

REAL



Wagnersvej 47, 2. th., 2450 København SV

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	59
Kontantpris	3.995.000	Værelser	3
Ejerudgift	3.357		
Byggeår/ombygget	1940/2006	Energimærke	C

Sagsnr. **1343578**

RealMæglerne Renny Clemmensen ApS

Teglmølgade 64A, st. / 2450 København SV / Tlf. 31484849 / www.realmaeglerne.dk/134

Salgsopstilling

RealMæglerne Renny Clemmensen ApS

CVR-nr. 38413724

Teglholmsgade 64A, st. / 2450 København SV

Tlf. 31484849 / 2450@mailreal.dk

www.realmaeglerne.dk/134

REAL

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Wagnersvej 47, 2. th., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 1343578
Ejerudgift/md.: kr. 3.357

Dato: 16.12.2025



Beskrivelse:

Velkommen til en indbydende 3-værelses på anden sal i det eftertragtede Musikkvarter i Sydhavnen.

Her får du et lyst hjem med veldisponerede m², altan og en velfungerende forening – perfekt til par, den lille familie, førstegangskøberen eller som forældrekøb.

Planløsning og materialer

Du bydes velkommen i en rummelig entré med god plads til hverdagens ting. Det gennemgående, lyse plankegulv binder boligen flot sammen, og fra entréen er der adgang til det stilrene køkken med hvide, grebsfrie elementer samt generøs bord- og skabsplads, så madlavningen bliver en fornøjelse i hverdagen. Badeværelset fremstår moderne med hvide metrofliser, separat bruseniche og væghængt toilet. Opholdsstuen har et behageligt lysindfald og en rolig udsigt over kvarterets tage – et naturligt samlingspunkt til både hverdag og gæster. Fra stuen åbner en fransk altan mod gården, så du kan slå dørene op og nyde et grønt kig samt eftermiddags- og aftensol. Herfra er der forbindelse til et soveværelse, mens endnu et værelse ligger ideelt ved entréen – oplagt som børneværelse, gæsteværelse eller hjemmekontor og med udgang til altan.

Beliggenhed

Du bor tæt på Valbyparken og Karens Minde, som begge byder på grønne åndehuller, kultur og aktiviteter for både store og små – alt sammen i behagelig gåafstand. Hverdagslogistikken er nem med indkøb i nærmiljøet, og med metroen tæt på kommer du hurtigt rundt i byen; det er let at nå Indre By, havneområderne og resten af København uden bil. Busforbindelser supplerer metroen og gør pendling enkel.

Ejendommen

Ejendommen er en gultensejendom fra 40'erne og huser E/F Kongsgården, en stor og veldrevet forening. Som beboer har du del i det hyggelige gårdmiljø med gode opholdsrum og legeområder til de små. Der er fri parkering ved ejendommen, brugsret til eget kælderrum samt adgang til fællesvaskeri, tørrerum og cykelkælder.

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.

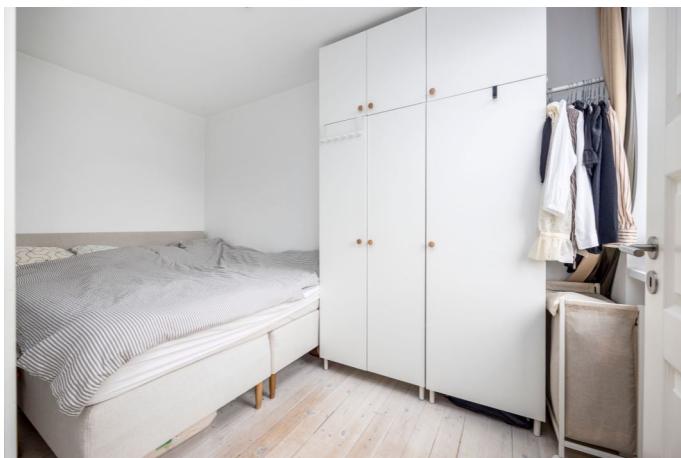
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Sebastian Vittoriani

Adresse: Wagnersvej 47, 2. th., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 1343578
Ejerudgift/md.: kr. 3.357

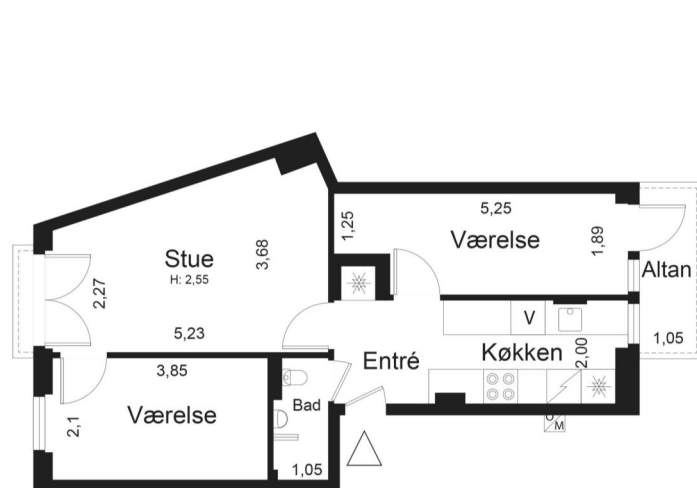
Dato: 16.12.2025



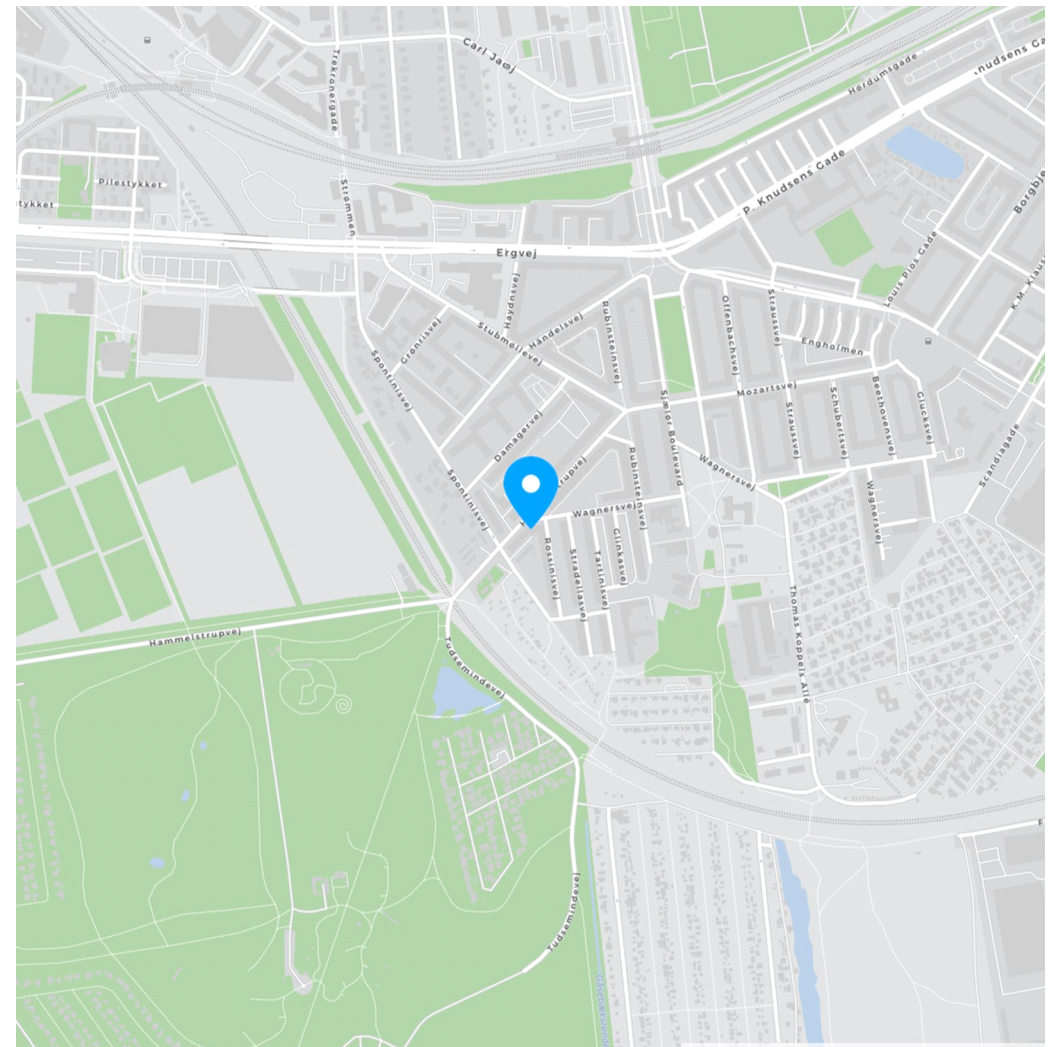
Adresse: Wagnersvej 47, 2. th., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 1343578
Ejerudgift/md.: kr. 3.357

Dato: 16.12.2025



Vejledende tegning uden ansvar.





Adresse: Wagnersvej 47, 2. th., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 1343578
Ejerudgift/md.: kr. 3.357

Dato: 16.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	337 Kongens Enghave, København
BFE-nr.:	116841
Ejl.nr.:	29
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment
Vej:	Privat fælles
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1940/2006

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.714.000 kr.
Grundværdi:	1.775.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.174.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.420.000 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	53 m ²
- heraf boligareal:	53 m ²
BBR-boligareal:	59 m ²
Evt. øvrige arealer:	

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køle/fryseskab mrk. SAMSUNG, 2024, Emhætte, Ovn mrk. Electrolux, Kogeplader mrk. Electrolux, Opvaskemaskine mrk. Ikea
Vaskemaskine Samsung / kombi, men tørre-delen virker ikke optimalt

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Wagnersvej 47, 2. th., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 1343578
Ejerudgift/md.: kr. 3.357

Dato: 16.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos via ejerforening
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Se police for dækning

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 5.227 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024-2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Bygningen har ingen supplerende varme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug
Der betales akonto varme kr. 1.550 pr. kvartal.

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 Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Jordforurening

Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt blevet områdeklassificeret som lettere forurenede, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenede jord. Kommunen kan dog undtage større sammenhængende områder inden for byzoner, som den har viden om, ikke er lettere forurenede, hvilket i så fald skal ske gennem et kommunalt regulativ.

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

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter (pr. 01.01.2024)

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

Planer Københavns Kommune

Anlægsprojekter - <https://www.kk.dk/borger/bolig-og-byggeri/anlaegsprojekter>
Cykel- og gangbro mellem Enghave Brygge og Islands Brygge -
<https://www.kk.dk/sites/default/files/agenda/9fc296bd-bdb8-44b3-b797-2a8d047a819d/84a42182-cdb4-4e5a-9353-152e602191fe-bilag-1.pdf>
Kommuneplan 2024 -
<https://www.kk.dk/politik/politikker-og-indsatser/bolig-byggeri-og-byliv/koebenhavns-kommuneplan>
Spildevandsplan 2018 - <https://planer.kk.dk/spildevandsplan-2018/>



Adresse: Wagnersvej 47, 2. th., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 1343578
Ejerudgift/md.: kr. 3.357

Dato: 16.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.088	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.995.000
Grundskyld	kr.	7.242	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	25.850
Ejerforening	kr.	17.584	Ejerskiftegebyr, administrator	kr.	2.950
Rottebekæmpelse 2025	kr.	98	I alt	kr.	4.023.800
Fælleslån	kr.	4.074	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.		
Administration fælleslån inkl. moms	kr.	200			

Ejerudgift i alt 1 år 40.286

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: 200.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 21.454 md./ 257.446 år Netto **ekskl.** ejerudgift 17.533 md./ 210.399 år v/24,30%
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% procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 16.12.2025
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: 1/2 - 1/8 **Forbehold:** Std.finansiering kan ikke opnås, idet dette reduceres med sikkerhed til E/F

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: Wagnersvej 47, 2. th., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 1343578
Ejerudgift/md.: kr. 3.357

Dato: 16.12.2025

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
Fælleslån VVS Projekt 2024, restgæld oplyst iht. ejerlejlighedsskema

Beløb
37.604

Pr. dato
30.09.2025

Ja, køber overtager.

Ejendommens faldstammer er renoveret i 1997, finansieret ved fælles lån. - er udløbet/indfriet
Ejendommens altaner, tag og facader er renoveret i år 2000, finansieret ved fælleslån udløbet/indfriet
Ejendommens vinduer er udskiftet i 2000, finansieret ved fælleslån er udløbet/indfriet

Der er lavet byggeregnskab på stigestregudskiftningen, der udviser samlede udgifter på kr. 7.144.734,-. Byggeregnskab pr. 20-02-2020 inkl. fordeling er vedlagt. Fælleslån optaget i 2020 er eneste fælleslån der er aktivt.

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Realkredit Danmark/5% Obligationslån	Obligationslån	961.421	961.421	977.923	DKK	5	65.878	29,00	5,16			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: 7/1000
Tinglyst fordelingstal: 7/500
Adm. fordelingstal: 7/1000
Sikkerhed til e/f: 36.000 kr.
I form af: Anden hæftelse
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 24.09.1917 lbnr. 915566-01 Tillægstekst Dok om vej mv Filnavn: 1_F-I_223
Nr. 2 lyst d. 11.08.1932 lbnr. 1869-01 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 1_C-I_367
Nr. 3 lyst d. 04.03.1938 lbnr. 7008-01 Tillægstekst Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil Filnavn: 1_C-I_367

Nr. 4 lyst d. 28.10.1939 lbnr. 4747-01 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv Filnavn: 1_O-I_388
Nr. 5 lyst d. 28.10.1939 lbnr. 4748-01 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 1_O-I_388
Nr. 6 lyst d. 28.10.1939 lbnr. 4749-01 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Resp lån i off midler, KORREKT AKT 1_O-I_205 Filnavn: 1_O-I_215
Nr. 7 lyst d. 10.07.1940 lbnr. 1612-01 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Resp lån i off midler Filnavn: 1_O-I_388
Nr. 8 lyst d. 16.08.1940 lbnr. 2177-01 Tillægstekst Dok om vandforsyning mv, Resp lån i off midler Filnavn: 1_O-I_388
Nr. 9 lyst d. 09.10.1940 lbnr. 3066-01 Tillægstekst Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv, vandforsyning mv Filnavn: 1_O-I_388
Nr. 10 lyst d. 23.07.1942 lbnr. 3611-01 Tillægstekst Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv AKT 1_O-I_388
Nr. 11 lyst d. 10.11.1947 lbnr. 6274-01 Tillægstekst Dok om luftfartshindringer mv. Filnavn: 1_Q-I_688
Nr. 12 lyst d. 03.04.1962 lbnr. 30-01 Tillægstekst Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv Filnavn: 1_O-I_388
Nr. 13 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 915567-01 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv Filnavn: 1_F-I_13



Adresse: Wagnersvej 47, 2. th., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 1343578
Ejerudgift/md.: kr. 3.357

Dato: 16.12.2025

Nr. 14 lyst d. 19.11.1999 lbnr. 151509-01 Tillægstekst Vedtægter for ejerforeningen Tillige lyst pantstiftende
Filnavn: 1_O-I_388
Nr. 15 lyst d. 18.07.2006 lbnr. 123731-01 Tillægstekst Dok om evt. tilbagebetaling af erstatning til
Københavns kommune Filnavn: 1_O-I_388

Der henvises endvidere til ejd.datarapporten, lokalplan, kommuneplan samt tingbog.

Nr. 1 lyst d. 24.09.1917 lbnr. 915566-01 Tillægstekst Dok om vej mv Filnavn: 1_F-I_223
Nr. 2 lyst d. 11.08.1932 lbnr. 1869-01 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 1_C-I_367
Nr. 3 lyst d. 04.03.1938 lbnr. 7008-01 Tillægstekst Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil Filnavn:
1_C-I_367
Nr. 4 lyst d. 28.10.1939 lbnr. 4747-01 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv Filnavn: 1_O-I_388
Nr. 5 lyst d. 28.10.1939 lbnr. 4748-01 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 1_O-I_388
Nr. 6 lyst d. 28.10.1939 lbnr. 4749-01 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Resp lån i off midler,
KORREKT AKT 1_O-I_205 Filnavn: 1_O-I_215
Nr. 7 lyst d. 10.07.1940 lbnr. 1612-01 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Resp lån i off
midler Filnavn: 1_O-I_388
Nr. 8 lyst d. 16.08.1940 lbnr. 2177-01 Tillægstekst Dok om vandforsyning mv, Resp lån i off midler Filnavn:
1_O-I_388
Nr. 9 lyst d. 09.10.1940 lbnr. 3066-01 Tillægstekst Dok om varmforsyning/kollektiv varmforsyning mv,
vandforsyning mv Filnavn: 1_O-I_388
Nr. 10 lyst d. 23.07.1942 lbnr. 3611-01 Tillægstekst Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv AKT
1_O-I_388
Nr. 11 lyst d. 10.11.1947 lbnr. 6274-01 Tillægstekst Dok om luftfartshindringer mv. Filnavn: 1_Q-I_688
Nr. 12 lyst d. 03.04.1962 lbnr. 30-01 Tillægstekst Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv Filnavn:
1_O-I_388
Nr. 13 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 915567-01 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv Filnavn: 1_F-I_13
Nr. 14 lyst d. 19.11.1999 lbnr. 151509-01 Tillægstekst Vedtægter for ejerforeningen Tillige lyst pantstiftende
Filnavn: 1_O-I_388
Nr. 15 lyst d. 18.07.2006 lbnr. 123731-01 Tillægstekst Dok om evt. tilbagebetaling af erstatning til
Københavns kommune Filnavn: 1_O-I_388

Brugsret og fællesfaciliteter:

Til lejligheden er der brugsret til 1 pulterrum. Der er fællesvaskeri på ejendommen.

REAL

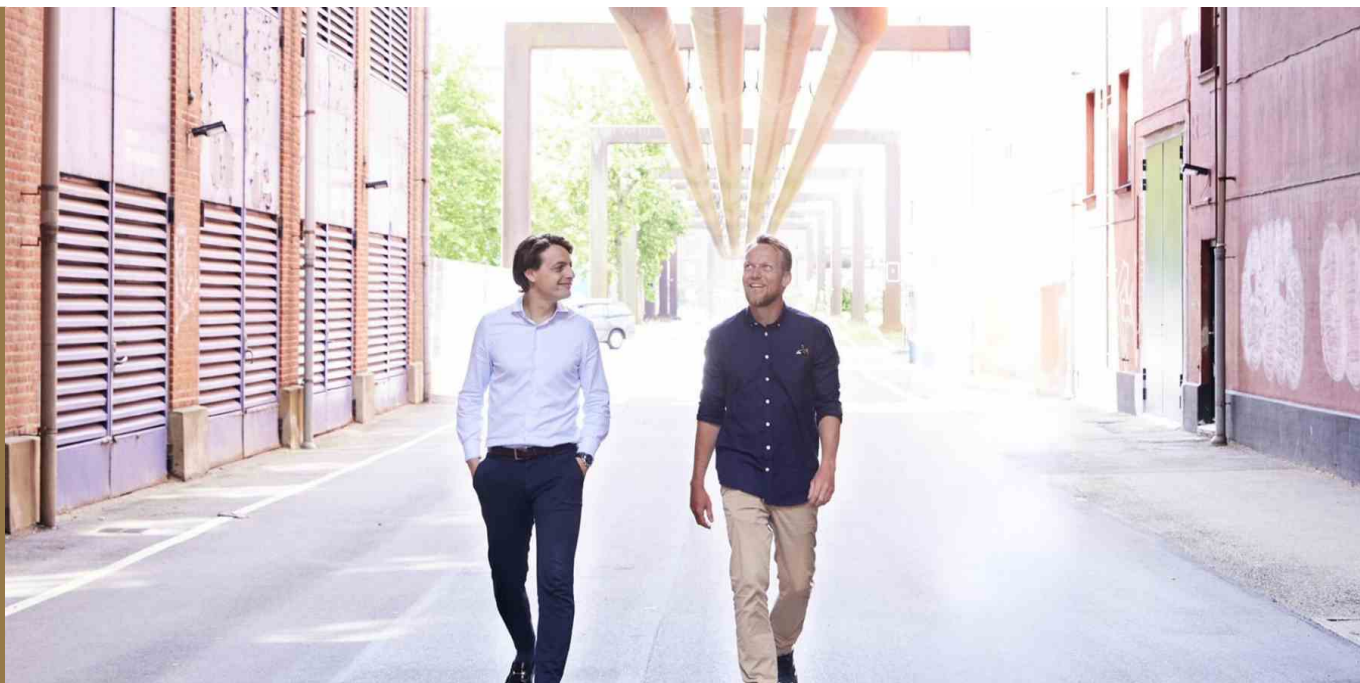
Guldkøber[®]

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

Velkommen til RealMæglerne Renny Clemmensen ApS

Hos RealMæglerne Renny Clemmensen bestræber vi os på at være et personligt firma, hvor vi tilbyder en professionel og seriøs rådgivning uanset om du skal købe eller sælge og med 14 års erfaring som ejendomsmægler er dit salg i absolut gode hænder.

Det er en stor beslutning, når man vælger ejendomsmægler. Grundlæggende handler det om tillid og hvem der kan gøre en positiv forskel i forbindelse med salget af ens bolig. For os er det vores målsætning at tilbyde branchens mest kompetente rådgivning samt den bedste løsning i forbindelse med dit salg.