



REAL

Sjælør Boulevard 28, 1. mf, 2450 København SV

Ejd. type
Kontant
Ejerudgift
Byggeår

Ejerlejlighed
3.495.000
3.137
1936

Bolig m²
Værelser
Energimærke

45
2
D

Sagsnr. **222L1419**

RealMæglerne Hallberg Rødovre ApS

Roskildevej 301A / 2610 Rødovre / Tlf. +45 43430304 / www.realmaeglerne.dk/rødovre

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: Sjælør Boulevard 28, 1. mf, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 222L1419
Ejerudgift/md.: kr. 3.137

Dato: 30.09.2026



Velkommen til Sjælør Boulevard 28, 1. mf. – en lys og indbydende lejlighed, der fremstår i flot og indflytningsklar stand. Her får du en bolig, hvor du kan flytte direkte ind og samtidig nyde godt af en dejlig altan og en attraktiv beliggenhed tæt på både metro, indkøb og Københavns mange muligheder.

Lejligheden fremstår lys og indbydende med et godt lysindfald, der skaber en behagelig atmosfære i boligen. Fra lejligheden er der adgang til en skøn østvendt altan med udsigt over foreningens hyggelige og grønne gårdmiljø. Her kan du starte dagen med en kop morgenkaffe og nyde de rolige omgivelser, mens byen langsomt vågner omkring dig.

Du befinder dig tæt på Mozarts Plads og metroen, hvorfra du nemt og hurtigt kan komme videre rundt i København. På kort tid kan du stå på Enghave Plads og opleve Vesterbros populære caféer, restauranter og pulserende byliv. Området byder samtidig på gode indkøbsmuligheder, grønne områder og gode transportforbindelser, hvilket gør hverdagen både nem og bekvem.

Her får du kort sagt en lys og indflytningsklar 45 m² lejlighed med en dejlig østvendt altan, udsigt over gårdmiljøet og en funktionel indretning med stue, soveværelse og separat køkken – perfekt til dig, der ønsker en bolig med en god kombination af rolige omgivelser og nærhed til 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.

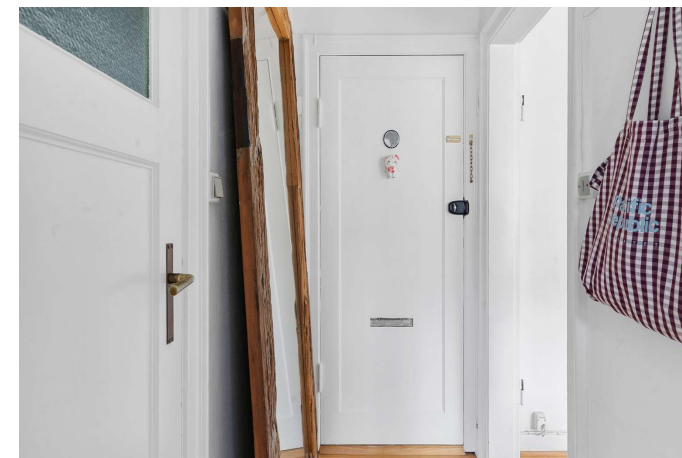
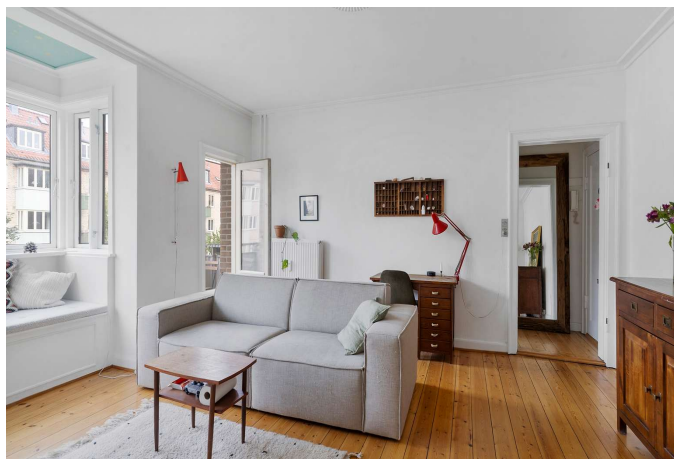
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Vincent Kirk Christensen

Adresse: Sjælør Boulevard 28, 1. mf, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 222L1419
Ejerudgift/md.: kr. 3.137

Dato: 30.09.2026



Adresse: Sjælør Boulevard 28, 1. mf, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 222L1419
Ejerudgift/md.: kr. 3.137

Dato: 30.09.2026



Adresse: Sjælør Boulevard 28, 1. mf, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 222L1419
Ejerudgift/md.: kr. 3.137

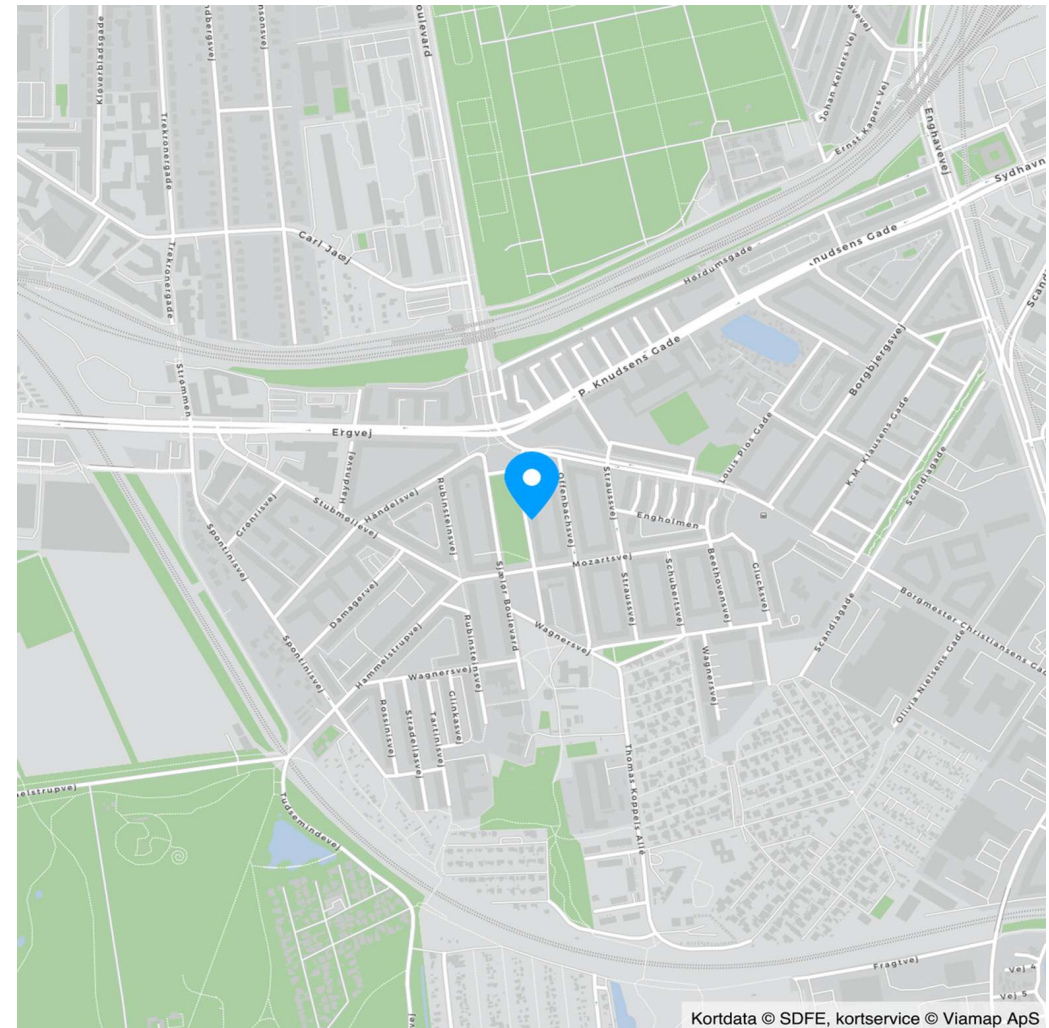
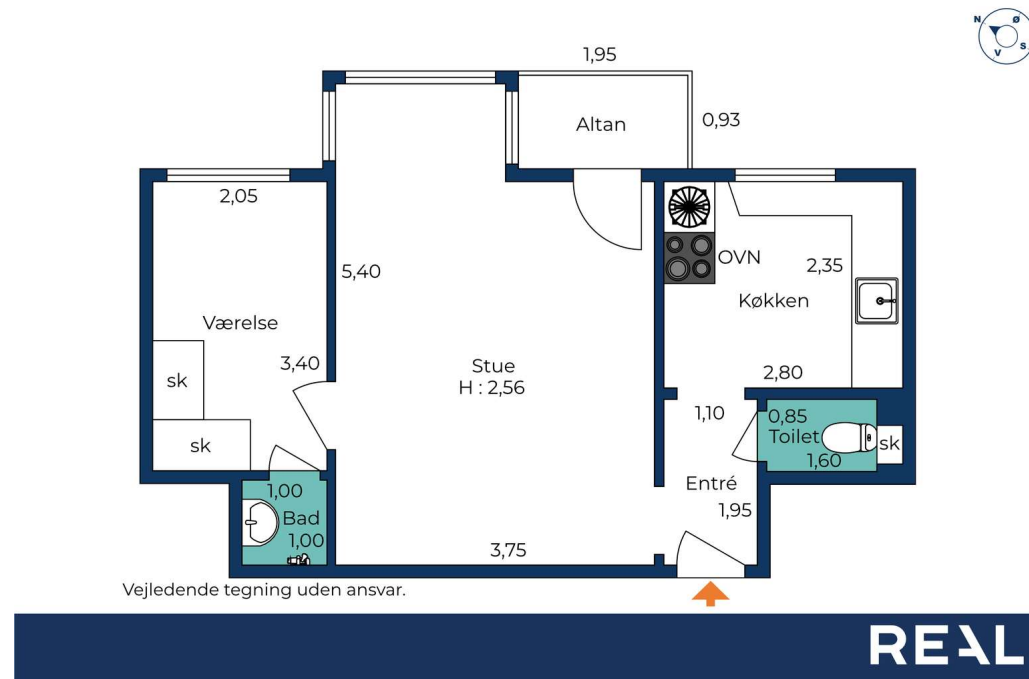
Dato: 30.09.2026



Adresse: Sjælør Boulevard 28, 1. mf, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 222L1419
Ejerudgift/md.: kr. 3.137

Dato: 30.09.2026





Adresse: Sjælør Boulevard 28, 1. mf, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 222L1419
Ejerudgift/md.: kr. 3.137

Dato: 30.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	294 Kongens Enghave, København
BFE-nr.:	121794
Ejerl. Nr.:	25
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1936

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	2.095.000
Grundværdi:	1.357.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.676.000
Grundlag for grundskyld:	1.085.600

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	42 m ²
- Heraf tinglyst boligareal	42 m ²

BBR-boligareal:	45 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:

Servitutter

- Nr. 1: 08.12.2020 - Byfornyelsesbeslutning
- Nr. 2: 11.08.1932 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 3: 03.07.1936 - Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil
- Nr. 4: 27.07.1936 - Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil
- Nr. 5: 14.10.1936 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, fælles gård, opholdsareal mv 1_I-I_206
- Nr. 6: 31.08.1937 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Resp lån i off midler
- Nr. 7: 10.11.1947 - Dok om luftfartshindringer mv.
- Nr. 8: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv
- Nr. 9: 22.06.2006 - Dok om en evt. tilbagebetaling af erstatning fra Københavns Kommune
- Nr. 10: 23.07.2015 - VEDTÆGTER for Ejerforeningen Seierøhus

Planer

Kommuneplan R24.B.4.25 - R24.B.4.25 - B3

Tilbehør:

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

Komfur (Indesit), Køle/fryseskab (Gorenje)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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



Adresse: Sjøløv Boulevard 28, 1. mf, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 222L1419
Ejerudgift/md.: kr. 3.137

Dato: 30.09.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Codan
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 varmekonsum:

Udgift kr.: 7.694 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Sælger betaler aconto kr. 8.400 for varme pr. år.

Vandudgift er trukket ud af fællesudgifterne i forhold til administrativt fordelingstal, ganget med årsforbrug jf. seneste årsregnskab. Vandet udgør for nærværende ejerlejlighed kr. 1.874,50.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + delvis tag- og overfladevand

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 D



Adresse: Sjøløv Boulevard 28, 1. mf, 2450 København SV
 Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 222L1419
 Ejerudgift/md.: kr. 3.137

Dato: 30.09.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ydelse på gæld uden for købesum	kr.	7.065	Kontantpris	kr. 3.495.000
Ejendomsværdiskat	kr.	8.548	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 22.850
Grundskyld	kr.	5.537	Gebyr til administrator, notering af ejerskifte, anslået	kr. 2.500
Fællesudgifter uden vand	kr.	13.578	Indflytningsgebyr til ejerforeningen	kr. 1.680
Rottebekæmpelse	kr.	87	I alt	kr. 3.522.030
Administration fælleslån	kr.	270	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Udgifter til købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske. Udgifter til finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv	
Grundfond	kr.	2.562		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	37.646		

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: 175.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 19.735 md. / 236.818 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 16.146 md. / 193.752 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: 16.09.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026 **Forbehold:** Standardfinansieringen i nærværende salgsoptstilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til foreningen.

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: Sjælør Boulevard 28, 1. mf, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 3.495.000

Sagsnr.: 222L1419
Ejerudgift/md.: kr. 3.137

Dato: 30.09.2026

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 hvilede på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra-veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 12: hovedstol kr. 1.565.000

Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Fælleslån - Byfornyelsesprojekt	66.251	31.12.2025

Ejerforening

Navn: E/F Seierøhus
Eksisterende sikkerhed: Kr. 55.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: 42 / 12940
Tinglyst: 42 / 8007
Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Brugsret

Kælderrum

Fællesfaciliteter

Fællesvaskeri, Tørrerum, Miljøstue jf. sælgers oplysningsskema

Andre forhold af væsentlig betydning

Jordforurening

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

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.

Stigning i EF

Der gøres opmærksom på, at der i ejerforeningen er vedtaget en stigning i fællesudgifter til 3.979 kr. pr. kvartal.

Husdyr

JA, Alle husdyrhold skal anmeldes til administrationen og godkendes af ejerforeningens bestyrelse. Ejerforeningens bestyrelse kan til enhver tid tilbagekalde en godkendelse, såfremt ovenstående regler ikke skønnes overholdt.

Udlejning

Ja, Udlejning af en ejerlejlighed kan ske uden forudgående godkendelse.

Bevaringsværdi

Køber er gjort bekendt med, at ejendommen er bevaringsværdig på niveau 5 jf. oplysninger fra www.kulturarv.dk/fbb.

Køber gøres opmærksom på, at der ved bevaringsværdige ejendomme generelt gælder særlige regelsæt som skal følges. Køber opfordres til at søge egen rådgiver vedr. bevaringsværdige ejendomme.

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

Bolighandel med ro i maven.

Bolighandel er en af livets store beslutninger - en af de beslutninger, der kan virke uoverskuelig og give sommerfugle i maven.

Som din mægler med mange års erfaring tager vi din bolighandel meget alvorligt og arbejder ud fra personlige hensyn - vi gør alt for at give dig den bedste oplevelse før, under og efter din bolighandel.