



REAL

Borgmester Christiansens Gade 2, 1. th., 2450 København SV

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	45
Kontant	3.395.000	Værelser	2
Ejerudgift	3.687		
Byggeår	1937	Energimærke	D

Sagsnr. **1344532**

RealMæglerne Renny Clemmensen ApS
Teglholmsgade 64A, st / 2450 København SV / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Borgmester Christiansens Gade 2, 1. th, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 1344532
Ejerudgift/md.: kr. 3.687

Dato: 24.02.2026



På Borgmester Christiansens Gade 2, 1. th. venter en lejlighed, der virkelig skiller sig ud, fordi standen er så gennemført flot.

Lejligheden er indrettet med stuen som det naturlige samlingspunkt. Du træder ind gennem entréen og kommer direkte ind i det store opholdsrum, hvor lyset strømmer ind fra de brede vinduespartier. Loftshøjden på ca. 2,55 meter giver en ekstra rummelig fornemmelse, og stuen har en størrelse, der gør det nemt at indrette med både spiseplads og sofaområde uden at gå på kompromis med rummets luftige udtryk.

Fra stuen åbner boligen sig videre med adgang til både værelse, køkkenet og badeværelset, hvilket skaber en sammenhængende og naturlig indretning. Værelset fremstår regulært og roligt med gode indretningsmuligheder, og det fungerer perfekt som soveværelse med plads til både seng og skabe. Køkkenet ligger separat og står utrolig pænt med et stilrent og minimalistisk udtryk, god bordplads og fine opbevaringsløsninger. Det hele er nyt og ikke taget i brug, så du som køber får følelsen af en helt ny gennemrenoveret lejlighed som er lige til at flytte ind i. Badeværelset fremstår ligeledes moderne og lækkert med grå fliser og en enkel indretning, hvor pladsen er udnyttet optimalt.

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 energirenovierung med facadeomfugning, isolering og moderniserede opgange, hvilket giver et stilrent og indbydende udtryk.

Sydhavnen sprudler af liv og byder på alt hvad du behøver. Alt fra hyggelige caféer og specialforretninger til populære spisesteder som Rallys, 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.

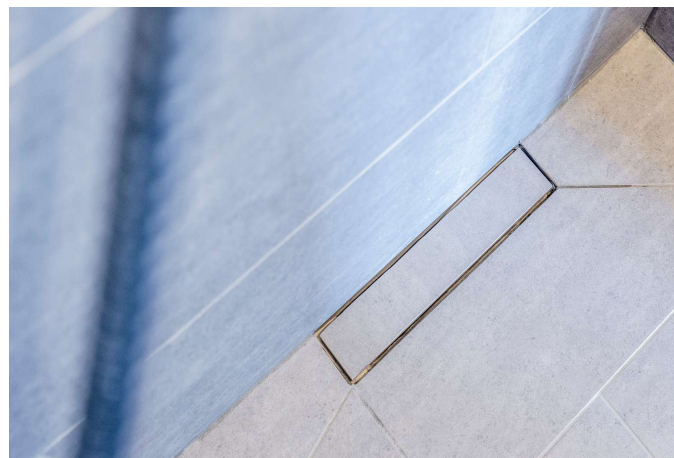
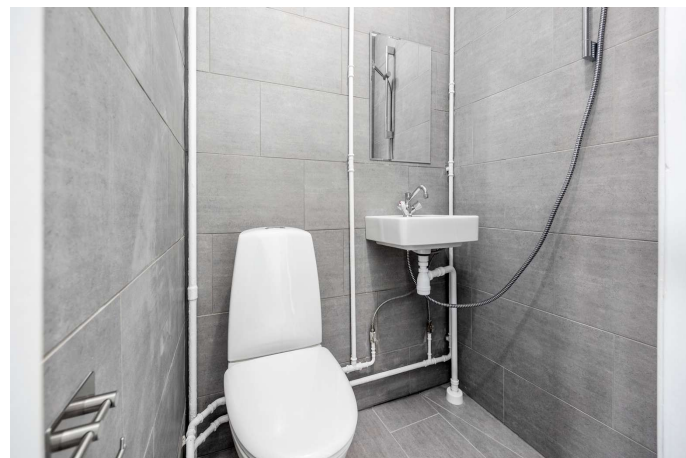
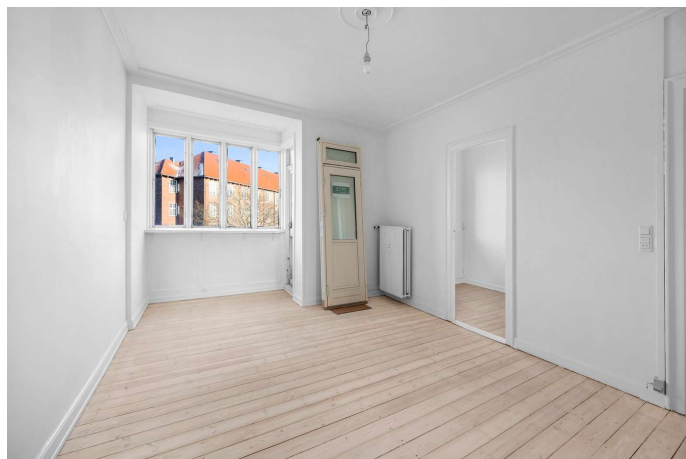
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Sebastian Vittoriani

Adresse: Borgmester Christiansens Gade 2, 1. th, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 1344532
Ejerudgift/md.: kr. 3.687

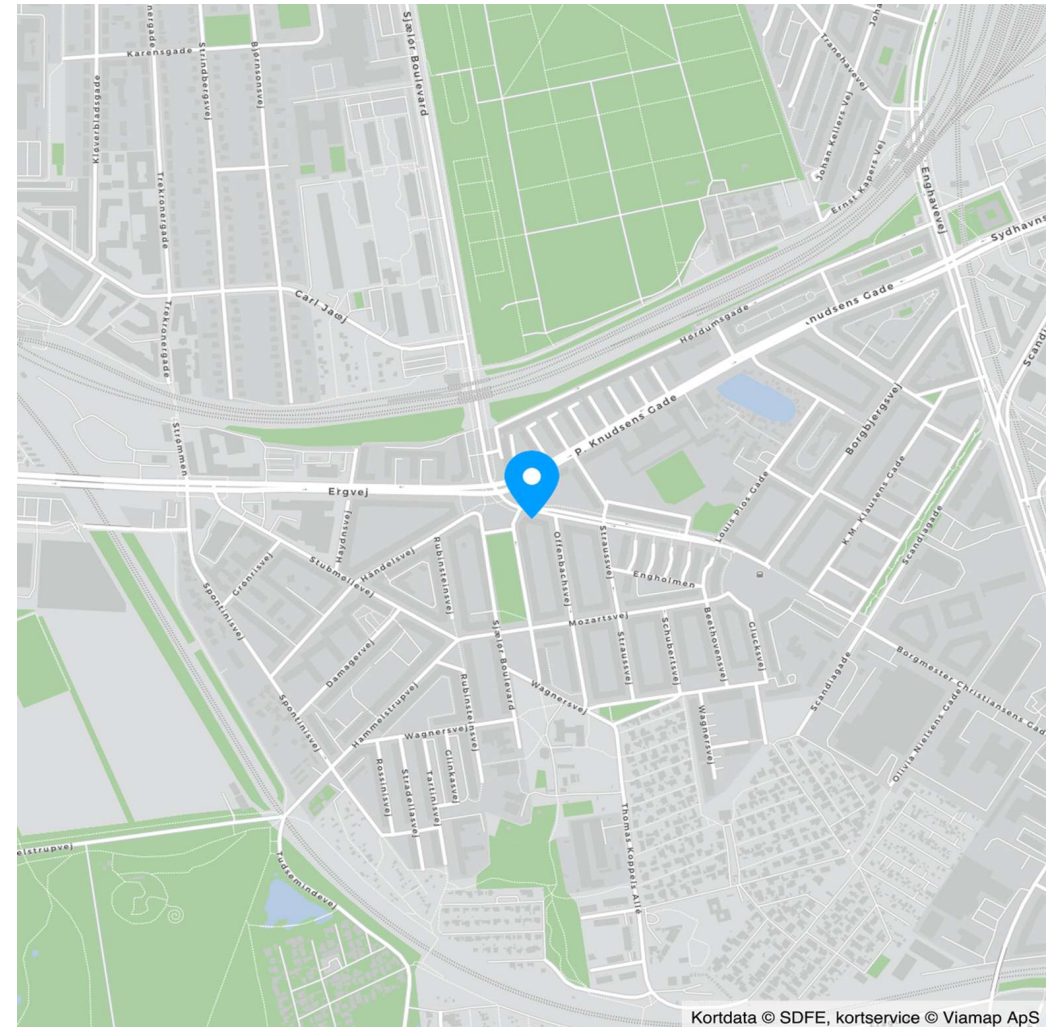
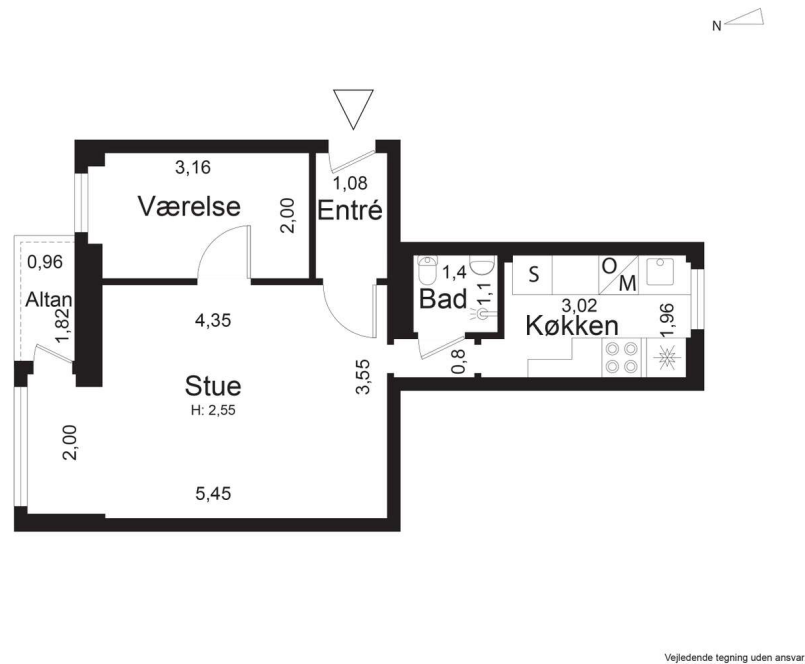
Dato: 24.02.2026



Adresse: Borgmester Christiansens Gade 2, 1. th, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 1344532
Ejerudgift/md.: kr. 3.687

Dato: 24.02.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Borgmester Christiansens Gade 2, 1. th, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 1344532
Ejerudgift/md.: kr. 3.687

Dato: 24.02.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	291 Kongens Enghave, København
BFE-nr.:	121315
Ejerl. Nr.:	41
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Fælleskloakeret: spildevand + delvis tag- og overfladevand
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1937

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.147.000
Grundværdi:	1.389.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.717.600
Grundlag for grundskyld:	1.111.200

Arealer**

Tinglyst areal:	41 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	41 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: 14.06.2022 - Servitut om Metro
- Nr. 3: 03.07.1936 - Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil
- Nr. 4: 03.07.1936 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv Opr. lyst 11.08.1932
- Nr. 5: 27.07.1936 - Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil
- Nr. 6: 15.07.1937 - Dok om transformerstation/anlæg mv, Ikke til hinder for prioritering 1_I-I_494
- Nr. 7: 28.07.1937 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv 1_I-I_494
- Nr. 8: 31.08.1937 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Resp lån i off midler
- Nr. 9: 10.11.1947 - Dok om luftfartshindringer mv.
- Nr. 10: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv
- Nr. 11: 22.06.2006 - Dok om en evt. tilbagebetaling af erstatning fra Københavns Kommune
- Nr. 12: 23.07.2015 - VEDTÆGTER for Ejerforeningen Seierøehus

Planer

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

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: Borgmester Christiansens Gade 2, 1. th, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 1344532
Ejerudgift/md.: kr. 3.687

Dato: 24.02.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Via ejerforeningen

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Se police for dækning

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 11.400 Forbrug: 0

Udgiften er beregnet i år: 0

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Udgiften er akontoopkrævning fra administrator.

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: Borgmester Christiansens Gade 2, 1. th, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 1344532
Ejerudgift/md.: kr. 3.687

Dato: 24.02.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.760	Kontantpris	kr.	3.395.000
Grundskyld	kr.	5.667	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.250
Fællesudgifter/ejerforening	kr.	15.084	Ejerskiftegebyr administrator, anslået, anslået	kr.	2.500
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	110	I alt	kr.	3.419.750
Fælleslån renovering kanarpaltaner	kr.	4.680	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Administration fælleslån 2x 67,50 inkl. moms	kr.	540			
Fælleslån byfornyelsesprojekt	kr.	6.900			
Henlæggelse/opsparing	kr.	1.640			
Grundfond	kr.	864			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	44.245			

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: 170.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 18.035 md. / 216.417 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 14.891 md. / 178.687 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.01.2026

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:** 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: Borgmester Christiansens Gade 2, 1. th, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 1344532
Ejerudgift/md.: kr. 3.687

Dato: 24.02.2026

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:

Der henvises til side 5

Ejerforening

Navn: Boligexperten Administration A/S E/F Seierøhus Att. Steffen Boesdal
Eksisterende sikkerhed: Kr. 55.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal:

Admin: 0 / 0
Tinglyst: 41 / 4960
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Andre forhold af væsentlig betydning
Jordforurening byzone

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-/år-sopgørelsen. 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/>

Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Fælleslån Byfornyelsessag	68.295	31.12.2024
Fælleslån, Renovering af kanarpaltaner	19.404	31.12.2024

Afventer ejerlejl.skema

Køber overtager fælleslån.

Fælleslån:

Der er i 2013 optaget et 20-årigt variabelt forrentet fælleslån med en hovedstol på kr. 12.262.779,87 i forbindelse med en renovering af ejendommens karnapaltaner, renovering af døre til trappeopgange, renovering af vinduer i trappeopgange og kældre samt udskiftning af



Adresse: Borgmester Christiansens Gade 2, 1. th, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 1344532
Ejerudgift/md.: kr. 3.687

Dato: 24.02.2026

dørttelefonanlæg. Medlemmerne hæfter proratorisk med 1½ gange den til enhver tid værende forholdsmæssige andel af den samlede restgæld. Medlemmer, som måtte have indfriet sin andel af det samlede lån, er helt fritaget for hæftelse.

Der er i 2020 optaget et 20-årigt variabelt forrentet fælleslån med en hovedstol på kr. 21.803.906,41 i forbindelse med den renovering af ejendommens facader m.v. (byfornyelses-sag) samt renovering af karnapper. Medlemmerne hæfter proratorisk med 1 gang den til enhver tid værende forholdsmæssige andel af den samlede restgæld. Medlemmer, som måtte have indfriet sin andel af det samlede lån, er helt fritaget for hæftelse.

Se endvidere tinglyst tilbagebetalingsdeklaration.

Gebyr kr. 1.500,00 inkl moms opkræves i forbindelse med indfrielse

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.