solide materialer med murstensfacade og tegltag. Ejendommen rummer flere lejligheder og fremstår med den charme og karakter, man forbinder med ældre byejendomme, samtidig med at den er løbende vedligeholdt.

Mågevej er beliggende i det attraktive og udviklingsrige København NV – et område i rivende positiv udvikling, som de senere år er blevet mere og mere eftertragtet. Her får du en perfekt kombination af byliv, grønne områder og gode hverdagsfaciliteter.

Området byder på et væld af indkøbsmuligheder, caféer og lokale spisesteder, samtidig med at du har kort afstand til både Nørrebro og resten af København. Offentlig transport er let tilgængelig, og du kommer hurtigt rundt i byen – uanset om du cykler, tager bus eller S-tog.

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.

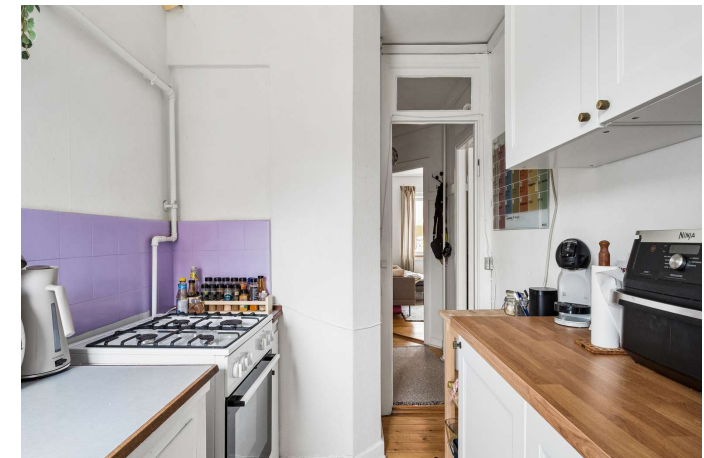
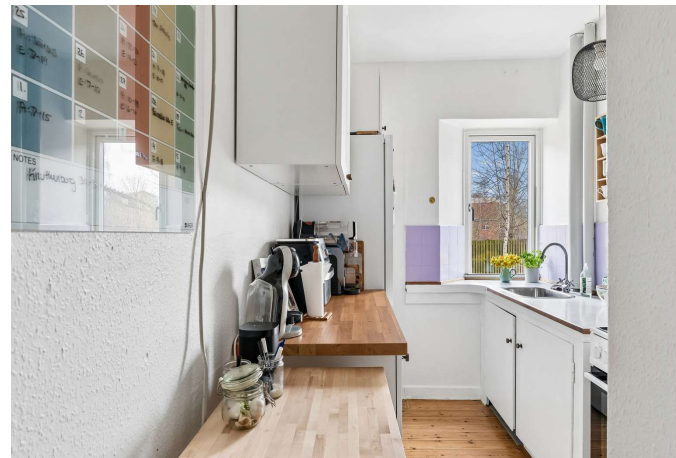
Ansvarlig ejendomsmægler: Oliver Raahauge Geertsen



Adresse: Mågevej 48, st. tv, 2400 København NV
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 159-8396
Ejerudgift/md.: kr. 3.419

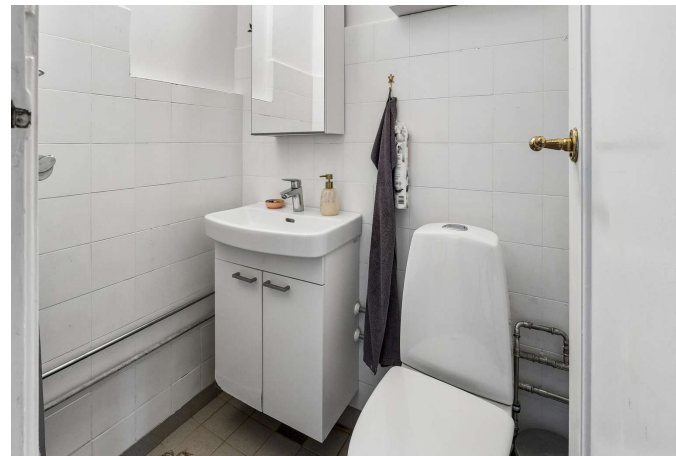
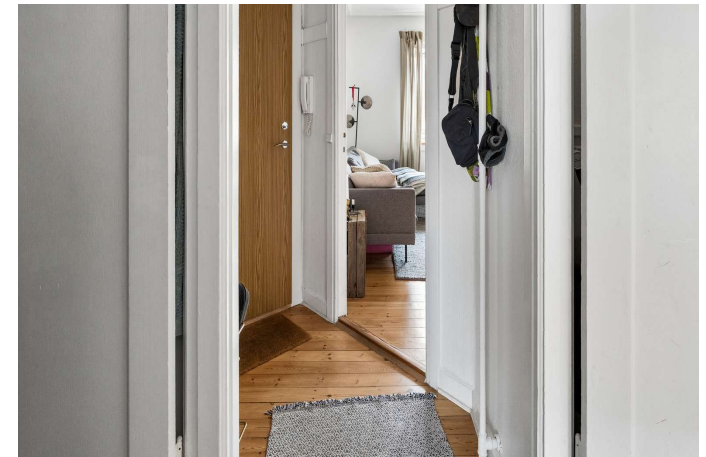
Dato: 09.04.2026



Adresse: Mågevej 48, st. tv, 2400 København NV
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 159-8396
Ejerudgift/md.: kr. 3.419

Dato: 09.04.2026





Adresse: Mågevej 48, st. tv, 2400 København NV
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 159-8396
Ejerudgift/md.: kr. 3.419

Dato: 09.04.2026

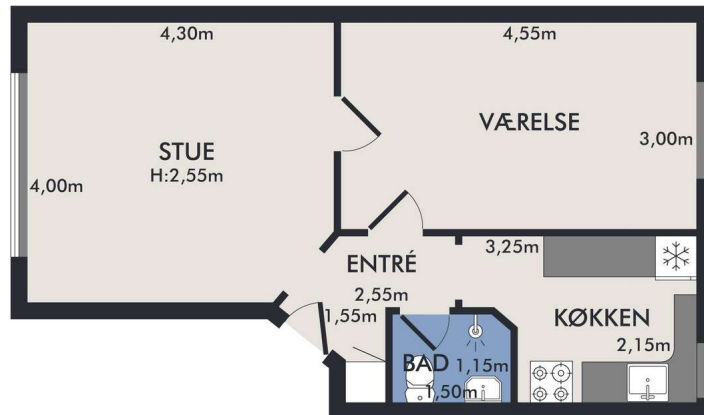




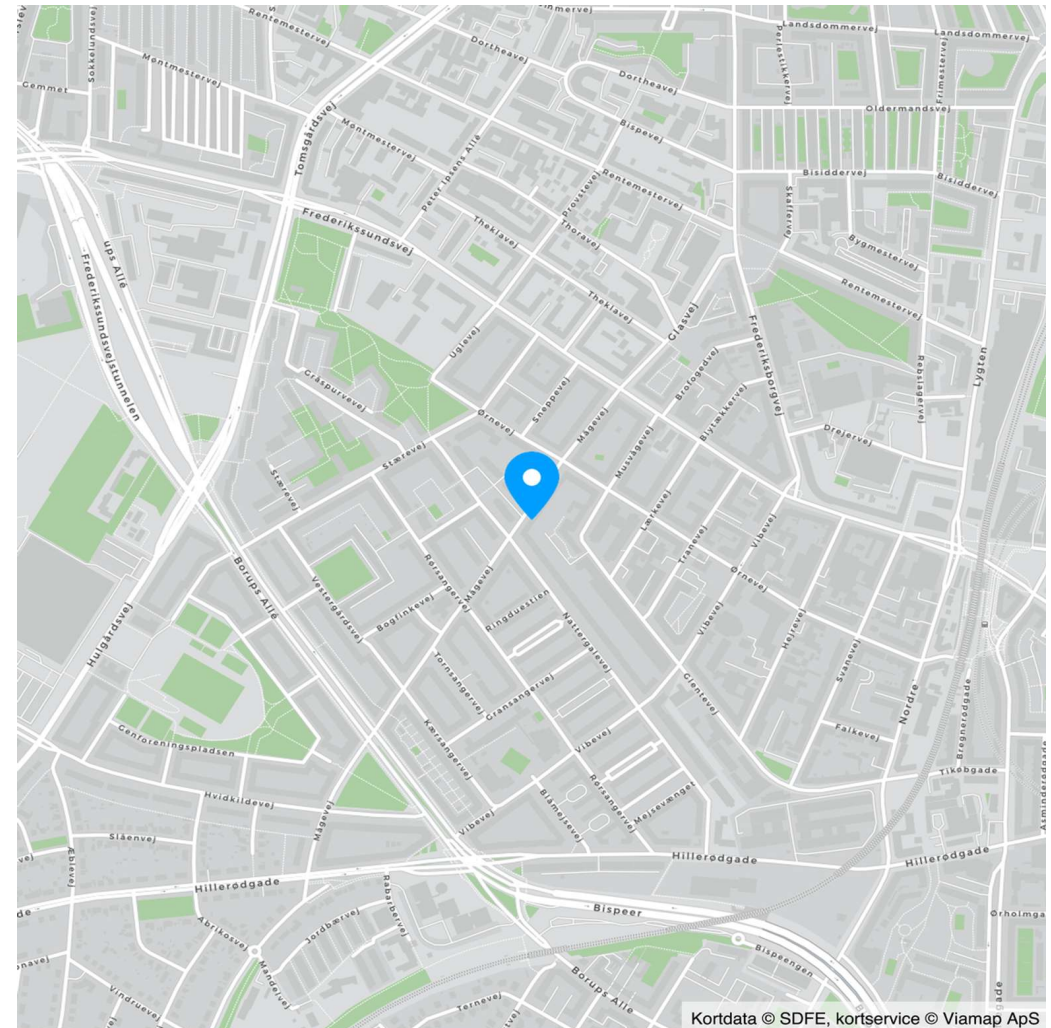
Adresse: Mågevej 48, st. tv, 2400 København NV
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 159-8396
Ejerudgift/md.: kr. 3.419

Dato: 09.04.2026



Vejledende plantegning uden ansvar





Adresse: Mågevej 48, st. tv, 2400 København NV
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 159-8396
Ejerudgift/md.: kr. 3.419

Dato: 09.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 1168 Utterslev, København
BFE-nr.: 160165
Ejerl. Nr.: 35
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej:
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1937

Arealer**

Tinglyst areal: 50 m²
Heraf tinglyst boligareal: 50 m²
BBR-boligareal: 54 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer
opgøres på www.boligejer.dk.

* Flere af oplysningerne vedr. ejendom-
men, arealer, offentlig vurdering mv. er
indhentet fra diverse offentlige registre
og kan derfor ikke betragtes som en
garanti.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.135.000
Grundværdi: 1.375.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.708.000
Grundlag for grundskyld: 1.100.000

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

Tilbehør:

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

Komfur

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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



Adresse: Mågevej 48, st. tv, 2400 København NV
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 159-8396
Ejerudgift/md.: kr. 3.419

Dato: 09.04.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 4.908 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.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke + D

Adresse: Mågevej 48, st. tv, 2400 København NV
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 159-8396
Ejerudgift/md.: kr. 3.419

Dato: 09.04.2026

Ejerudgift 1. år:	Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr. 8.711	Kontantpris	kr.	2.495.000
Grundskyld	kr. 5.610	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.850
Rottebekæmpelsesgebyr	kr. 94	Ejerskiftegebyr, anslået	kr.	3.000
Ejerforening/fællesudgifter	kr. 13.092	I alt	kr.	2.514.850
Gebyr fælleslån	kr. 372	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.		
Fælleslån, facade	kr. 9.924			
Fælleslån, etageadskillelse bad	kr. 3.228			
Ejerudgift i alt 1. år	kr. 41.031			

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: 125.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.680 md. / 164.161 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 11.189 md. / 134.270 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: 25.03.2026

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 **For-**

behold: 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: Mågevej 48, st. tv, 2400 København NV
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 159-8396
Ejerudgift/md.: kr. 3.419

Dato: 09.04.2026

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:

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Fælleslån	86.238	31.12.2025
Fælleslån, bad og etageadskillelser	1.289	31.12.2025

Ejerforening

Navn: E/F Nordrevænge
Eksisterende sikkerhed: Kr. 54.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal

Admin: /
Tinglyst: 50 / 13297
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret

Brugsret til kælderrum og loftsrum iflg. sælger

Fællesfaciliteter

Fælles vaskeri og tørrerum iflg. sælger

Servitutter

- Nr. 1: 18.11.2022 - BYFORNYELSESBESLUTNING OM FÆLLES GÅRDHAVE
- Nr. 2: 29.09.1928 - Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil
- Nr. 3: 01.03.1929 - Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil
- Nr. 4: 04.07.1936 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv Findes i fil 1_K-IV_120
- Nr. 5: 04.07.1936 - s. 100 Tillægstekst: Indeholder bestemmelse om hjemfaldspligt. Dok om tilbagekøbsret for Københavns kommune udskudt for enkelte ejerlejligheder - se tinglyste påtegninger
- Nr. 6: 18.07.1936 - Findes i fil 1_K-IV_120 Dok om transformerstation/anlæg mv, Ikke til hinder for prioritering
- Nr. 7: 26.02.1937 - Findes i fil 1_K-IV_120 Dok om anlæg, vedligeh. og renhold. af frit tilgængelige arealer, Ikke til hinder for prioritering
- Nr. 8: 10.04.1943 - Dok om ejd. tillægges navnet "Nordrevænge" Findes i fil 1_K-IV_120
- Nr. 9: 17.11.1978 - Findes i fil 1_K-IV_120 Dok om transformerstation/anlæg mv, Ikke til hinder for prioritering

- Nr. 10: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, (F-13-I)
- Nr. 11: 19.11.1996 - Lokalplan nr. 274
- Nr. 12: 26.01.2016 - Vedtægter
- Nr. 14: 07.05.2018 - DEKLARATION OM ISOLERING OG VEDLIGEHOLDELSE HERAF
- Nr. 15: 14.12.2022 - Jordforening
- Nr. 16: 06.01.2023 - VEDTÆGTER FOR GÅRDLAUG

Planer

Kommuneplan R24.C.8.6 - R24.C.8.6 - C1
Lokalplan 274 - Musvågevej

- 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 Jordforening

Ejendommen er ifølge regionens oplysninger registreret som forurenat på vidensniveau 2. En forurening på vidensniveau 2 betyder, at miljømyndighederne har undersøgt ejendommen via jordprøver etc., og på baggrund heraf konstateret, at ejendommen er forurenat i større eller mindre omfang. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.

Bevaringsværdige bygninger

Ejendommen er bevaringsværdig på niveau 4 jf. oplysninger fra www.kulturarv.dk.

Adresse: Mågevej 48, st. tv, 2400 København NV
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 159-8396
Ejerudgift/md.: kr. 3.419

Dato: 09.04.2026

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.

[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønsmæssigt i samme forbindelse.]

[Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønsmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Byggeskadeforsikring

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

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