



REAL

Tartinisvej 32, 3. 2, 2450 København SV

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	56
Kontant	3.695.000	Værelser	2
Ejerudgift	5.740	Altan	Ja
Byggeår	1944	Energimærke	C

Sagsnr. **13400086**

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, 3. 2, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 13400086
Ejerudgift/md.: kr. 5.740

Dato: 04.06.2026



Indbydende og veldisponeret 2-værelses lejlighed på 56 m², attraktivt beliggende øverst i ejendommen med fantastisk udsigt. Boligen fremstår indflytningsklar og byder på en god, funktionel planløsning, der sikrer en optimal udnyttelse af kvadratmeterne. Lejligheden fremstår lys og indbydende med flotte gulve, en behagelig rumfornemmelse og en stemning, der gør den let at føle sig hjemme i fra første øjeblik.

Fra entréen træder man ind i fordelingsgangen med plads til overtøjet som leder fint rundt i lejligheden. Køkkenet er det første rum fra entréen og byder på et stilrent design med rene linjer og klassiske hvide vægfliser. Videre fra entréen kommer man ind i soveværelset, som med et flot lysindfald og en god størrelse, både giver plads til opbevaring og dobbeltmandsengen som man ønsker.

For enden af entréen dannes et naturligt samlingspunkt i lejligheden, hvilket er stuen. Stuen har et utrolig flot lysindfald fra de to glasaltandøre og giver en god ro og behagelig følelse. I stuen har man både plads til sofa-partiet, men også spisestedet til måltiderne om aftenen. Herfra er der direkte udgang til en skøn sydvestvendt altan med grønt udsyn, som fungerer som en naturlig forlængelse af opholdsrummet og giver et hyggeligt uderum i hverdagen. Altanen bidrager med både lys, luft og en rar fornemmelse af ro, som er med til at understrege boligens attraktive placering højt i ejendommen.

Beliggenheden er tæt på grønne områder i form af både Karens minde naturområde og Valbyparken. Beliggenheden er særdeles god med kort afstand til metro, hvilket gør det let at komme rundt i byen og får hverdagen til at hænge nemt sammen. Samtidig bor man i et område med nem adgang til indkøb, grønne omgivelser og hverdagens øvrige fornødenheder.

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.

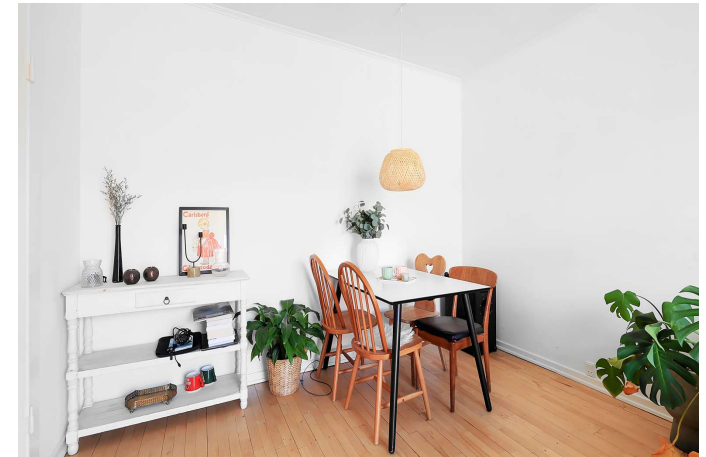
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Sebastian Vittoriani

Adresse: Tartinisvej 32, 3. 2, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 13400086
Ejerudgift/md.: kr. 5.740

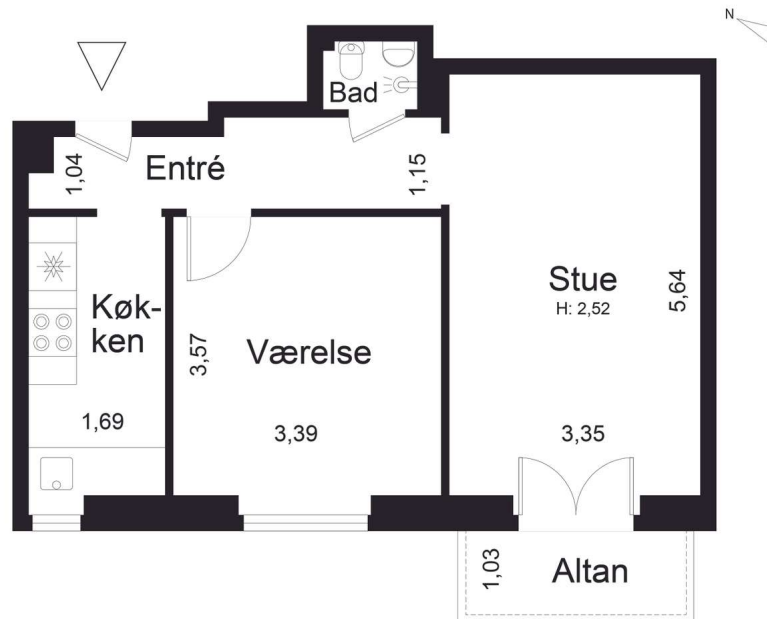
Dato: 04.06.2026



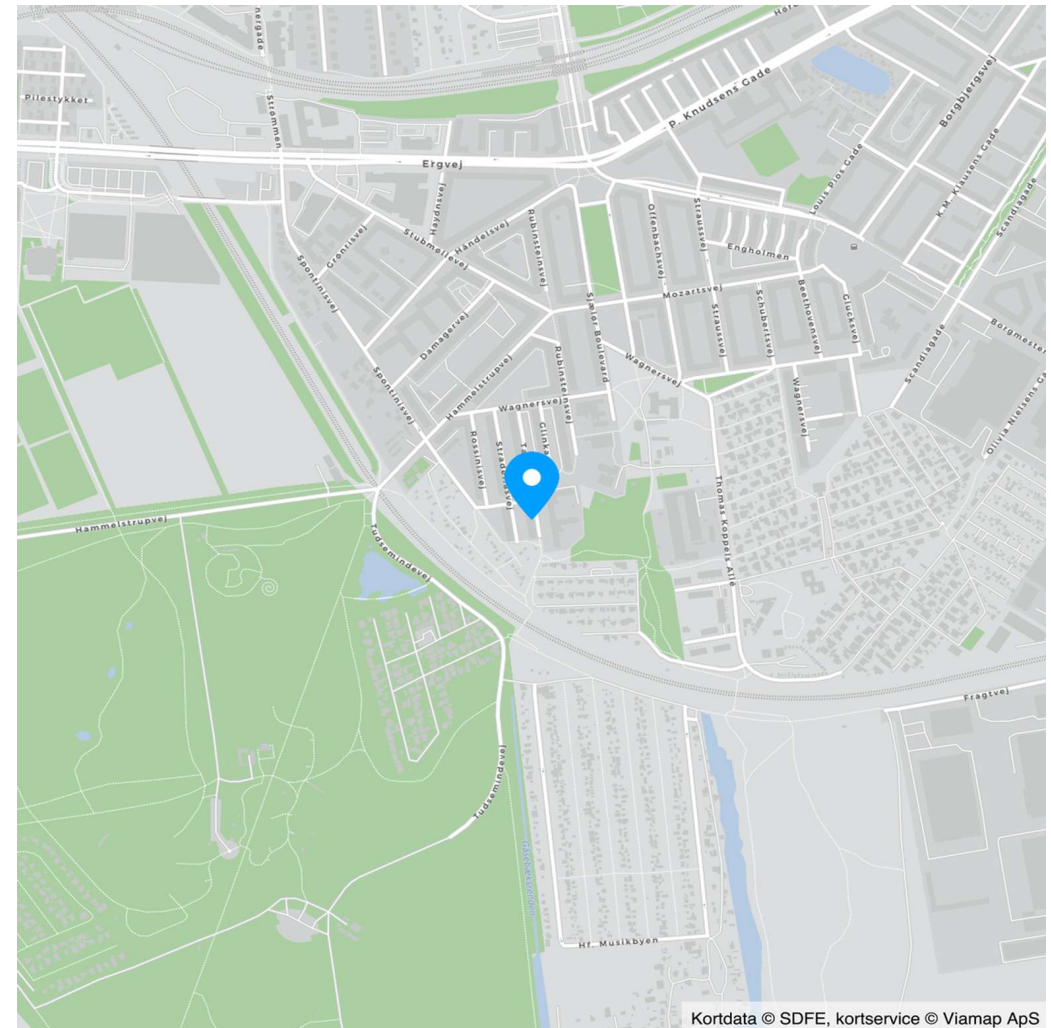
Adresse: Tartinisvej 32, 3. 2, 2450 København SV
 Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 13400086
 Ejerudgift/md.: kr. 5.740

Dato: 04.06.2026



Vejledende tegning uden ansvar.



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Tartinisvej 32, 3. 2, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 13400086
Ejerudgift/md.: kr. 5.740

Dato: 04.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	351 Kongens Enghave, København
BFE-nr.:	117743
Ejerl. Nr.:	30
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1944

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.484.000
Grundværdi:	1.686.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.987.200
Grundlag for grundskyld:	1.348.800

Arealer**

Tinglyst areal:	52 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	m ²
Heraf andre arealer	52 m ²
BBR-boligareal:	56 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, 3. 2, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 13400086
Ejerudgift/md.: kr. 5.740

Dato: 04.06.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 11.400 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Anslået

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Tartinisvej 32, 3. 2, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 13400086
Ejerudgift/md.: kr. 5.740

Dato: 04.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.135	Kontantpris	kr.	3.695.000
Grundskyld	kr.	6.879	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	24.050
Fællesudgifter	kr.	23.988	Ejerskiftegebyr til administrator , anslået	kr.	2.500
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	1.800	I alt	kr.	3.721.550
Administration fælleslån, anslået	kr.	540	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.		
Internet, anslået	kr.	636			
Fælleslån rørprojekt, anslået	kr.	7.692			
Fælleslån altanprojekt, anslået	kr.	17.208			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	68.878			

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: 185.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 20.084 md. / 241.014 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 16.427 md. / 197.130 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: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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.



Adresse: Tartinisvej 32, 3. 2, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 13400086
Ejerudgift/md.: kr. 5.740

Dato: 04.06.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 15: hovedstol kr. 1.411.000
Nr. 16: hovedstol kr. 383.000
Nr. 17: hovedstol kr. 1.007.000

Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Fælleslån rørprojekt, anslået restgæld	55.000	04.06.2026
Fælleslån altanprojekt, anslået restgæld		04.06.2026

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, ejerforening

Admin: /
Tinglyst: 11 / 502
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

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 V2

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

En forurening på vidensniveau 2 betyder, at miljømyndighederne har undersøgt ejendommen via jordprøver etc., og på baggrund heraf konstateret, at ejendommen er forurenede 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.

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>

Adresse: Tartinisvej 32, 3. 2, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 13400086
Ejerudgift/md.: kr. 5.740

Dato: 04.06.2026

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. ejendomsdatarapporten.

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.