



REAL

Mågevej 48, st. tv, 2400 København NV

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	54
Kontant	2.395.000	Værelser	2
Ejerudgift	3.783		
Byggeår	1937	Energimærke	D

Sagsnr. **159-8396**

RealMæglerne Østerbro ApS Ejendomsmægler

Nordre Frihavsgade 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: Mågevej 48, st. tv, 2400 København NV
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 159-8396
Ejerudgift/md.: kr. 3.783

Dato: 06.05.2026



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.

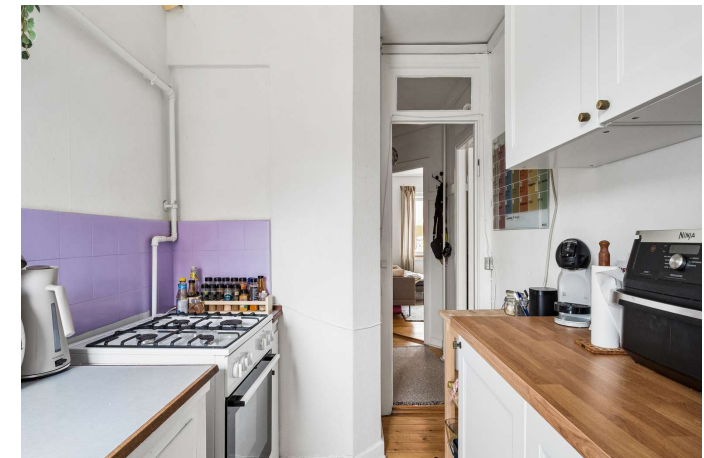
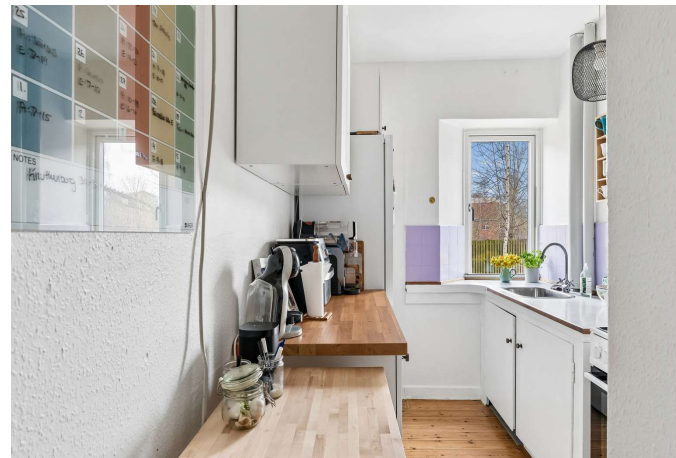
Ansvarlig ejendomsmægler: Oliver Raahauge Geertsen



Adresse: Mågevej 48, st. tv, 2400 København NV
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 159-8396
Ejerudgift/md.: kr. 3.783

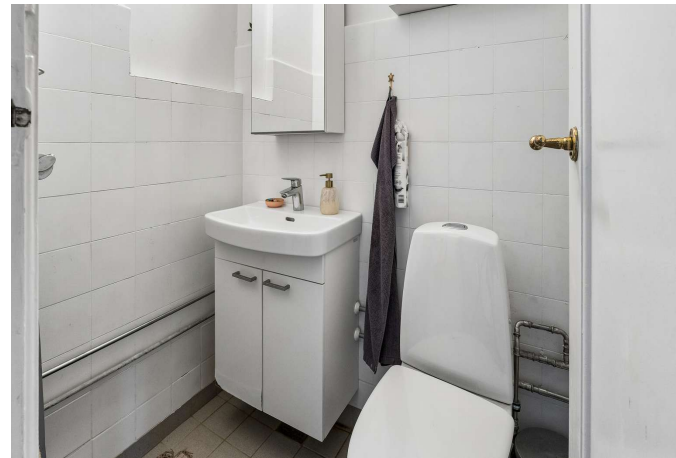
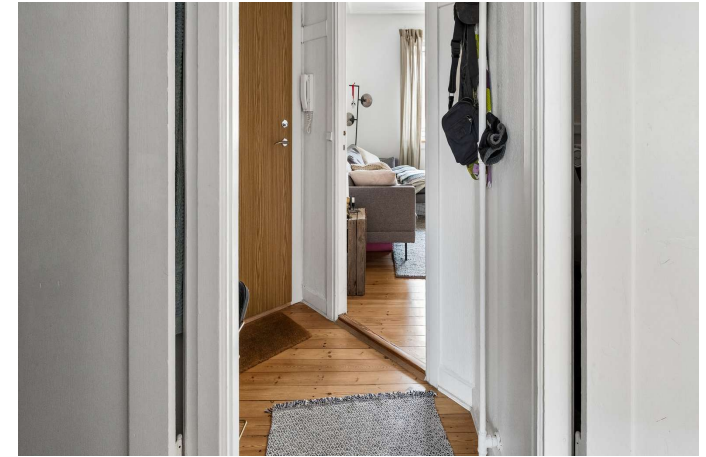
Dato: 06.05.2026



Adresse: Mågevej 48, st. tv, 2400 København NV
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 159-8396
Ejerudgift/md.: kr. 3.783

Dato: 06.05.2026





Adresse: Mågevej 48, st. tv, 2400 København NV
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 159-8396
Ejerudgift/md.: kr. 3.783

Dato: 06.05.2026



Adresse: Mågevej 48, st. tv, 2400 København NV
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 159-8396
Ejerudgift/md.: kr. 3.783

Dato: 06.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	1168 Utterslev, København
BFE-nr.:	160165
Ejerl. Nr.:	35
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1937

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

Arealer**

Tinglyst areal:	50 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	50 m ²
BBR-boligareal:	54 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):

Komfur, 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: Mågevej 48, st. tv, 2400 København NV
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 159-8396
Ejerudgift/md.: kr. 3.783

Dato: 06.05.2026

Forsikringsforhold:

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

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Der henvises til ejerforeningens forsikringspolice

Andre forhold af væsentlig betydning:

Jordforurening

Ejendommen er ifølge regionens oplysninger registreret som forurenet 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 forurenet 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.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.

Hjemfaldspligt

Der hviler en hjemfaldspligt på ejendommen, hvorefter Københavns Kommune (tidligst i år 2057) er berettiget til at købe ejendommen. Der henvises til den tinglyste deklaration samt tilbud om frikøb og udskydelse fra Københavns kommune. Køber henvises desuden til egen rådgiver.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 4.908 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2025

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 salgsopstillingens 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. 2.395.000

Sagsnr.: 159-8396
Ejerudgift/md.: kr. 3.783

Dato: 06.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.711	Kontantpris	kr.	2.395.000
Grundskyld	kr.	5.610	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.250
Rottebekæmpelsesgebyr	kr.	94	Ejerskiftegebyr	kr.	2.825
Ejerforening/fællesudgifter	kr.	13.092	I alt	kr.	2.414.075
Gebyr fælleslån	kr.	372			
Fælleslån, facade	kr.	9.936	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, etageadskillelse bad	kr.	3.228			
Fællesudgifter, tagprojekt	kr.	4.356			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	45.399			

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: 120.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.181 md. / 158.176 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 10.781 md. / 129.375 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: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026 **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. 2.395.000

Sagsnr.: 159-8396
Ejerudgift/md.: kr. 3.783

Dato: 06.05.2026

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. 17: hovedstol kr. 742.000
Nr. 18: hovedstol kr. 250.000
Nr. 19: hovedstol kr. 317.000

Gæld udenfor købesummen

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

Kommende fælleslån i forbindelse med igangværende tagprojekt

Ejerforening

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

Fordelingstal, ejerforening

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

Brugsret

Kælderrum og loftrum 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 - Jordforurening
- Nr. 16: 06.01.2023 - VEDTÆGTER FOR GÅRDLAUG

Planer

Lokalplan 274 - Musvågevej
Lokalplan 607

- 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 desuden til ejendomsdatarapporten.

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