



REAL

P. Knudsens Gade 12, 2. tv., 2450 København SV

Ejd. type	Ideel andel	Bolig m2	54
Kontantpris	2.995.000	Værelser	2
Ejerudgift	2.400		
Byggeår	1913	Energimærke	D

Sagsnr. 1343649

RealMæglerne Renny Clemmensen ApS

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

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: P. Knudsens Gade 12, 2. tv., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 1343649
Ejerudgift/md.: kr. 2.400

Dato: 02.12.2025



Beskrivelse:

Flyt direkte ind på 2. sal i en klassisk københavnerejlighed på P. Knudsens Gade, med originale plankegulv, højt til loftet med stuk og et dejligt lysindfald dagen igennem. Her får du en veldisponeret bolig, hvor hver kvadratmeter er udnyttet, og hvor stemningen er varm og hjemlig fra det øjeblik, du træder ind.

Stuen er lejlighedens naturlige samlingspunkt: et rummeligt opholdsrum med plads til både sofa, tv-hjørne og spisebord. De brede gulvplanker og de klassiske detaljer giver karakter, og gennem åbningen til det disponible rum får du endnu mere luft og fleksibilitet. Det ekstra rum ligger med store vinduer og massere af lys, helt oplagt som hjemmekontor, kreativt værksted eller en rolig læsekrog.

Køkkenet ligger separat og er indrettet i tidløs stil med hvide elementer, træbordplader og god bord- og skabsplads på begge sider. Her er fint plads til madlavning i hverdagen, og planløsningen gør det nemt at være flere om at hjælpe til. Badeværelset er lyst og funktionelt med vindue til naturligt lys og en enkel, hvid indretning.

Soveværelset vender roligt og har god vægplads til skabe, så du kan få styr på garderoben uden at gå på kompromis med pladsen til den store seng. Entréen samler rummene og giver god plads til overtøj og sko, så hverdagen glider.

Ejendommen er bygget i 1913 og er en del af det tidlige Sydhavn som har sat rammerne for den bydel vi elsker i dag. Det betyder at du bosætter dig i en charmerende ejendom med et hyggeligt og lukket grønt gårdmiljø.

Ligger tæt ved Sydhavn st. og dermed også skønne Vestre Kirkegård. Her har du Vesterbro som nabo meget tæt på, samt byder nærområdet på gode cafeer og restauranter, men hvis du skal længere ind til byen, så er du blot 700 meter fra den nyåbnede M4 Metrolinje ved Mozarts Plads. Hopper du på cyklen er du blot få minutter væk fra Valbyparken som blandt andet byder på strand og en række andre aktiviteter så som Disc golf, musikarrangementer og specialhaver.

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: P. Knudsens Gade 12, 2. tv., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 1343649
Ejerudgift/md.: kr. 2.400

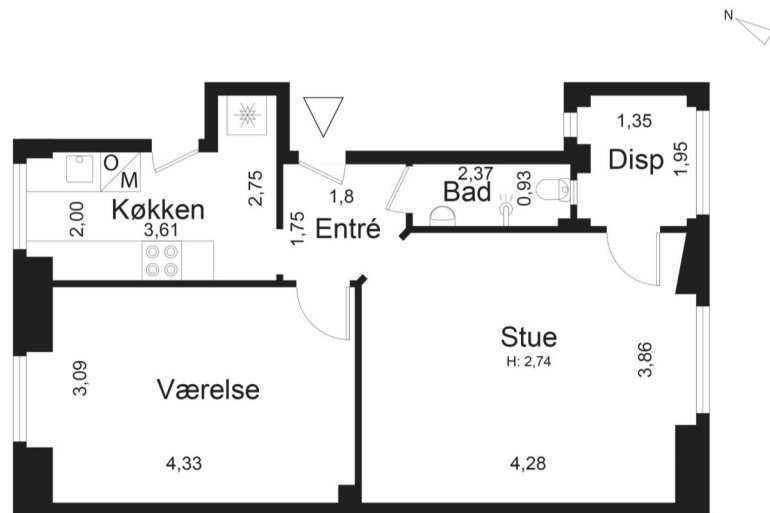
Dato: 02.12.2025



Adresse: P. Knudsens Gade 12, 2. tv., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 1343649
Ejerudgift/md.: kr. 2.400

Dato: 02.12.2025



Vejledende tegning uden ansvar.



Adresse: P. Knudsens Gade 12, 2. tv., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 1343649
Ejerudgift/md.: kr. 2.400

Dato: 02.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ideel anpart
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	49 Kongens Enghave, København
BFE-nr.:	6009515
Anpart nr.:	4
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation:	Ovn til fast og flydende brændsel
Opført/ombygget år:	1913

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	0
Ejendomsværdi:	
Grundværdi:	
Grundlag for ejd. værdiskat:	
Grundlag for grundskyld:	

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	0 m ²
- heraf boligareal:	0 m ²
BBR-boligareal:	54 m ²
Evt. øvrige arealer:	

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 07.08.1905 lbnr. 945583-01 Tillægstekst Dok om forpl. til at vedligeholde havnen og løbet indtil hovedløbet i farbar stand mv Filnavn: 1_B-I_533
Nr. 2 lyst d. 23.06.1913 lbnr. 945584-01 Tillægstekst Dok om vandklosetter mv Filnavn: 1_H-I_214
Nr. 3 lyst d. 30.06.1913 lbnr. 945585-01 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 1_H-I_214
Nr. 4 lyst d. 04.08.1913 lbnr. 945586-01 Tillægstekst Dok om fælles gårdsplads mv Filnavn: 1_H-I_214
Nr. 5 lyst d. 15.12.1913 lbnr. 945587-01 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv Filnavn: 1_E-I_194
Nr. 6 lyst d. 10.11.1947 lbnr. 6274-01 Tillægstekst Dok om luftfartshindringer mv. Filnavn: 1_Q-I_688
Nr. 7 lyst d. 30.11.1982 lbnr. 35793-01 Tillægstekst Dok om vandforsyning mv, Ikke til hinder for prioritering Filnavn: 1_E-I_194
Nr. 8 lyst d. 30.11.1982 lbnr. 35794-01 Tillægstekst Dok om varmemforsyning/kollektiv varmemforsyning mv Filnavn: 1_E-I_194
Nr. 9 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 945589-01 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, akt F 13 I Filnavn: 1_F-I_13
Nr. 10 lyst d. 02.04.1998 lbnr. 46875-01 Tillægstekst Dekl. ang. fælles gårdanlæg. Påtaleret: Bygge-og Teknikforvaltningen Filnavn: 1_E-I_194
Nr. 11 lyst d. 19.07.2002 lbnr. 99860-01 Tillægstekst Vedtægter for gårdlav Kongens Enghave 1 Filnavn: 1_E-I_194
Nr. 12 lyst d. 28.04.2004 lbnr. 58569-01 Anmærkning hæftelser Tillægstekst Dok om sameje mv

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køleskab Whirpool, Fryser Whirpool, Emhætte IKEA, konfur Bertazzoni/LaGerm, 2020 - bemærkninger: Lidt sort plastik knækket af knapper
Ovn Bertazzoni/LaGerm, 2020 - bemærkninger: Lidt sort plastik knækket af knapper, Opvaskemaskine Bosch

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: P. Knudsens Gade 12, 2. tv., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 1343649
Ejerudgift/md.: kr. 2.400

Dato: 02.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos via ejerforening

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:

Forbehold: Se police for dækning

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 10.000 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: Anslået

Ejendommens primære varmekilde: Ovn til fast og flydende brændsel

Ejendommens supplerende varmekilde: Bygningen har ingen supplerende varme

Oplysningerne stammer fra: Anslået

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 D.



Adresse: P. Knudsens Gade 12, 2. tv., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 1343649
Ejerudgift/md.: kr. 2.400

Dato: 02.12.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejerforening	kr.	28.800	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.995.000
			Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.850
			Ejerskiftegebyr, administrator, anslået	kr.	1.500
			I alt	kr.	3.016.350
			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.		
Ejerudgift i alt 1 år		28.800			

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: 150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.725 md./ 188.695 år Netto **ekskl.** ejerudgift 12.973 md./ 155.680 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 3 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: 01.12.2025
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: P. Knudsens Gade 12, 2. tv., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 1343649
Ejerudgift/md.: kr. 2.400

Dato: 02.12.2025

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
Realkredit Danmark/4% Obligationslån	Obligationslån	1.694.484	1.694.484	1.715.816	DKK	4	115.734	26,75	4,60			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Gårdlaug Kongens Enghave 1

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: 1/6

Tinglyst fordelingstal: 1/6

Adm. fordelingstal: 1/6

Sikkerhed til e/f: 39.000 kr.

I form af: Ejerpantebrev

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Andre forhold af væsentlig betydning:

Jordforurening

Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt blevet områdeklassificeret som lettere forurenet, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenet 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 forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Bevaringsværdig bygning

Ejendommen er registreret som bevaringsværdig på niveau 3.

Se mere på www.kulturarv.dk

Arealer

Køber gøres opmærksom på, at der ikke foreligger oplysning om tinglyst areal for ideelle anparter.

Belåning

Dette er en anpartslejlighed og køber gøres opmærksom på, at ikke alle realkreditinstitutter tilbyder realkreditbelåning i denne type lejlighed.

Offentlig vurdering, ejendomsværdiskat og ejendomsskat.

Køber er gjort bekendt med at anparten ikke har sin egen vurdering og at alle udgifter herunder skat, ejendomsværdiskat, renovation, rottebekæmpelse mv. er indeholdt i regnskabet fra foreningen og dermed indeholdt i fællesudgifterne. Der henvises til offentlige vurderinger, administratorskema, budget og regnskab. Eventuelle ændringer i ejendommens ejendomsværdi og grundværdi vil derfor have betydning for fællesudgifterne, Køber er opfordret til at søge egen rådgivning omkring dette.

Om boligskat – Uden ny vurdering

OBS! Køber er særligt gjort opmærksom på, at anparten ikke er særskilt vurderet og alle udgifter vedrørende ejendomsskat og ejendomsværdiskat er medregnet i årsregnskabet for foreningen og indeholdt i fællesudgifterne. Eventuelle ændringer i ejendommens ejendomsværdi og grundværdi vil derfor have betydning for fællesudgifterne.



Adresse: P. Knudsens Gade 12, 2. tv., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 1343649
Ejerudgift/md.: kr. 2.400

Dato: 02.12.2025

Ejendomsværdien kr. 6.650.000 for hovedejendommen er fra 01.10.2020 og der forefindes ikke end nyere vurdering på nuværende tidspunkt. Grundværdien er opgjort til kr. 889.200 for hovedejendommen, hvilket danner grundlag for beregning af opkrævning af grundskyld og dækningsbidrag 2025.

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 2014 -

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

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

Brugsret og fællesfaciliteter:

Brugsret til kælder- og loftsrum.

REAL

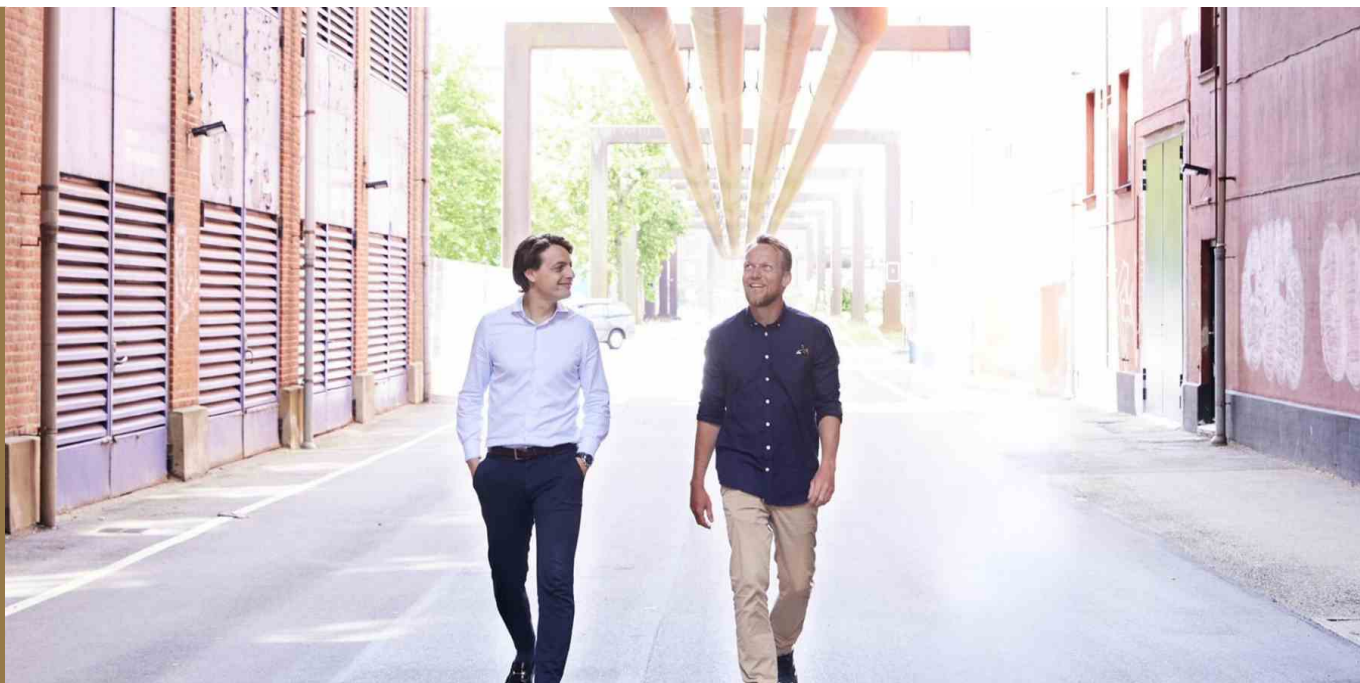
Guldkøber[®]

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.