

Backersvej 49B, 2300 København S

Ejd. type	**Ejerlejlighed**	Bolig m^2	**57**
Kontant	**3.998.000**	Værelser	**2**
Ejerudgift	**5.057**		
Byggeår	**1940**	Energimærke	**D**

Sagsnr. **156-2079**

RealMæglerne Nørrebro & Nordvest ApS
Jagtvej 87 / 2200 København N / Tlf. +45 35422200 / www.realmaeglerne.dk/lk2200

RealMæglerne Nørrebro & Nordvest ApS
CVR-nr. 32762999
Jagtvej 87 / 2200 København N
Tlf. +4535422200 / 2200@mailreal.dk
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: Backersvej 49B, 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.998.000

Sagsnr.: 156-2079
Ejerudgift/md.: kr. 5.057

Dato: 16.11.2026



99 tinglyste m2 – fordelt i stueetage og kælder(Ikke godkendt til beboelse).

Denne stuelejlighed, har eksklusiv brugsret til have, hvorfra der er direkte indgang til lejligheden. Du træder direkte ind i stuen med store vinduer og adgang til godt soveværelse. Fra stuen er der en lille trappe op til flot og funktionelt køkken i hvide elementer.

Fra stuen er der ydermere en tappe ned til kælderen, som er istandsat og meget brugbar med 2 rum og rigtig godt klinkebadeværelse med sep brus.

Lejligheden er indflytningsklar og fremstår i rigtig god stand. Men den kommende hæk og afskærmning mod vejen, er lejligheden virkelig et godt køb til prisen.

Ring allerede i dag for en fremvisning på 22370990

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

COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation

RealMæglerne Nørrebro & Nordvest ApS
CVR-nr. 32762999
Jagtvej 87 / 2200 København N
Tlf. +4535422200 / 2200@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/lk2200

Adresse: Backersvej 49B, 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.998.000

Sagsnr.: 156-2079
Ejerudgift/md.: kr. 5.057

Dato: 16.11.2026













COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation

RealMæglerne Nørrebro & Nordvest ApS
CVR-nr. 32762999
Jagtvej 87 / 2200 København N
Tlf. +4535422200 / 2200@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/lk2200

Adresse: Backersvej 49B, 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.998.000

Sagsnr.: 156-2079
Ejerudgift/md.: kr. 5.057

Dato: 16.11.2026







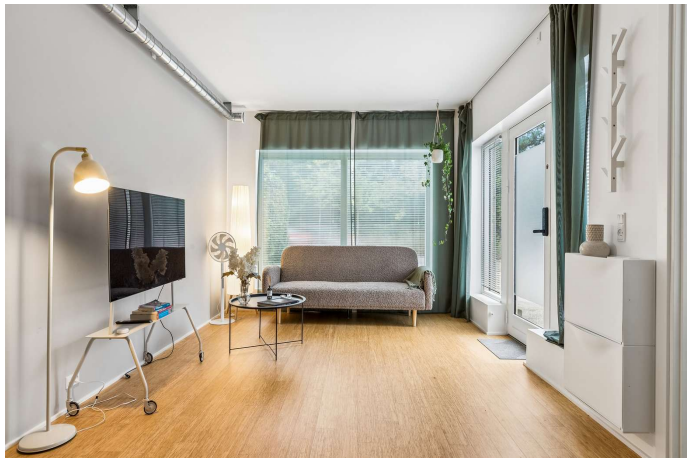

COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation

RealMæglerne Nørrebro & Nordvest ApS
CVR-nr. 32762999
Jagtvej 87 / 2200 København N
Tlf. +4535422200 / 2200@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/lk2200

Adresse: Backersvej 49B, 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.998.000

Sagsnr.: 156-2079
Ejerudgift/md.: kr. 5.057

Dato: 16.11.2026








COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation

RealMæglerne Nørrebro & Nordvest ApS
CVR-nr. 32762999
Jagtvej 87 / 2200 København N
Tlf. +4535422200 / 2200@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/lk2200

Adresse: Backersvej 49B, 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.998.000

Sagsnr.: 156-2079
Ejerudgift/md.: kr. 5.057

Dato: 16.11.2026





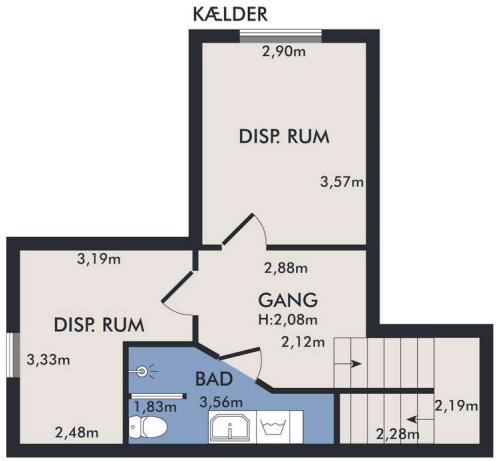
COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation

RealMæglerne Nørrebro & Nordvest ApS
CVR-nr. 32762999
Jagtvej 87 / 2200 København N
Tlf. +4535422200 / 2200@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/lk2200

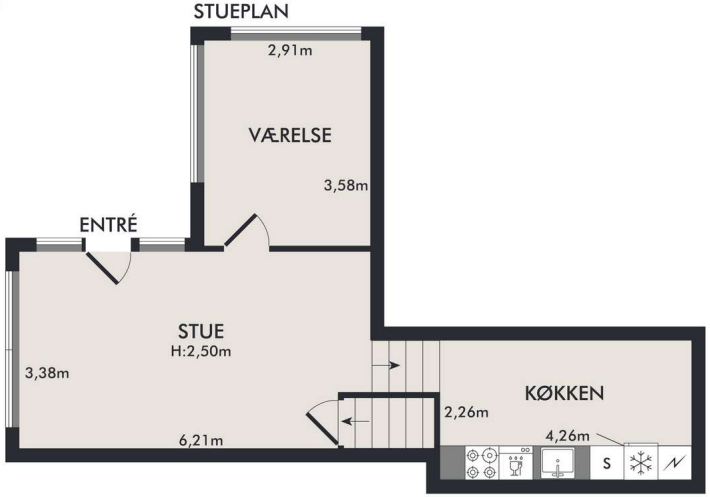
Adresse: Backersvej 49B, 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.998.000

Sagsnr.: 156-2079
Ejerudgift/md.: kr. 5.057

Dato: 16.11.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Vejledende plantegning uden ansvar

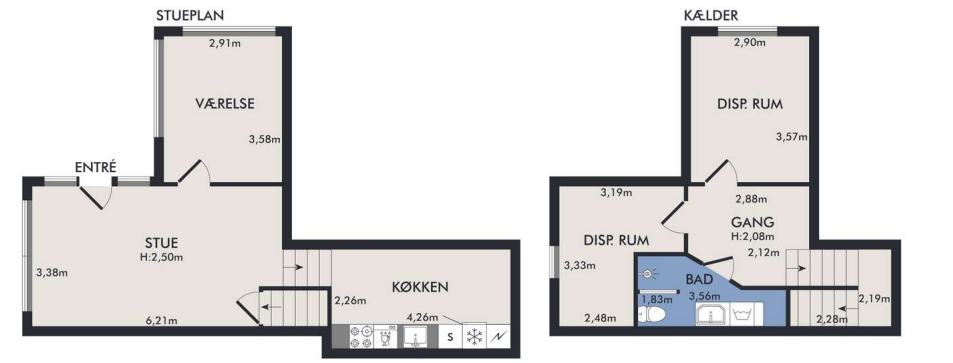
COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation

RealMæglerne Nørrebro & Nordvest ApS
CVR-nr. 32762999
Jagtvej 87 / 2200 København N
Tlf. +4535422200 / 2200@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/lk2200

Adresse: Backersvej 49B, 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.998.000

Sagsnr.: 156-2079
Ejerudgift/md.: kr. 5.057

Dato: 16.11.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation

RealMæglerne Nørrebro & Nordvest ApS
CVR-nr. 32762999
Jagtvej 87 / 2200 København N
Tlf. +4535422200 / 2200@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/lk2200

Adresse: Backersvej 49B, 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.998.000

Sagsnr.: 156-2079
Ejerudgift/md.: kr. 5.057

Dato: 16.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	
Kommune:	København
Matr.nr.:	3903 Sundbyøster, København
BFE-nr.:	130294
Ejerl. Nr.:	164
Zonestatus:	Byzone
Vej:	
Opført/ombygget år:	1940

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	2.697.600
Grundværdi:	1.839.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.158.080
Grundlag for grundskyld:	1.471.200

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	99	m^2
- Heraf tinglyst boligareal		m^2
- Heraf andre tinglyste arealer	99	m^2
BBR-boligareal:	57	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):

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation

RealMæglerne Nørrebro & Nordvest ApS
CVR-nr. 32762999
Jagtvej 87 / 2200 København N
Tlf. +4535422200 / 2200@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/lk2200

Adresse: Backersvej 49B, 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.998.000

Sagsnr.: 156-2079
Ejerudgift/md.: kr. 5.057

Dato: 16.11.2026

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra:

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: 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

RealMæglerne Nørrebro & Nordvest ApS
CVR-nr. 32762999
Jagtvej 87 / 2200 København N
Tlf. +4535422200 / 2200@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/lk2200

Adresse: Backersvej 49B, 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.998.000

Sagsnr.: 156-2079
Ejerudgift/md.: kr. 5.057

Dato: 16.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	11.006
Grundskyld	kr.	7.503
Fællesudgifter	kr.	30.837
Fælleslån	kr.	10.916
Adm. fælleslån	kr.	420
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	60.682

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	3.998.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	25.850
I alt	kr.	4.023.850

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 22.432 md. / 269.189 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 18.353 md. / 220.232 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Ejendomsmægleren er medlem af Ejendomsmæglernes Landsorganisation

RealMæglerne Nørrebro & Nordvest ApS
CVR-nr. 32762999
Jagtvej 87 / 2200 København N
Tlf. +4535422200 / 2200@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/lk2200

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 22: hovedstol kr. 161.554
Nr. 24: hovedstol kr. 33.000
Nr. 25: hovedstol kr. 616.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Fordelingstal, ejerforening
Admin: /
Tinglyst: 1136 / 100000
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Servitutter
- Nr. 1: 03.11.1939 - Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil, bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 03.11.1939 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering
- Nr. 3: 03.11.1939 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering
- Nr. 4: 10.11.1939 - Dok om transformerstation/anlæg mv, Ikke til hinder for prioritering
- Nr. 5: 13.07.1940 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv 1_F-III_69
- Nr. 6: 13.07.1940 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv 1_F-III_69
- Nr. 7: 13.07.1940 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Resp lån i off midler 1_F-III_69
- Nr. 8: 11.10.1940 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv 1_F-III_69
- Nr. 9: 07.01.1941 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv 1_F-III_69
- Nr. 10: 18.03.1941 - Dok om terrænhøjde mv, Resp lån i off midler 1_F-III_69
- Nr. 11: 18.03.1941 - Dok om terrænhøjde mv, Resp lån i off midler 1_F-III_69
- Nr. 12: 16.07.1941 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_F-III_69
- Nr. 13: 16.07.1941 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_F-III_69
- Nr. 14: 13.09.1945 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_F-III_69
- Nr. 15: 01.03.1947 - Luftfartshindringer i 25 m højde over terrainet eller derover kræves tilladelse fra Min. f. off. arbejder. Forprioritet
- Nr. 16: 05.09.1956 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_F-III_69
- Nr. 17: 08.02.1973 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
- Nr. 18: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, (F13I) 1_F-I_13
- Nr. 19: 11.11.1998 - anm Tillæg til Boligministeriets normalvedtægt for ejerlejlighedsejd. matr. 3903 og 3942 Sundbyøster. Akt. F 69 III 1_F-III_69
- Nr. 20: 31.05.2000 - Vedtægter for ejerforeningen, tillæg 1_F-III_69
- Nr. 23: 23.08.2023 - Servitut om brugsret til fællesareal

Planer
Kommuneplan R24.B.9.33 - R24.B.9.33 - B2

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