



REAL

## Sjælør Boulevard 32, 1. tv, 2450 København SV

Ejd. type	<b>Ejerlejlighed</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>53</b>
Kontant	<b>4.195.000</b>	Værelser	<b>3</b>
Ejerudgift	<b>3.965</b>		
Byggeår	<b>1936</b>	Energimærke	<b>D</b>

Sagsnr. **114-8437**

---

**RealMæglerne** Vesterbro & Carlsberg Byen ApS

Istedgade 87 / 1650 København V / Tlf. +45 72312200 / [www.realmæglerne.dk/vesterbro](http://www.realmæglerne.dk/vesterbro)

## 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 32, 1. tv, 2450 København SV  
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 114-8437  
Ejerudgift/md.: kr. 3.965

Dato: 29.05.2026



### Lys og velindrettet 3-værelses lejlighed med altan og grøn udsigt

Sjælør Boulevard 32, 1. tv. byder på en charmerende og totalrenoveret lejlighed på 53 m<sup>2</sup>, der formår at kombinere det bedste fra klassisk københavnsk byggestil med en moderne og gennemtænkt indretning. Her er skabt en bolig, der indbyder til hverdagshygge og nærvær.

Lejligheden er totalrenoveret og fremstår i dag i flot stand fra ende til anden. I lejligheden er der lyse trægulve og store vinduer, der sikrer rigeligt med naturligt lys hele dagen. Den åbne forbindelse mellem stuen og spise-stuen giver en luftig og rummelig fornemmelse, der gør lejligheden større, end kvadratmetrene umiddelbart antyder. Fra altanen nyder man en dejlig udsigt over det grønne område lige udenfor – et fredeligt pusterum, der giver en næsten landlig stemning midt i byen. Her er der plads til morgenkaffen i solen eller et glas vin i aftenens varme lys.

Køkkenet er moderne og funktionelt indrettet med elegante sandfarvede skabslåger og hvide arbejdsflader. Det er placeret centralt i lejligheden og åbner naturligt op mod stuen, så man kan følge med i samtalen, mens maden tilberedes. Der er plads til det hele – fra hverdagens hurtige måltider til weekendens lidt mere ambitiøse madlavning.

De to soveværelser byder begge på gode pladsforhold, naturligt lys og et roligt miljø. Det ene vender mod gårdsiden og giver et særligt stille og afskærmet sovemiljø, mens det andet ligeledes er lyst og indbydende med plads til en seng og opbevaring. Lejligheden råder desuden over et flot badeværelse samt en praktisk entré med plads til overtøj og opbevaring.

Med direkte udsigt til grønne omgivelser fra både stue og altan, en totalrenoveret lejlighed som giver dig gode rammer for hverdagslivet i København. Det er en lejlighed som skal opleves.

### 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.

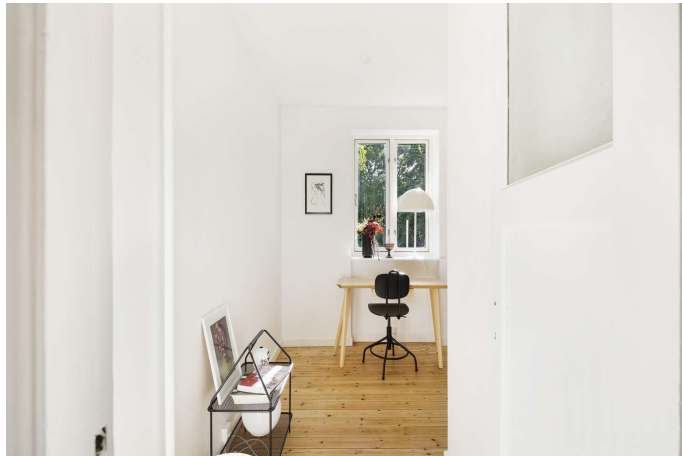
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Philip Hersby

Adresse: Sjælør Boulevard 32, 1. tv, 2450 København SV  
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 114-8437  
Ejerudgift/md.: kr. 3.965

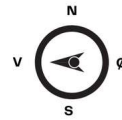
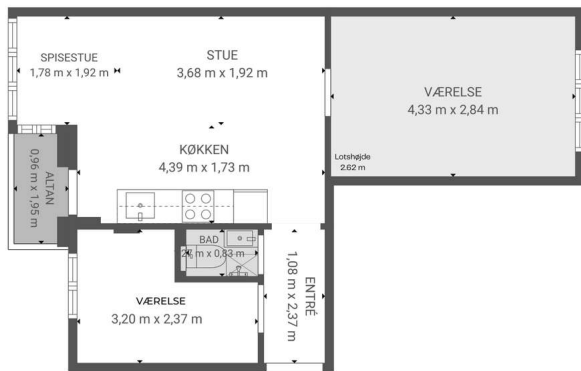
Dato: 29.05.2026



Adresse: Sjælør Boulevard 32, 1. tv, 2450 København SV  
 Kontantpris: kr. 4.195.000

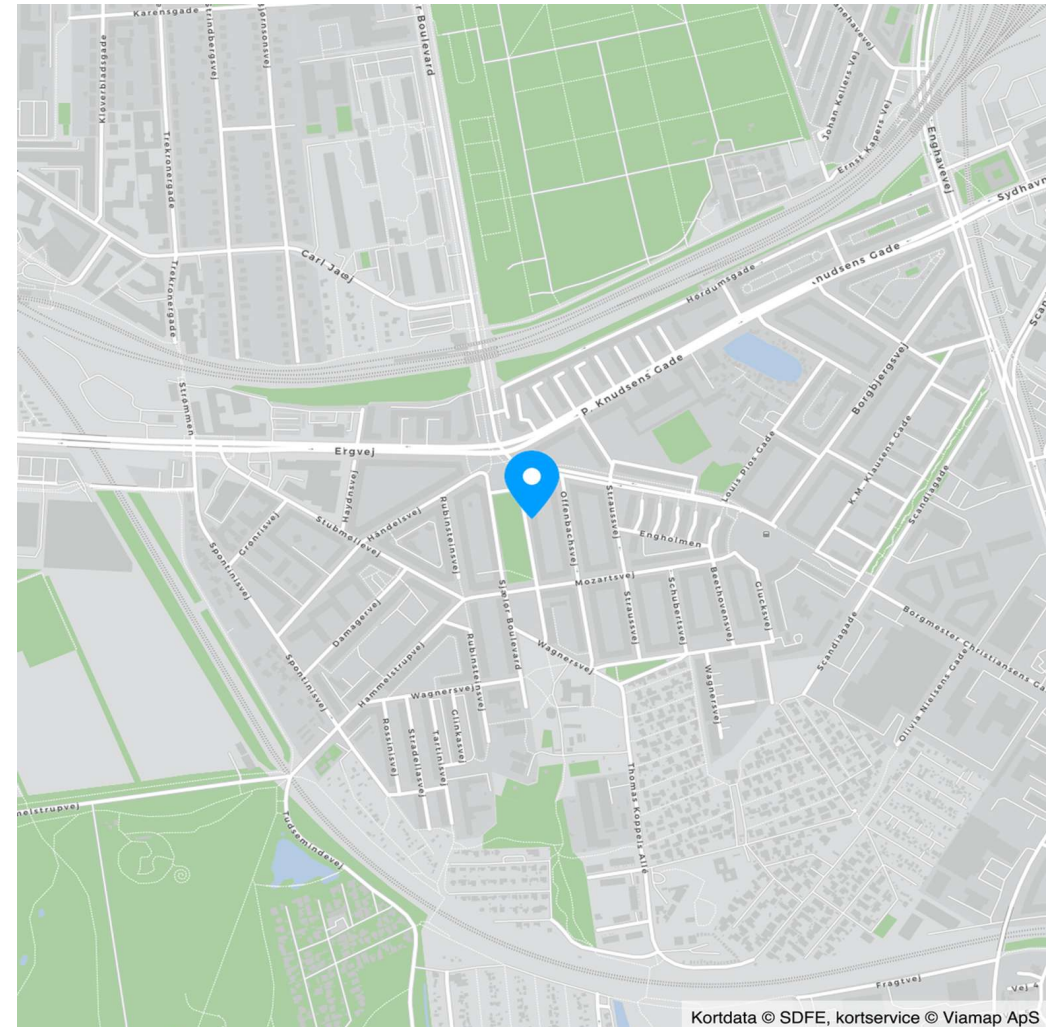
Sagsnr.: 114-8437  
 Ejerudgift/md.: kr. 3.965

Dato: 29.05.2026



Vejledende planlægning og uden ansvar

REAL



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS



Adresse: Sjælør Boulevard 32, 1. tv, 2450 København SV  
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 114-8437  
Ejerudgift/md.: kr. 3.965

Dato: 29.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	294 Kongens Enghave, København
BFE-nr.:	121810
Ejerl. Nr.:	4
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1936

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.487.000
Grundværdi:	1.753.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.989.600
Grundlag for grundskyld:	1.402.400

**Arealer\*\***

Tinglyst areal:	50 m <sup>2</sup>
Heraf tinglyst boligareal:	50 m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	53 m <sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: Sjælør Boulevard 32, 1. tv, 2450 København SV  
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 114-8437  
Ejerudgift/md.: kr. 3.965

Dato: 29.05.2026

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: Der henvises til ejendommens forsikringspolice

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 9.000 Forbrug: Aconto

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Forbruget er individuelt, og derfor må afvigelser forventes

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 salgssopstillingens 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 D

Adresse: Sjælør Boulevard 32, 1. tv, 2450 København SV  
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 114-8437  
Ejerudgift/md.: kr. 3.965

Dato: 29.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.147	Kontantpris	kr.	4.195.000
Grundskyld	kr.	7.152	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	27.050
Rottebekæmpelsesgebyr, anslået	kr.	150	Ejerskiftegebyr, anslået	kr.	3.000
Ejerforening/fællesudgifter	kr.	18.396	I alt	kr.	4.225.050
Administration fælleslån inkl. moms	kr.	272	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.		
Fælleslån, byfornyelsesprojekt	kr.	8.411			
Grundfond	kr.	3.052			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	47.580			

#### 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: 210.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 23.022 md. / 276.269 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 18.832 md. / 225.987 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: 30.04.2026

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 **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: Sjælør Boulevard 32, 1. tv, 2450 København SV  
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 114-8437  
Ejerudgift/md.: kr. 3.965

Dato: 29.05.2026

#### 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. 12: hovedstol kr. 1.855.000

#### **Gæld udenfor købesummen**

Ingen

#### **Ejerforening**

Navn: E/F Seierøehus

Eksisterende sikkerhed: Kr. 50.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

#### **Fordelingstal, ejerforening**

Admin: /

Tinglyst: 50 / 8007

Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

#### **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 Seierøehus

#### **Planer**

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

- Lokalplan: Der henvises til ejendomsdatarapporten.

- Anlægsprojekter: <https://www.kk.dk/borger/bolig-og-byggeri/anlaegsprojekter>

- Kommuneplan: <https://www.kk.dk/politik/politikker-og-indsatser/bolig-byggeri-og-byliv/koebenhavns-kommuneplan>

- Spildevandsplan: <https://planer.kk.dk/spildevandsplan-2018/>  
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.

#### **Andre forhold af væsentlig betydning**

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i at handlen indgås: Ja, idet Sælger er ejer af RealMæglerne Østerbro, Nordhavn, Vesterbro ApS

#### **Byzone - områdeklassificeret**

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

#### **Bevaringsværdige bygninger**

Ejendommen er bevaringsværdig på niveau 5 jf. oplysninger fra [www.kulturarv.dk](http://www.kulturarv.dk).

#### **Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag**

Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den

---

Adresse: Sjælør Boulevard 32, 1. tv, 2450 København SV  
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 114-8437  
Ejerudgift/md.: kr. 3.965

Dato: 29.05.2026

---

estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc. Sådanne afvigelser fra de i salgsopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende. Køber opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.