



REAL

Nattergalevej 58, 1.th

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	54
Kontant	2.498.000	Værelser	2
Ejerudgift	3.589	Altan	Ja
Byggeår	1937	Energimærke	D

Sagsnr. **156-2067**

RealMæglerne Nørrebro & Nordvest ApS

Jagtvej 87 / 2200 København N / Tlf. +45 35422200 / www.realmaeglerne.dk/lk2200

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: Nattergalevej 58, 1.th
Kontantpris: kr. 2.498.000

Sagsnr.: 156-2067
Ejerudgift/md.: kr. 3.589

Dato: 20.04.2026



OBS: Lejligheden har hjemfaldspligt, sælger udsyder i forbindelse med handlen til 2057

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: Indehaver - Ejendomsmægler Torsten Kristensen

Adresse: Nattergalevej 58, 1.th
Kontantpris: kr. 2.498.000

Sagsnr.: 156-2067
Ejerudgift/md.: kr. 3.589

Dato: 20.04.2026

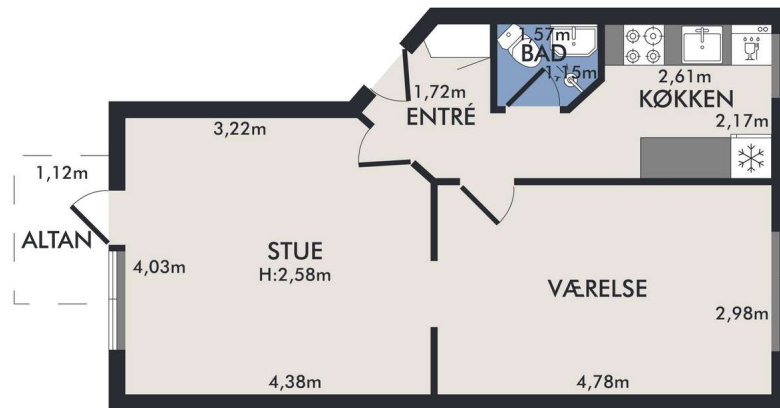




Adresse: Nattergalevej 58, 1.th
Kontantpris: kr. 2.498.000

Sagsnr.: 156-2067
Ejerudgift/md.: kr. 3.589

Dato: 20.04.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Nattergalevej 58, 1.th
Kontantpris: kr. 2.498.000

Sagsnr.: 156-2067
Ejerudgift/md.: kr. 3.589

Dato: 20.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til:
Kommune: København
Matr.nr.: 1168 Utterslev, København
BFE-nr.: 159708
Ejerl. Nr.: 177
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej:
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1937

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.316.000
Grundværdi: 1.525.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.852.800
Grundlag for grundskyld: 1.220.000

Arealer**

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

** 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):

Køle/fryseskab, Emhætte, Opvaskemaskine, 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: Nattergalevej 58, 1.th
Kontantpris: kr. 2.498.000

Sagsnr.: 156-2067
Ejerudgift/md.: kr. 3.589

Dato: 20.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej
Forbehold:

Rørskade: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 6.492 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Vand betales á conto med kr. 188,01 pr. mdr. - pr. år kr. 2.256,12

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 salgssopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke D

Adresse: Nattergalevej 58, 1.th
Kontantpris: kr. 2.498.000

Sagsnr.: 156-2067
Ejerudgift/md.: kr. 3.589

Dato: 20.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.449	Kontantpris	kr.	2.498.000
Grundskyld	kr.	6.222	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.850
Fællesudgifter	kr.	13.092	I alt	kr.	2.514.850
Fælleslån facade	kr.	9.936			
Fællesudgifter(opsparing) tag	kr.	4.368			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	43.067			

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 13.621 md. / 163.452 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 11.140 md. / 133.683 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: 08.04.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Nattergalevej 58, 1.th
Kontantpris: kr. 2.498.000

Sagsnr.: 156-2067
Ejerudgift/md.: kr. 3.589

Dato: 20.04.2026

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:

Fordelingstal, ejerforening

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

Brugsret

kælderrum

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 mv
- Nr. 11: 19.11.1996 - Lokalplan nr. 274
- Nr. 12: 07.03.2002 - Dok om tilbagekøbsret for Kbh Kommune for- længet til år 2033, tillæg til (1934) 30.1.2009: tilbagekøbsretten forlænget til år 2040
- Nr. 13: 26.01.2016 - Vedtægter
- Nr. 15: 07.05.2018 - DEKLARATION OM ISOLERING OG VEDLIGEHOLDELSE HERAF
- Nr. 17: 14.12.2022 - Jordforurening

- Nr. 18: 06.01.2023 - VEDTÆGTER FOR GÅRDLAUG

Planer

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

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