



REAL

Tåsingegade 47, 3. mf., 2100 København Ø

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	87
Kontantpris	5.595.000	Værelser	3
Ejerudgift	4.685	Altan	Ja
Byggeår	1978	Energimærke	E

Sagsnr. **159-1853**

RealMæglerne Østerbro ApS

Ejendomsmægler / Nordre Frihavnsgade 77 / 2100 København Ø / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Tåsingevej 47, 3. mf., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 5.595.000

Sagsnr.: 159-1853
Ejerudgift/md.: kr. 4.685

Dato: 12.05.2025



Beskrivelse:

Denne flotte 4 værelses lejlighed er beliggende i en charmerende murstensejendom fra 1978, med en perfekt plantegning. Et hjem på 87 kvadratmeter, som med sin gode rumfordeling og perfekte beliggenhed i ejendommen kan blive et dejligt hjem for alt fra singler, par, forældre, lille familie eller ældre. Boligen råder over en indbydende entré med god plads til sko og overtøj, et badeværelse med separat bruseniche og gulvvarme, lyst og rummeligt spisekøkken, et børneværelse eller kontor og et soveværelse med rigtig fin plads. I lejlighedens store stue, har man et hav af indretningsmuligheder og imponerende lysindfald med direkte udgang til store sydvestvendte altan. Ydermere fremstår hele lejligheden i rigtig fin stand med pæne gulve, glatte vægge, et lyst og indbydende hjem, der blot forstærkes af de store vinduespartier i alle lejlighedens rum.

Der er i ejendommen elevator, brugsret til depotrum, cykelopbevaring, mulighed for leje af festlokale med udgang til solrig tagterrasse og måske et af Østerbros bedste gårdmiljø. Ejendommen er placeret i et attraktivt og roligt kvarter på Østerbro ved det populære Tåsinge Plads med kort afstand til skoler, træningsfaciliteter, busser, S-tog, metro, specialforretninger, indkøbsmuligheder, flere populære grønne områder (Fælledparken, Kildevældsparken) Svanemøllen Strand og Nordhavn. Hopper man på cyklen kan man være i indre by på 10 minutter. Dette hjem er med andre ord det perfekte hjem for dig/er, der drømmer om at bo i en lækker solrig flot 4-værelses med spisekøkken på Østerbro med en kæmpe altan.

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: Lasse Lemche

Adresse: Tåsingevej 47, 3. mf., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 5.595.000

Sagsnr.: 159-1853
Ejerudgift/md.: kr. 4.685

Dato: 12.05.2025



Adresse: Tåsingevej 47, 3. mf., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 5.595.000

Sagsnr.: 159-1853
Ejerudgift/md.: kr. 4.685

Dato: 12.05.2025



Adresse: Tåsingegade 47, 3. mf., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 5.595.000

Sagsnr.: 159-1853
Ejerudgift/md.: kr. 4.685

Dato: 12.05.2025

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Tåsingevej 47, 3. mf., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 5.595.000

Sagsnr.: 159-1853
Ejerudgift/md.: kr. 4.685

Dato: 12.05.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Ejerlejlighed, beboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 5008 Udenbys Klædebo Kvarter, København
BFE-nr.: 155216
Ejerl.nr.: 11
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Elvarme
Opført/ombygget år: 1978

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 4.588.000 kr.
Grundværdi: 3.303.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.670.400 kr.
Grundlag for grundskyld: 2.642.400 kr.

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

Arealer*

Tinglyst areal: 76 m²
Heraf tinglyst boligareal: 76 m²
BBR-boligareal: 87 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles Fordelingstal
Tinglyst fordelingstal: 59/1000
Adm. fordelingstal: afv. adm
Sikkerhed til e/f: 25.000 kr.
I form af: Ejerpantebrev
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Planer Københavns Kommune

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/>

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 30.03.2017 lbnr. 1008578624 Vedtægter for Gårdlauget Ovalen
Nr. 2 lyst d. 25.10.1920 lbnr. 974773-01 Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil
Nr. 3 lyst d. 04.01.1928 lbnr. 4588-01 Dok om kloakanlæg mv, Indeholder økonomiske forpligtelser
Nr. 4 lyst d. 17.08.1978 lbnr. 16994-01 Dok om transformerstation/anlæg mv, Ikke til hinder for prioritering
Nr. 5 lyst d. 05.04.1979 lbnr. 7748-01 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
Nr. 6 lyst d. 11.05.1981 lbnr. 8948-01 Påbud i medfør af byggeloven
Nr. 7 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 974774-01 Dok om fjernvarme mv
Nr. 8 lyst d. 28.09.2006 lbnr. 156404-01 Dekl i h.t. Lov om byfornyelse § 43, stk. 1, om etablering af fælles gårdanlæg m.m
Nr. 9 lyst d. 03.06.2009 lbnr. 51876-01 Vedtægter for E/F Tåsingevej 47

Grundejerforening: Vides ikke

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Loftrum, Kælderrum, Fællesvaskeri, Tørrerum/loft, Fælles tagterrace og gård iflg. sælgers oplysninger

Øvrige tilstedevarerende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Tåsingevej 47, 3. mf., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 5.595.000

Sagsnr.: 159-1853
Ejerudgift/md.: kr. 4.685

Dato: 12.05.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos P.t. uoplyst
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold: P.t. uoplyst

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 10.000 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: Anslået
Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået
Bygningen opvarmes med el.

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 E.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering

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

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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



Adresse: Tåsingevej 47, 3. mf., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 5.595.000

Sagsnr.: 159-1853
Ejerudgift/md.: kr. 4.685

Dato: 12.05.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	18.719	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.595.000
Grundskyld	kr.	13.476	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	35.450
Ejerforening	kr.	22.320	Ejerskiftegebyr, anslået	kr.	2.500
Rottebekæmpelsesgebyr, 2025	kr.	118	Omk. vedr. overtagelse af sikkerhed, anslået	kr.	1.825
Gårdlaug, Ovalen	kr.	1.584	I alt	kr.	5.634.775
			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		56.217			

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: 280.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 30.706 md./ 368.472 år Netto **ekskl.** ejerudgift 25.110 md./ 301.322 år v/24,00%
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: 06.05.2025
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: 1/8 - 1/2 **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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Tåsingevej 47, 3. mf., 2100 København Ø
Kontantpris: kr. 5.595.000

Sagsnr.: 159-1853
Ejerudgift/md.: kr. 4.685

Dato: 12.05.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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:

Afventer besvarelse fra E/F

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
Totalkredit/4% Obligationslån	Obligationslån	1.991.467	1.991.467	1.991.894	DKK	4	131.290	27,50	4,50			Nej	

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