

REAL



Sjælør Boulevard 20, st. tv., 2450 København SV

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	52
Kontantpris	3.095.000	Værelser	2
Ejerudgift	4.246		
Byggear	1936	Energimærke	D

Sagsnr. **1343327**

RealMæglerne Renny Clemmensen ApS

Teglmølgade 64A, st. / 2450 København SV / Tlf. 31484849 / www.realmaeglerne.dk/134

Salgsopstilling

RealMæglerne Renny Clemmensen ApS

CVR-nr. 38413724

Teglholmsgade 64A, st. / 2450 København SV

Tlf. 31484849 / 2450@mailreal.dk

www.realmaeglerne.dk/134

REAL

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: Sjælør Boulevard 20, st. tv., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 1343327
Ejerudgift/md.: kr. 4.246

Dato: 02.10.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Sjælør Boulevard 20, st. tv. – en indflytningsklar og velindrettet lejlighed i et af Sydhavnens hyggeligste områder. Her får du en bolig, der kombinerer funktionalitet, moderne stil og klassisk charme i ét.

Lejligheden byder på en skøn stue med smukke, lyse trægulve og et dejligt lysindfald, som skaber en varm og indbydende atmosfære. Det moderne opholdsrum giver god plads til både sofa- og spiseafdeling og har en elegant detalje med vægpaneler og indbygget TV-løsning.

Soveværelset er rummeligt og roligt med god skabsplads og et fint kig til gårdspladsen – ideelt til dig, der ønsker en privat og afslappende oase. Badeværelset er moderne med mørke klinker, væghængt toilet og stilrene detaljer.

Køkkenet fremstår i en flot retrostil med sort-hvidternede klinker og matchende vægfliser, der giver rummet karakter og personlighed. Bordpladen i træ skaber varme kontraster til de hvide fronter, og der er godt med skabsplads til opbevaring. Her er både gaskomfur, opvaskemaskine og vaskemaskine installeret, hvilket gør det både funktionelt og praktisk i hverdagen.

Ejerforeningen Seierøhus er en veldrevet og attraktiv forening med 239 lejligheder, hvor du som beboer får adgang til et charmerende, klimasikret gårdmiljø renoveret i 2017/2018 – perfekt til afslapning og fællesskab. Ejendommen har gennemgået en omfattende energirenovering med facadeomfugning, isolering og moderniserede opgange, hvilket giver et stilrent og indbydende udtryk.

Sydhavnen sprudler af liv og byder på alt, hvad du behøver – fra hyggelige caféer og specialforretninger til populære spisesteder som Rally's, Paulis og Hana Sushi. Med metroen ved Mozarts Plads kun 400 meter væk samt S-tog og busser lige i nærheden er du hurtigt forbundet til resten af byen. Naturen er også tæt på med Valbyparken, Sydhavnstippen og Valby Strandpark – alt sammen i perfekt balance mellem byliv og grønne omgivelser.

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: Sjælør Boulevard 20, st. tv., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 1343327
Ejerudgift/md.: kr. 4.246

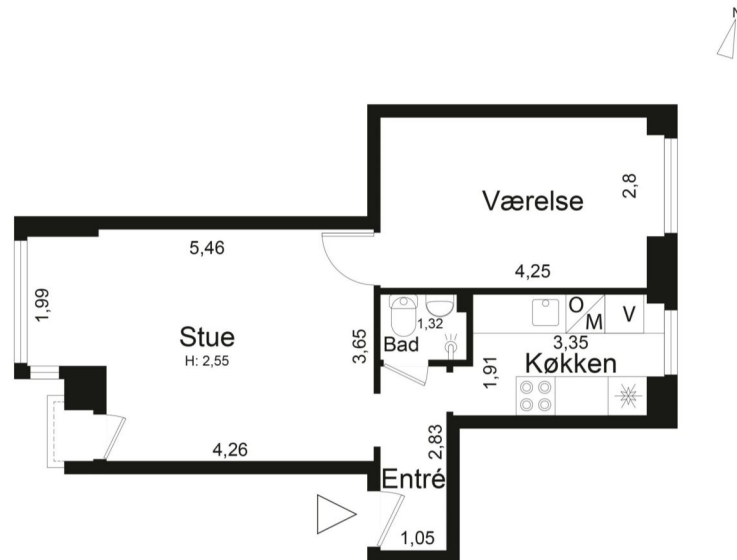
Dato: 02.10.2025



Adresse: Sjælør Boulevard 20, st. tv., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 1343327
Ejerudgift/md.: kr. 4.246

Dato: 02.10.2025



Vejledende tegning uden ansvar.



Adresse: Sjælør Boulevard 20, st. tv., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 1343327
Ejerudgift/md.: kr. 4.246

Dato: 02.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	294 Kongens Enghave, København
BFE-nr.:	122183
Ejl.nr.:	61
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1936

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.479.000 kr.
Grundværdi:	1.612.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.983.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.289.600 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	48 m ²
- heraf boligareal:	48 m ²
BBR-boligareal:	52 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):
Køle/frysescab mrk; Matsui, Emhætte mrk; Gorenje, Komfur mrk; Gorenje, Opvaskemaskine mrk; Siemens, Vaskemaskine mrk; Bosch

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Sjøløv Boulevard 20, st. tv., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 1343327
Ejerudgift/md.: kr. 4.246

Dato: 02.10.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Codan Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold: Se police for dækning

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 3.534 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2023-24
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Bygningen har ingen supplerende varme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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 D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Jordforurening

Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt blevet områdeklassificeret som lettere forurenede, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenede jord. Kommunen kan dog undtage større sammenhængende områder inden for byzoner, som den har viden om, ikke er lettere forurenede, hvilket i så fald skal ske gennem et kommunalt regulativ.

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.

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.

Planer Københavns Kommune

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

Bevaringsværdig bygning

Ejendommen er registreret som bevaringsværdig på niveau 5.
Se mere på www.kulturarv.dk

Husdyr



Adresse: Sjælør Boulevard 20, st. tv., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 1343327
Ejerudgift/md.: kr. 4.246

Dato: 02.10.2025

Tilladt, dog. jf Husorden



Adresse: Sjøljør Boulevard 20, st. tv., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 1343327
Ejerudgift/md.: kr. 4.246

Dato: 02.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.114	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.095.000
Grundskyld	kr.	6.577	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	20.450
Ejerforening	kr.	17.148	Ejerskiftegebyr, administrator, anslået	kr.	2.500
Rottebekæmpelse 2025	kr.	92	I alt	kr.	3.117.950
Fælleslån, byfornyelse	kr.	8.075	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 inkl. moms	kr.	540			
Grundfond	kr.	1.008			
Henlæggelse/opsparing	kr.	1.920			
Ydelse fælleslån	kr.	5.477			
Ejerudgift i alt 1 år		50.952			

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: 155.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 16.375 md./ 196.500 år Netto **ekskl.** ejerudgift 13.499 md./ 161.985 år v/24,30%
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: 02.10.2025
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:** Std.finansiering kan ikke opnås, idet dette reduceres med sikkerhed til E/F

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 20, st. tv., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 1343327
Ejerudgift/md.: kr. 4.246

Dato: 02.10.2025

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:

Afventer ejerlejl.skema

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
Totalkredit/2,3% Obligationslån	Obligationslån	1.955.000	1.955.000	1.969.627	DKK	2,3	70.984	27,25	3,40			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Afventer
Tinglyst fordelingstal: 48/8007
Adm. fordelingstal: Afventer
Sikkerhed til e/f: 55.000 kr.
I form af: Anden hæftelse
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 08.12.2020 lbnr. 1012495311 Servitut med lovbestemt prioritet Filnavn: 8dc25d4d-f944-42c4-b82d-f6129de981a5
Nr. 2 lyst d. 11.08.1932 lbnr. 1869-01 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 1_C-I_367
Nr. 3 lyst d. 03.07.1936 lbnr. 1623-01 Tillægstekst Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil Filnavn: 1_C-I_367
Nr. 4 lyst d. 27.07.1936 lbnr. 1961-01 Tillægstekst Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil Filnavn: 1_C-I_368
Nr. 5 lyst d. 14.10.1936 lbnr. 3095-01 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, fælles gård, opholdsareal mv AKT 1_I-I_206
Nr. 6 lyst d. 31.08.1937 lbnr. 3141-01 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Resp lån i off midler Filnavn: 1_I-I_494
Nr. 7 lyst d. 10.11.1947 lbnr. 6274-01 Tillægstekst Dok om luftfartshindringer mv. Filnavn: 1_Q-I_688
Nr. 8 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 915004-01 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv Filnavn: 1_F-I_13

Nr. 9 lyst d. 22.06.2006 lbnr. 109771-01 Tillægstekst Dok om en evt. tilbagebetaling af erstatning fra Københavns Kommune Filnavn: 1_I-I_494
Nr. 10 lyst d. 23.07.2015 lbnr. 1006589996 Filnavn: 8c0f5c11-1121-4520-af54-f8e6bf4663a4

Der henvises endvidere til tingbogen.

Nr. 1 lyst d. 08.12.2020 lbnr. 1012495311 Servitut med lovbestemt prioritet Filnavn: 8dc25d4d-f944-42c4-b82d-f6129de981a5
Nr. 2 lyst d. 11.08.1932 lbnr. 1869-01 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 1_C-I_367
Nr. 3 lyst d. 03.07.1936 lbnr. 1623-01 Tillægstekst Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil Filnavn: 1_C-I_367
Nr. 4 lyst d. 27.07.1936 lbnr. 1961-01 Tillægstekst Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil Filnavn: 1_C-I_368
Nr. 5 lyst d. 14.10.1936 lbnr. 3095-01 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, fælles gård, opholdsareal mv AKT 1_I-I_206
Nr. 6 lyst d. 31.08.1937 lbnr. 3141-01 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Resp lån i off midler Filnavn: 1_I-I_494
Nr. 7 lyst d. 10.11.1947 lbnr. 6274-01 Tillægstekst Dok om luftfartshindringer mv. Filnavn: 1_Q-I_688
Nr. 8 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 915004-01 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv Filnavn: 1_F-I_13
Nr. 9 lyst d. 22.06.2006 lbnr. 109771-01 Tillægstekst Dok om en evt. tilbagebetaling af erstatning fra Københavns Kommune Filnavn: 1_I-I_494
Nr. 10 lyst d. 23.07.2015 lbnr. 1006589996 Filnavn: 8c0f5c11-1121-4520-af54-f8e6bf4663a4

Brugsret og fællesfaciliteter:

Brugsret: Kælderrum



Adresse: Sjælør Boulevard 20, st. tv., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 3.095.000

Sagsnr.: 1343327
Ejerudgift/md.: kr. 4.246

Dato: 02.10.2025

Fællesfaciliteter: Vaskeri, selskabslokale

REAL

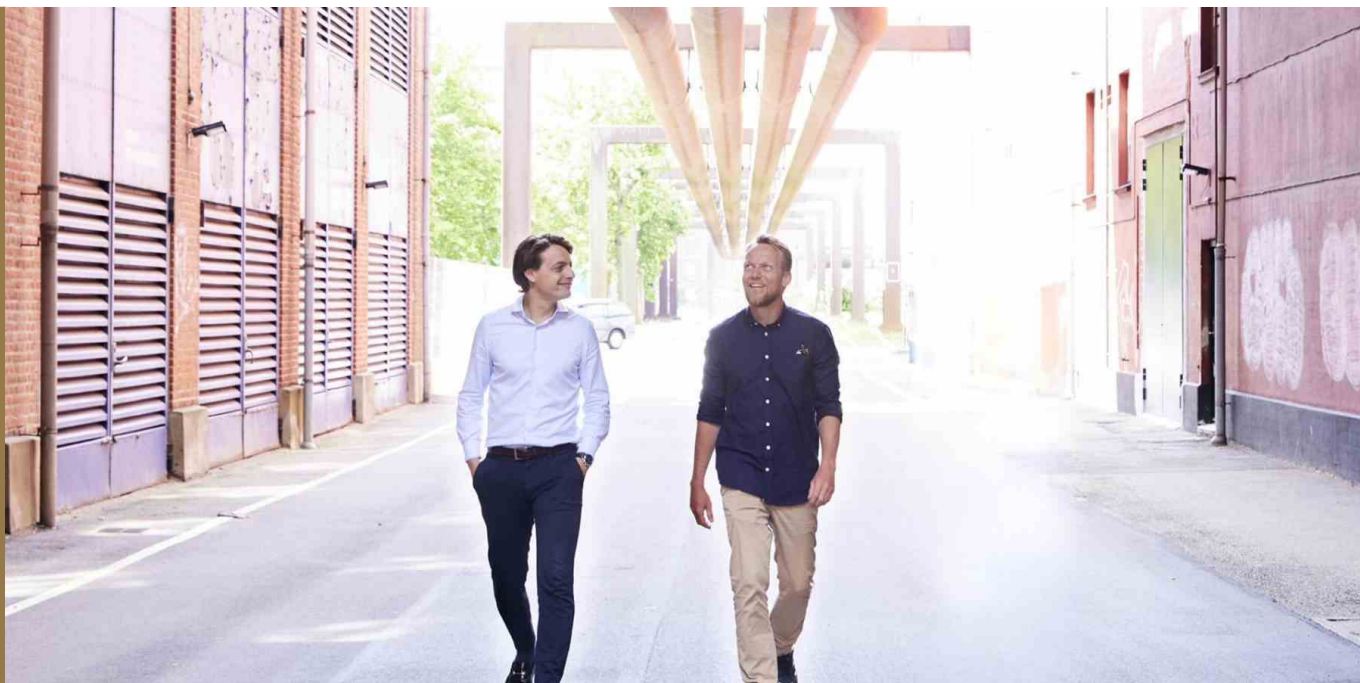
Guldkøber[®]

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.