



REAL

Schubertsvej 5, 3., 2450 København SV

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	75
Kontant	5.195.000	Værelser	4
Ejerudgift	5.534		
Byggeår	1931	Energimærke	C

Sagsnr. **114114-8392**

RealMæglerne Vesterbro & Carlsberg Byen ApS

Istedgade 87 / 1650 København V / Tlf. +45 72312200 / www.realmaeglerne.dk/vesterbro

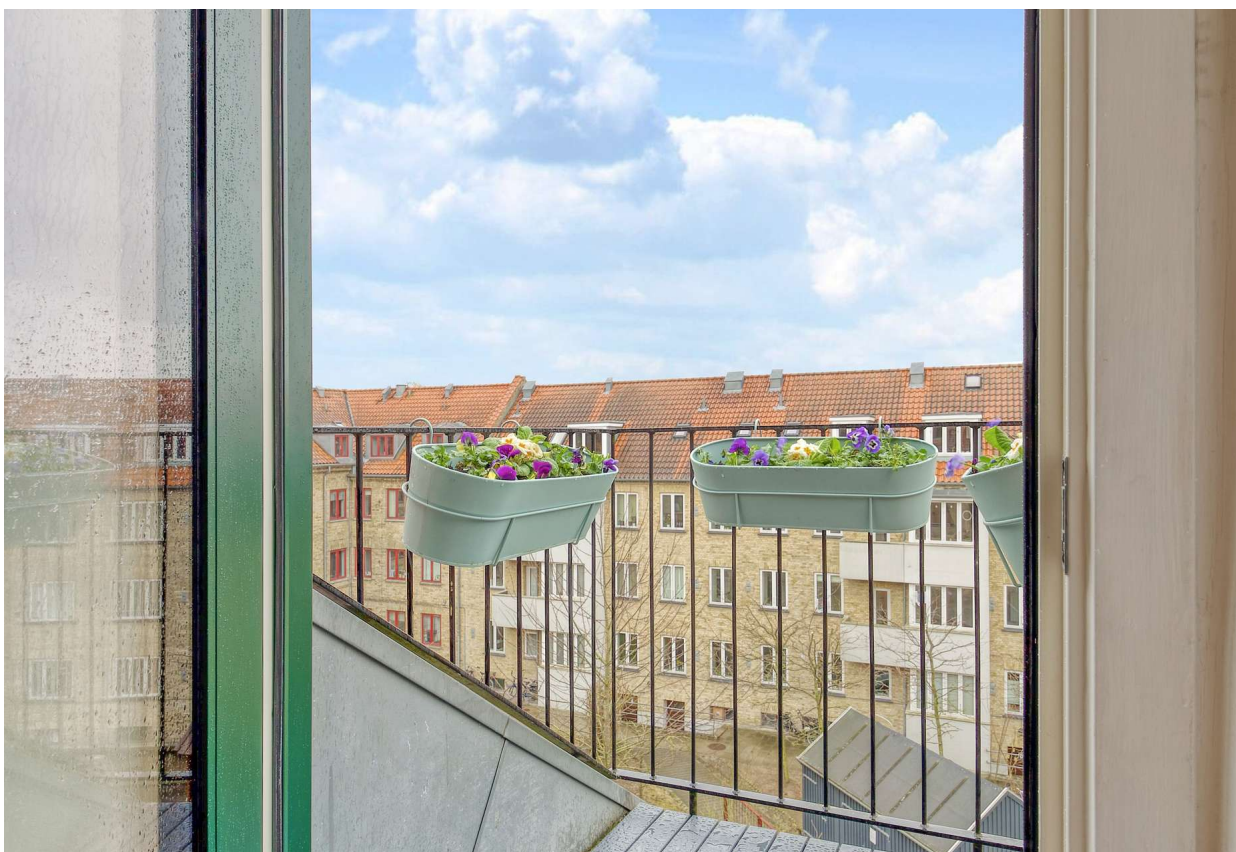
Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Schubertsvej 5, 3., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 114114-8392
Ejerudgift/md.: kr. 5.534

Dato: 09.04.2026



Charmerende og lys taglejlighed med altan og flotte detaljer

Velkommen til en indbydende og veludnyttet taglejlighed med masser af charme og en gennemført hyggelig atmosfære. Boligen fremstår lys og indbydende med smukke trægulve, skråvægge og fine detaljer, der tilsammen skaber en varm og hjemlig stemning.

Lejligheden er beliggende i et attraktivt og roligt område, hvor man har kort afstand til både indkøb, offentlig transport og byens mange faciliteter. Her får man en bolig, der kombinerer ro og nærhed til hverdagens behov.

Boligens naturlige samlingspunkt er den hyggelige stue, hvor det flotte lysindfald fra vinduerne skaber en behagelig atmosfære. Her er god plads til både sofaarrangement og ophold, og de skrå lofter giver rummet en særlig karakter.

Køkkenet fremstår lyst og funktionelt med gode arbejdsforhold og direkte forbindelse til spisepladsen, hvor der er plads til at samle familie og venner. De synlige bjælker tilfører rummet kant og understreger boligens charme.

Lejligheden rummer flere gode værelser, der kan indrettes efter behov – hvad enten det er til soveværelse, børneværelse eller hjemmekontor. Planløsningen er fleksibel og giver mange indretningsmuligheder.

Fra boligen er der udgang til en skøn altan, hvor man kan nyde udelivet og udsigten over området – perfekt til morgenkaffen eller en rolig stund i solen.

Badeværelset fremstår pænt og funktionelt med en god indretning, der udnytter pladsen optimalt.

En charmerende og indflytningsklar bolig med masser af lys, gode detaljer og en attraktiv planløsning.

Kontakt os allerede i dag for en fremvisning

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.

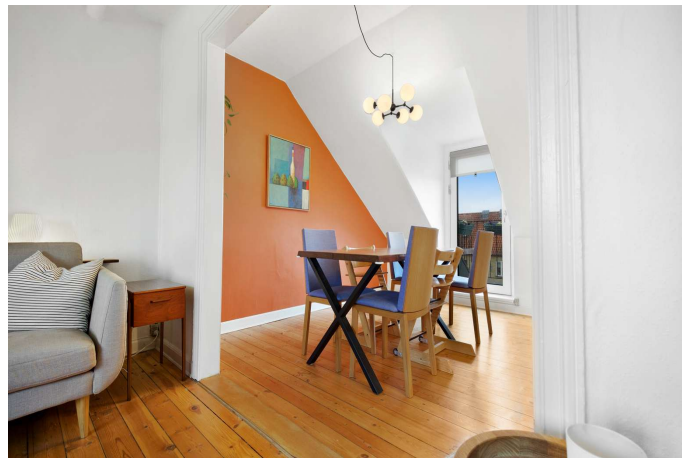
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Philip Hersby

Adresse: Schubertsvej 5, 3., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 114114-8392
Ejerudgift/md.: kr. 5.534

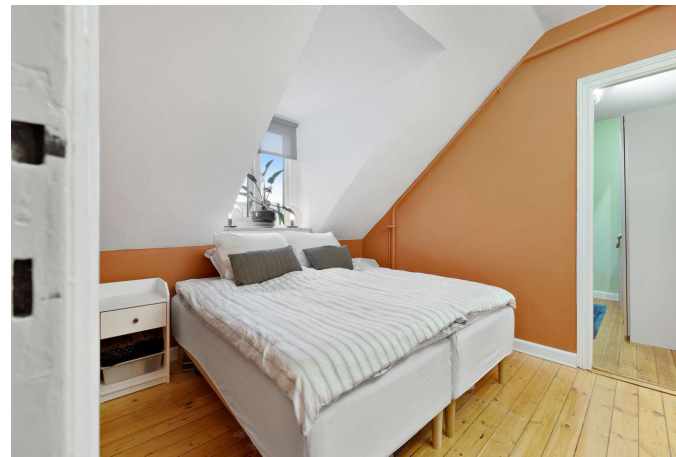
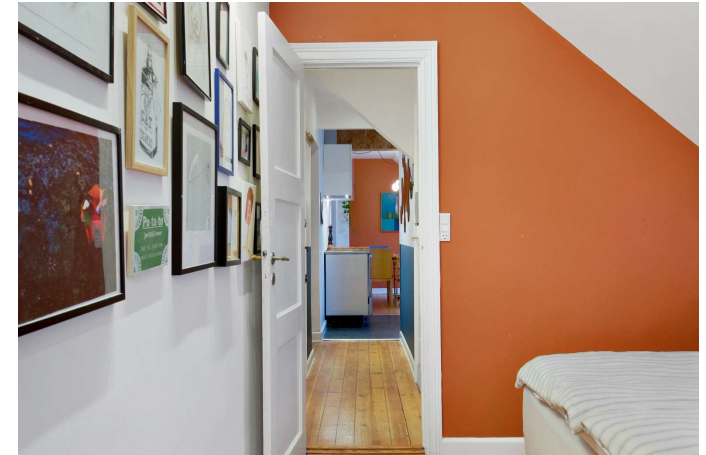
Dato: 09.04.2026



Adresse: Schubertsvej 5, 3., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 114114-8392
Ejerudgift/md.: kr. 5.534

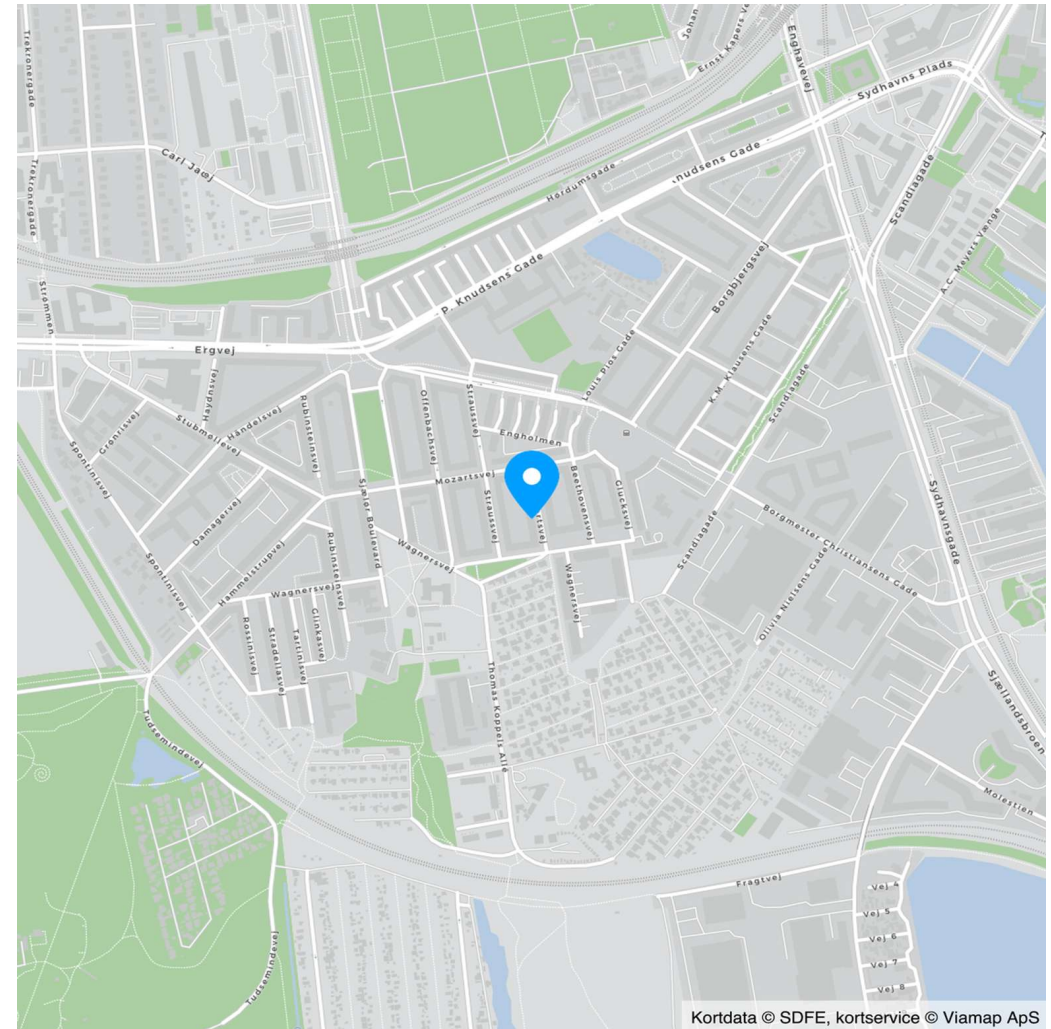
Dato: 09.04.2026



Adresse: Schubertsvej 5, 3., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 114114-8392
Ejerudgift/md.: kr. 5.534

Dato: 09.04.2026



Adresse: Schubertsvej 5, 3., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 114114-8392
Ejerudgift/md.: kr. 5.534

Dato: 09.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	267 Kongens Enghave, København
BFE-nr.:	120347
Ejerl. Nr.:	27
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1931

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.788.000
Grundværdi:	2.877.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.030.400
Grundlag for grundskyld:	2.301.600

Arealer**

Tinglyst areal:	70 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	70 m ²
BBR-boligareal:	75 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):

Komfur (Voss Electrolux), Emhætte, Køle/fryseskab (Bosch), Opvaskemaskine (Whirlpool), Vaskemaskine (Whirlpool)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

Adresse: Schubertsvej 5, 3., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 114114-8392
Ejerudgift/md.: kr. 5.534

Dato: 09.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Afventer kopi af ejendommens forsikringspolice

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.139 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
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
salgsopstillingens 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: Schubertsvej 5, 3., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 114114-8392
Ejerudgift/md.: kr. 5.534

Dato: 09.04.2026

Ejerudgift 1. år:	Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr. 15.455	Kontantpris	kr.	5.195.000
Grundskyld	kr. 11.738	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	33.050
Rottebekæmpelsesgebyr, anslået	kr. 150	Ejerskiftegebyr, anslået	kr.	3.000
Ejerforening/fællesudgifter	kr. 15.480	I alt	kr.	5.231.050
Fællesudgifter (ligeligt)	kr. 11.628	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.		
Administration fælleslån	kr. 540			
Fælleslån, diverse el-installationer	kr. 3.036			
Fælleslån, stigsstreng mv.	kr. 8.280			
Administration, TV-PAKKE	kr. 96			
Ejerudgift i alt 1. år	kr. 66.403			

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 28.392 md. / 340.704 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 23.224 md. / 278.693 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: 25.03.2026

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 **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: Schubertsvej 5, 3., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 114114-8392
Ejerudgift/md.: kr. 5.534

Dato: 09.04.2026

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, diverse el-installationer, Anslået	20.000	09.04.2026
Fælleslån, stigstreng mv, Anslået	100.000	09.04.2026
Afventer besvarelse fra administrator		

Ejerforening

Navn: E/F enghavehus

Eksisterende sikkerhed: Kr. 55.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal

Admin: /

Tinglyst: 70 / 2546

Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret

Loftsrum iflg. sælger

Fællesfaciliteter

Tørrerum/loft iflg. sælger

Servitutter

- Nr. 1: 03.03.1930 - Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil
- Nr. 2: 20.10.1930 - Dok om transformerstation/anlæg mv
- Nr. 3: 07.02.1931 - Dok om fælles gård, opholdsareal mv, bebyggelse mv
- Nr. 4: 12.02.1931 - Dok om fælles vandkloset
- Nr. 5: 28.02.1931 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
- Nr. 6: 28.02.1931 - Dok om baderum
- Nr. 7: 28.02.1931 - Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv
- Nr. 8: 11.08.1932 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 9: 10.08.1934 - Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv
- Nr. 10: 29.09.1943 - Dok om færdselsret mv, WC i gården mv 1_G-I_378
- Nr. 11: 10.11.1947 - Dok om luftfartshindringer mv Forprioritet.
- Nr. 12: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, akt F 13 I
- Nr. 13: 12.12.2006 - Dok om evt. tilbagebetaling af erstatning for ombygningstab til Københavns kommune

- Nr. 14: 07.10.2013 - Byfornyelsesbeslutning
- Nr. 15: 07.04.2014 - VEDTÆGTER FOR GÅRDLAUG
- Nr. 16: 07.09.2016 - VEDTÆGTER for ejerforeningen Enghavehus

Planer

Der henvises til ejendomsdatarapporten

- 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

Byzone - områdeklassificeret

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

Bevaringsværdige bygninger

Ejendommen er bevaringsværdig på niveau 3 jf. oplysninger fra 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.

Adresse: Schubertsvej 5, 3., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 114114-8392
Ejerudgift/md.: kr. 5.534

Dato: 09.04.2026

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

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.