



REAL

Tartinisvej 32, st. 1, 2450 København SV

Ejd. type
Kontant
Ejerudgift
Byggeår

Ejerlejlighed
3.395.000
3.691
1944

Bolig m²
Værelser
Energimærke

50
2
C

Sagsnr. **13400003**

RealMæglerne Renny Clemmensen ApS

Teglholmsgade 64A, st / 2450 København SV / Tlf. +45 31484849 / www.realmaeglerne.dk/134

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: Tartinisvej 32, st. 1, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 13400003
Ejerudgift/md.: kr. 3.691

Dato: 04.03.2026



Indflytningsklar stuelejlighed med gennemført opdatering og god rumfornemmelse

På Tartinisvej 32, st. 1. får du en indflytningsklar lejlighed, hvor de væsentlige opdateringer allerede er taget hånd om, og hvor helheden fremstår både rolig, funktionel og indbydende. I 2020 er køkkenet udskiftet, og der er lagt nye gulve, hvilket giver boligen et markant mere moderne og sammenhængende udtryk, som man mærker fra første øjeblik. Køkkenrummet er samtidig blevet løftet på en måde, der gør en reel forskel i hverdagen: tidligere var rummet opdelt i to, men i dag er det åbnet op, så du får et mere luftigt og socialt rum med et langt bedre flow mellem madlavning og spiseplads. Det skaber en naturlig ramme om både hverdagens måltider og de aftener, hvor vennerne kigger forbi.

Lejligheden har derudover en hyggelig lille stue, som er let at indrette og giver en rar base, når du vil slappe af, og et værelse der fungerer perfekt som soveværelse eller som dit eget film-/hyggerum, hvis du drømmer om et ekstra frirum i hjemmet. Gangen binder boligen fint sammen og giver samtidig plads til praktisk opbevaring, så du får en lejlighed, der ikke bare er pæn, men også nem at bo i. Samlet set er det en bolig, der føles velovervejet og klar til at blive taget i brug uden store projekter: Her kan du flytte direkte ind og nyde, at de rigtige beslutninger allerede er taget.

Tartinisvej har den der sjældne kombination af ro og nærhed, som gør hverdagen let. Du bor i et grønt og etableret kvarter med en behagelig "villavejsstemning" i gadebilledet, hvor der er luft mellem bygningerne, træer langs vejene og en ro, man mærker, når man kommer hjem. Samtidig er du tæt på alt det praktiske: Indkøb, små lokale tilbud og gode transportmuligheder, så du nemt kan komme videre, uanset om du cykler, tager bussen eller skal hurtigt ind mod byen via metroen ved Mozarts Plads. Her er det oplagt at starte dagen med en tur i nabolagets grønne åndehuller, hente kaffe på farten eller bare nyde, at kvarteret føles trygt, levende og beboervenligt i dets eget grønne hjørne.

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: Tartinisvej 32, st. 1, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 13400003
Ejerudgift/md.: kr. 3.691

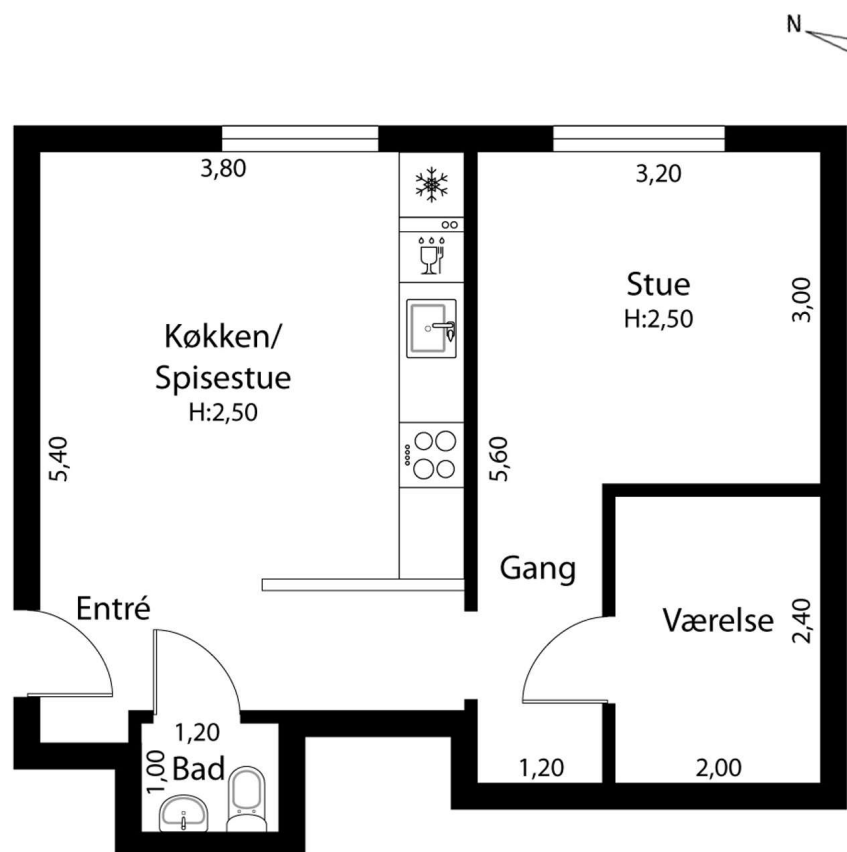
Dato: 04.03.2026



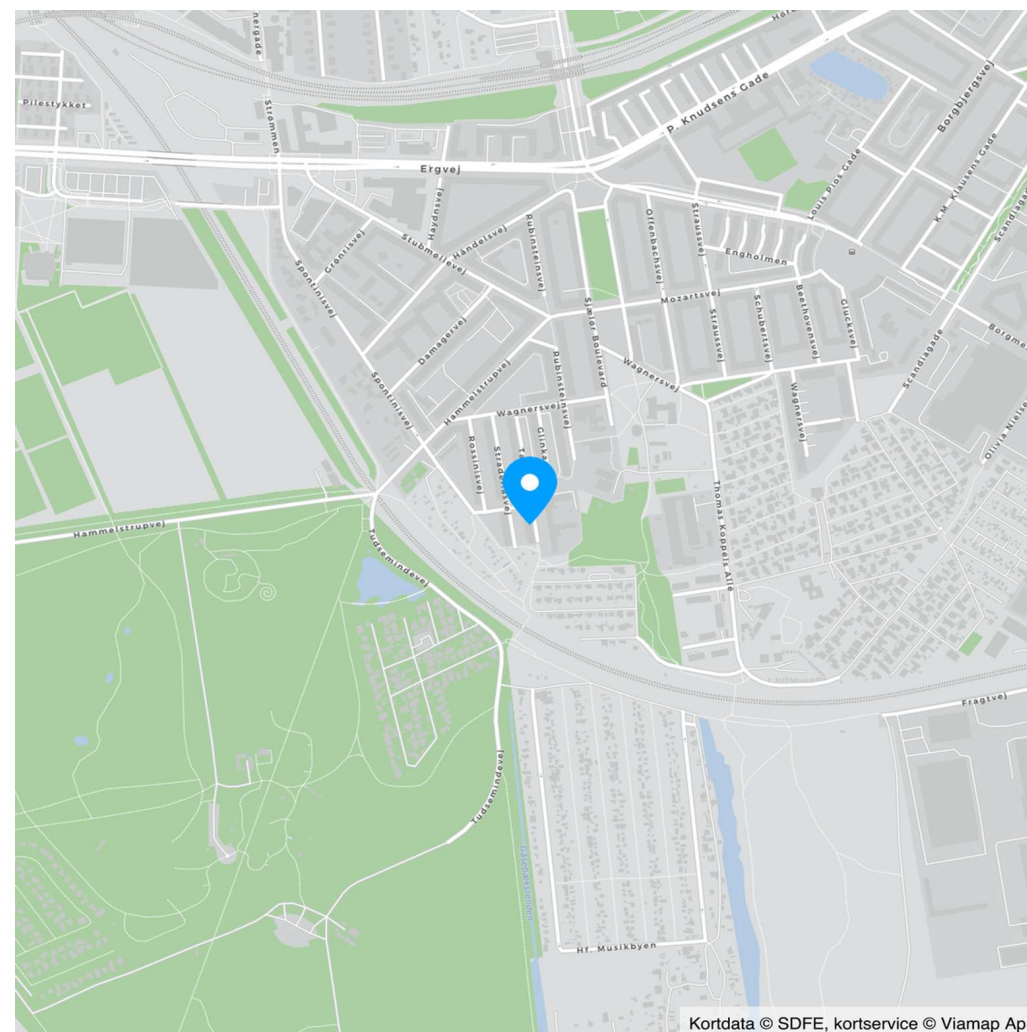
Adresse: Tartinisvej 32, st. 1, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 13400003
Ejerudgift/md.: kr. 3.691

Dato: 04.03.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Tartinisvej 32, st. 1, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 13400003
Ejerudgift/md.: kr. 3.691

Dato: 04.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	351 Kongens Enghave, København
BFE-nr.:	117728
Ejerl. Nr.:	17
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1944

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.133.000
Grundværdi:	1.440.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.706.400
Grundlag for grundskyld:	1.152.000

Arealer**

Tinglyst areal:	46 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	46 m ²
BBR-boligareal:	50 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.

Adresse: Tartinisvej 32, st. 1, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 13400003
Ejerudgift/md.: kr. 3.691

Dato: 04.03.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Via ejerforeningen

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja

Insekt: Ja

Rørskade: Ja

Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 3.749

Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Afregningsperiode 01-02-2024 - 31-01-2025

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 C



Adresse: Tartinisvej 32, st. 1, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 13400003
Ejerudgift/md.: kr. 3.691

Dato: 04.03.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Fællesudgifter
Administration fælleslån, anslået
Internet
Fælleslån rørprojekt

kr. 8.703
kr. 5.875
kr. 21.804
kr. 276
kr. 636
kr. 6.996

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
Tinglysningsafgift af skødet
Ejerskiftegebyr til administrator
I alt

kr. 3.395.000
kr. 22.250
kr. 2.450
kr. 3.419.700

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv. købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1. år

kr. 44.290

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/nettoydelser 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: 170.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 18.035 md. / 216.417 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 14.891 md. / 178.687 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.01.2026

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: Tartinisvej 32, st. 1, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 13400003
Ejerudgift/md.: kr. 3.691

Dato: 04.03.2026

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 afgiftspantebreve 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	Beløb	Pr. dato
Fælleslån rørprojekt, anslået	53.141	31.03.2026

Ejerforening

Navn: Boligexperten Administration A/S E/F Hammelstrupgaard
Eksisterende sikkerhed: Kr. 25.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal:

Admin: 10 / 1004
Tinglyst: 10 / 502
Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Fællesfaciliteter

Fællesvaskeri: Ja - mod brugerbetaling. Vaskekort bestilles via administrator:
vaskekort@boligexperten.dk

Der er fælles internet med tilslutningspligt (Parknet)

Servitutter

- Nr. 1: 11.08.1932 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 04.03.1938 - Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil
- Nr. 3: 03.05.1944 - Dok om vej mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt
- Nr. 4: 24.01.1945 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Resp lån i off midler
- Nr. 5: 10.02.1945 - Dok om fælles bebyggelsesplan
- Nr. 6: 04.04.1945 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
- Nr. 7: 10.11.1947 - Dok om luftfartshindringer mv.
- Nr. 8: 22.10.1952 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_Q-I_551
- Nr. 9: 29.12.1961 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1_Q-I_551
- Nr. 10: 27.10.1981 - Vedtægter for ejerforening, Tillige lyst pantstiftende.
- Nr. 11: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv
- Nr. 12: 26.08.2002 - hæftelser Vedtægter for ejerforening, tillæg Tillige lyst pantstiftende 1_Q-I_551
- Nr. 14: 15.12.2021 - Jordforurening

Planer

Kommuneplan R24.B.4.29 - R24.B.4.29 - B3
Lokalplan 15 - Sjælør Boulevard

Andre forhold af væsentlig betydning

Jordforurening

Ejendommen er ifølge kommunens / regionens oplysninger registreret som forurennet på vidensniveau 1 / 2.

En forurening på vidensniveau 1 betyder, at man fra miljømyndighedernes side har mistanke om, at der kan forefindes forurening på ejendommen. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.

eller

En forurening på vidensniveau 2 betyder, at miljømyndighederne har undersøgt ejendommen via jordprøver etc., og på baggrund heraf konstateret, at ejendommen er forurennet i større eller mindre omfang. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.



Adresse: Tartinisvej 32, st. 1, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 13400003
Ejerudgift/md.: kr. 3.691

Dato: 04.03.2026

[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønsmæssigt i samme forbindelse.]

[Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønsmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

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/>

Årlig stigning i fællesudgifter

Køber gøres opmærksom på, at der på ekstraordinær generalforsamling d. 02.05.2024 er vedtaget en fast 2% årlig stigning i fællesudgifterne.

Olietank

Der forefindes en nedgravet olietank som er afblændet iht. ejeendomsdatarapporten.

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.