



REAL

Enghavevej 23, 1. th., 1674 København V

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	64
Kontantpris	5.195.000	Værelser	2
Ejerudgift	5.596		
Byggear	1895	Energimærke	E

Sagsnr. **114-8198**

RealMæglerne Vesterbro & Carlsberg Byen ApS

Istedgade 87 / 1650 København V / Tlf. 72312200 / www.realmaeglerne.dk/vesterbro

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: Enghavevej 23, 1. th., 1674 København V
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 114-8198
Ejerudgift/md.: kr. 5.596

Dato: 19.01.2026



Beskrivelse:

Denne klassiske Vesterbro-lejlighed på 64 m² forener alt det, man drømmer om i byen: højt til loftet, masser af lys og en planløsning, der bare fungerer.

Fra entréen træder du ind i en mellemgang, der elegant fordeler lejlighedens rum. Køkkenet ligger som et naturligt samlingspunkt – moderne, stilrent og med alt i hårde hvidevarer. De mørke fronter står flot til de lyse gulve, og udgangen til altanen tilfører rummet et ekstra lag af luft og liv. Her får du plads til et lille cafésæt og morgensolen som fast gæst.

De to værelser ligger side om side og har samme behagelige lysindfald fra de klassiske dannebrogsvinduer. Rummene har en god størrelse og kan indrettes fleksibelt – som soveværelse og opholdsrum, eller som delevendig bolig med to separate værelser.

Badeværelset er lyst og velindrettet med separat bruseniche, og moderne fliser i afdæmpede toner. Lejligheden fremstår generelt indflytningsklar med et harmonisk miks af klassisk sjæl og moderne funktionalitet.

Ejendommen:

Ejendommen er en klassisk københavnerejendom fra 1895 – løbende vedligeholdt med bl.a. renoveret facade og trappevinduer. Her er fjernvarme, dørtelefon, cykelskur og lav fællesudgift – og gårdmiljøet giver et roligt åndehul midt i byen.

Området:

Enghavevej er essensen af Vesterbro – tæt på Enghave Plads, Sønder Boulevard og Istedgade. Her har du caféer, barer, grønne byrum og indkøb lige om hjørnet. Alt det, der gør bylivet levende, er inden for få minutters gang – og metroen ved Enghave Plads forbinder dig let til resten af København.

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.

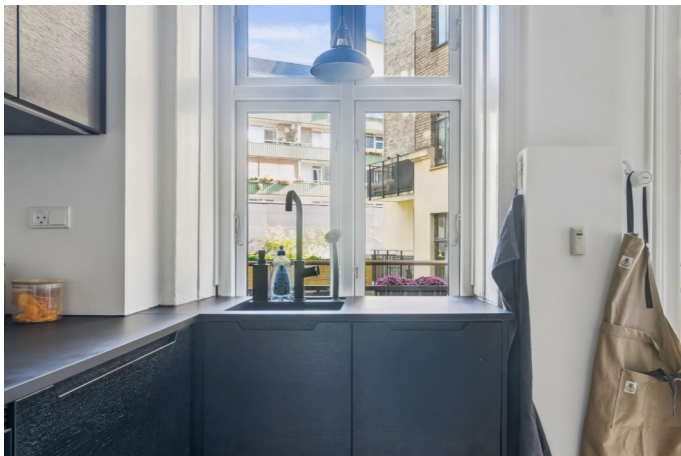
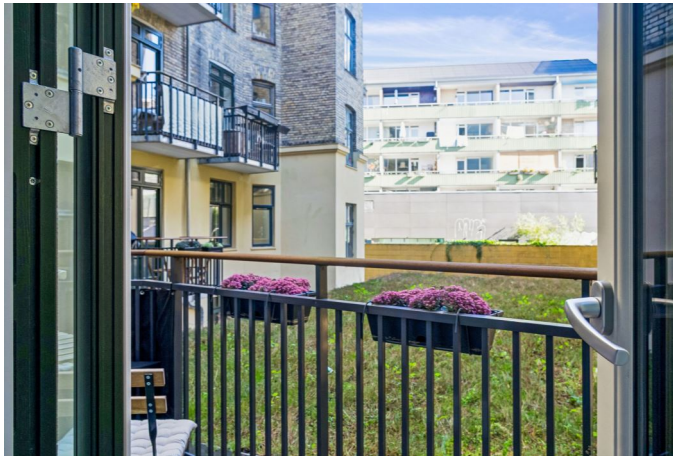
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Lasse Lemche

Adresse: Enghavevej 23, 1. th., 1674 København V
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 114-8198
Ejerudgift/md.: kr. 5.596

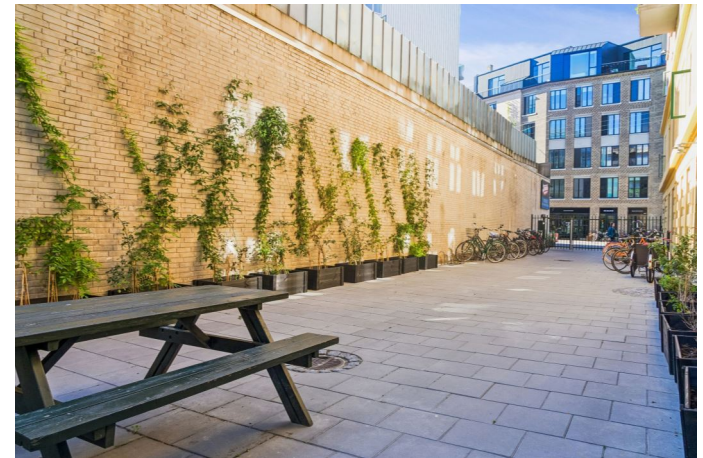
Dato: 19.01.2026



Adresse: Enghavevej 23, 1. th., 1674 København V
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 114-8198
Ejerudgift/md.: kr. 5.596

Dato: 19.01.2026



Adresse: Enghavevej 23, 1. th., 1674 København V
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 114-8198
Ejerudgift/md.: kr. 5.596

Dato: 19.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	1047 Udenbys Vester Kvarter, København
BFE-nr.:	162599
Ejl.nr.:	23
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1895

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.416.000 kr.
Grundværdi:	2.176.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.732.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.740.800 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	56 m ²
- heraf boligareal:	56 m ²
BBR-boligareal:	64 m ²
Evt. øvrige arealer:	

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Ovn - AEG
Kogeplade - AEG
Emhætte - AEG
Køle/fryseseab - LG
Vinkølaskab - AEG
Opvaskemaskine - AEG
Vaskemaskine - Samsung

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Enghavevej 23, 1. th., 1674 København V
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 114-8198
Ejerudgift/md.: kr. 5.596

Dato: 19.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Afventer oplysninger
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold: Afventer kopi af forsikringspolice.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 8.639 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Forbruget er individuelt, og derfor må afvigelser forventes.

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 Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke E.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering

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

Jordforureningsstatus

Ejendommen er ifølge regionens oplysninger registreret som delvist forurennet på vidensniveau 1. 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.

Bevaringsværdige bygninger

Ejendommen er bevaringsværdig på niveau 3 jf. oplysninger fra www.kulturarv.dk.

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.

Oplysninger om byfornyelsestilskud og tilbagebetalingskrav

Københavns Kommune tinglyser en deklaration på ejerlejligheden som følge af byfornyelsessagen. Deklarationen vil indeholde vilkår for hel eller delvis tilbagebetaling af den beregnede del af tilskuddet.

Sælger tilbagebetaler tilskuddet ved salg.



Adresse: Enghavevej 23, 1. th., 1674 København V
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 114-8198
Ejerudgift/md.: kr. 5.596

Dato: 19.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	13.937	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.195.000
Grundskyld	kr.	8.878	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	33.050
Ejerforening	kr.	18.071	Ejerskiftegebyr, anslået	kr.	3.000
Ydelser på gæld udenfor købesummen	kr.	19.986	Omk. vedr. overtagelse af sikkerhed, anslået	kr.	3.825
Rottebekæmpelsesgebyr, anslået	kr.	100	I alt	kr.	5.234.875
Grundfond	kr.	3.240	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.		
Internet	kr.	1.740			
Honorar adm. fælleslån	kr.	1.200			
Ejerudgift i alt 1 år		67.152			

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: 260.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 27.852 md./ 334.223 år Netto **ekskl.** ejerudgift 22.827 md./ 273.930 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: 17.01.2026
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: 1/2 - 1/8 **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.



Adresse: Enghavevej 23, 1. th., 1674 København V
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 114-8198
Ejerudgift/md.: kr. 5.596

Dato: 19.01.2026

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:

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Fælleslån - Bagfacade	19.444	31.12.2024
Fælleslån - Facade	15.752	31.12.2024
Fælleslån - Faldstammer	42.471	31.12.2024
Fælleslån - Byfornyelse	90.926	25.09.2025

Afventer besvarelse fra administrator.

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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Fordelingstal
Tinglyst fordelingstal: 27/954
Adm. fordelingstal: Uoplyst
Sikkerhed til e/f: 25.000 kr.
I form af: Ejerpantebrev
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Planer

- Kommuneplan: Se ejendomsdatarapporten.
- Spildevandsplan: Se ejendomsdatarapporten. Alle kommuner i Danmark har udarbejdet og fremlagt spildevandsplaner. Der henvises til kommunens hjemmeside, for yderligere oplysninger herom. Der kan fra kommunen blive udstedt påbud om ændring/forbedring af ejendommens afløbsforhold.
- Anlægsprojekter - <<https://www.kk.dk/borger/bolig-og-byggeri/anlaegsprojekter>>

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 03.12.1894 lbnr. 949650-01 Dok om fælles brandmur/gavl mv
Nr. 2 lyst d. 10.11.1947 lbnr. 6276-01 Luftfartshindringer i 25 m højde over terræn eller derover kræves tilladelse af Min. f. off. arbejder
Nr. 3 lyst d. 01.03.1979 lbnr. 7571-01 Dok om fælles gård, opholdsareal mv

Nr. 4 lyst d. 10.08.1994 lbnr. 238634-01-S0001 Vedtægter for ejerforening, Tillige lyst pantstiftende
Nr. 5 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 949651-01 Dok om fjernvarme/anlæg mv
Nr. 6 lyst d. 15.09.1999 lbnr. 119085-01 Dok. om afledning af drænvand. Tillige anden ejendom
Nr. 7 lyst d. 07.12.2001 lbnr. 150904-01 Vedtægter for ejerforening, tillæg
Nr. 1 lyst d. 03.12.1894 lbnr. 949650-01 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv
Nr. 2 lyst d. 10.11.1947 lbnr. 6276-01 Tillægstekst Luftfartshindringer i 25 m højde over terræn eller derover kræves tilladelse af Min. f. off. arbejder Forprioritet Filnavn: 1_H-I_545
Nr. 3 lyst d. 01.03.1979 lbnr. 7571-01 Tillægstekst Dok om fælles gård, opholdsareal mv
Nr. 4 lyst d. 10.08.1994 lbnr. 238634-01-S0001 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening, Tillige lyst pantstiftende. Filnavn: 1_C-I_106
Nr. 5 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 949651-01 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, (F-13-I) Filnavn: 1_F-I_13
Nr. 6 lyst d. 15.09.1999 lbnr. 119085-01 Tillægstekst Dok. om afledning af drænvand. Tillige anden ejendom Filnavn: 1_C-I_106
Nr. 7 lyst d. 07.12.2001 lbnr. 150904-01 Anmærkning anm hæftelser Tillægstekst Vedtægter for ejerforening, tillæg. Filnavn: 1_C-I_106
Nr. 9 lyst d. 05.12.2025 lbnr. 1017306793 Filnavn: ef7dfbbd-245d-4dae-96db-20354d0a7a84
Nr. 1 lyst d. 03.12.1894 lbnr. 949650-01 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv
Nr. 2 lyst d. 10.11.1947 lbnr. 6276-01 Tillægstekst Luftfartshindringer i 25 m højde over terræn eller derover kræves tilladelse af Min. f. off. arbejder Forprioritet Filnavn: 1_H-I_545
Nr. 3 lyst d. 01.03.1979 lbnr. 7571-01 Tillægstekst Dok om fælles gård, opholdsareal mv
Nr. 4 lyst d. 10.08.1994 lbnr. 238634-01-S0001 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening, Tillige lyst pantstiftende. Filnavn: 1_C-I_106



Adresse: Enghavevej 23, 1. th., 1674 København V
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 114-8198
Ejerudgift/md.: kr. 5.596

Dato: 19.01.2026

Nr. 5 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 949651-01 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, (F-13-I) Filnavn: 1_F-I_13

Nr. 6 lyst d. 15.09.1999 lbnr. 119085-01 Tillægstekst Dok. om afledning af drænvand. Tillige anden ejendom
Filnavn: 1_C-I_106

Nr. 7 lyst d. 07.12.2001 lbnr. 150904-01 Anmærkning anm hæftelser Tillægstekst Vedtægter for ejerforening,
tillæg. Filnavn: 1_C-I_106

Nr. 9 lyst d. 05.12.2025 lbnr. 1017306793 Filnavn: ef7dfbbd-245d-4dae-96db-20354d0a7a84

Brugsret og fællesfaciliteter:
Loftrum iflg. sælgers oplysninger

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

RealMæglerne Vesterbro

RealMæglerne på Vesterbro tilbyder via vores 9 butikker på Frederiksberg, Vesterbro, Østerbro, Nordhavn Amager, Tårnby, Valby & Kgs. Enghave et aktivt salgsarbejde på tværs af vores butikker. Det giver vores kunders ejendomme maksimal eksponering og optimale salgsmuligheder.

Vi sælger mere end 500 ejendomme om året til konkurrencedygtige salærer.