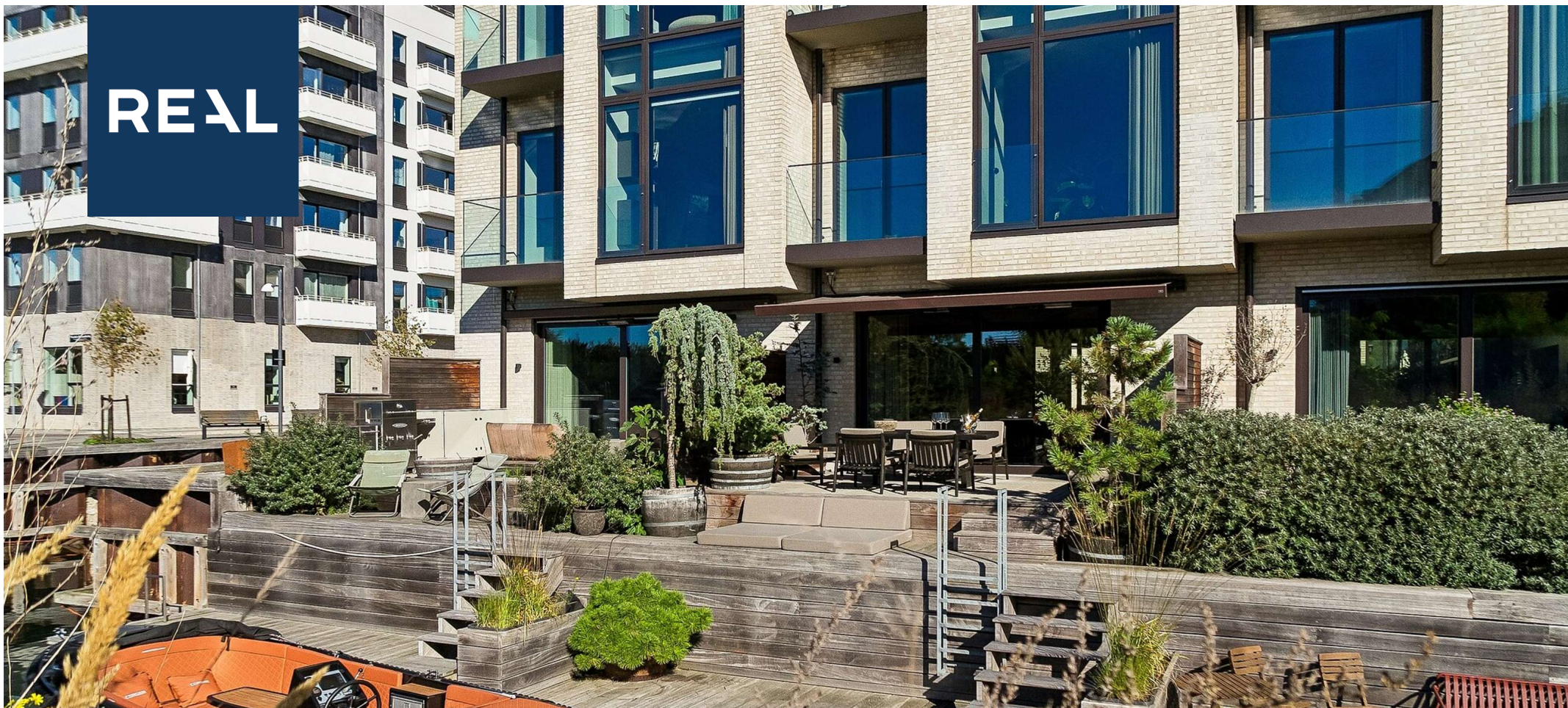




Albert Schweitzers Vej 64, 2450 København SV

Ejd. type
Kontant
Ejerudgift
Byggeår

Rækkehus
22.500.000
7.431
2020

Bolig m²
Værelser

178
5

Energimærke

A2020

Sagsnr. **109CI-MH766**

RealMæglerne City & Christianshavn ApS

Store Kongensgade 53 / 1264 København K / Tlf. +45 32830600 / www.realmaeglerne.dk/kbh-city

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: Albert Schweitzers Vej 64, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 22.500.000

Sagsnr.: 109CI-MH766
Ejerudgift/md.: kr. 7.431

Dato: 12.10.2026



Exceptionelt rækkehus med egen badebro, bådplads, sauna og plads til 2 biler!

På Sivholm ligger dette fantastiske og markante rækkehus, der toner frem med særegne fortræffeligheder som egen bådplads, lækre materialer og en velkomponeret planløsning over ikke færre end fire etager. Beliggenheden ved vandet og helt tæt på byen er selvsagt også fremragende.

Nærområdet byder på gode muligheder for at udforske hovedstaden. Enten til lands eller til vands. Uanset hvad er der korte afstande til alt det, som I skal bruge i dagligdagen, ligesom der er masser af spændende at opleve i området efter fyraften og i weekenderne.

Da Sivholm alene rummer de ikoniske rækkehuse, oplever man derfor også en utrolig privat atmosfære på øen.

Boligens køkken ligger i åben og direkte forbindelse med stuen, så madlavning, måltider og samvær kan foregå i en naturlig sammenhæng. På første sal får I endnu en stue med tilhørende altan, mens etagen også rummer et badeværelse og et værelse, som også nemt kan laves til 2. Endnu en etage opad finder I endnu et værelse med walk-in og altan, endnu et badeværelse med dobbelt brus, som åbner op til en stor altan med sauna. Derudover får I et separat toilet i stueplanet, mens kælderen afrunder indretningen med et disponibelt rum og et vaskerum. Bemærk, at du har p-plads med plads til 2 biler, som har direkte adgang fra kælderen.

Udelivet får gode betingelser med terrasser på begge sider af huset. Terrassen på forsiden af huset er oplagt til både at nyde formiddags kaffen i solen, men samtidig også til at grille aftenmåltidet. Den sydvestvendte terrasse indbyder til udendørs ophold i eftermiddags/aften solen, og da terrassen ligger ned til vandet, er det her både en dukkert kan nydes eller båden kan lægge til.

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.

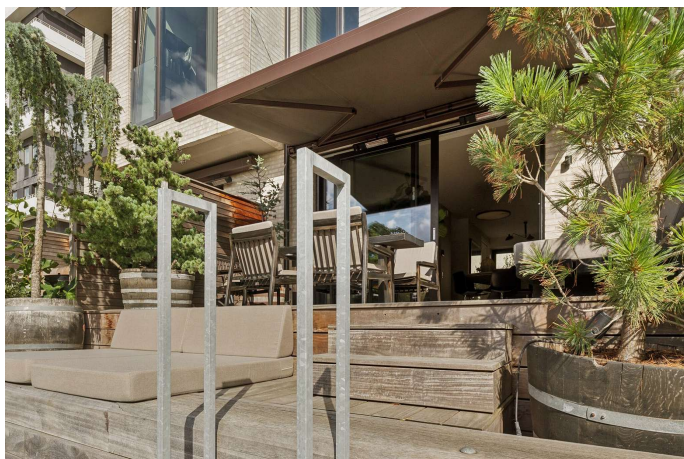
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Mikkel Heinemann

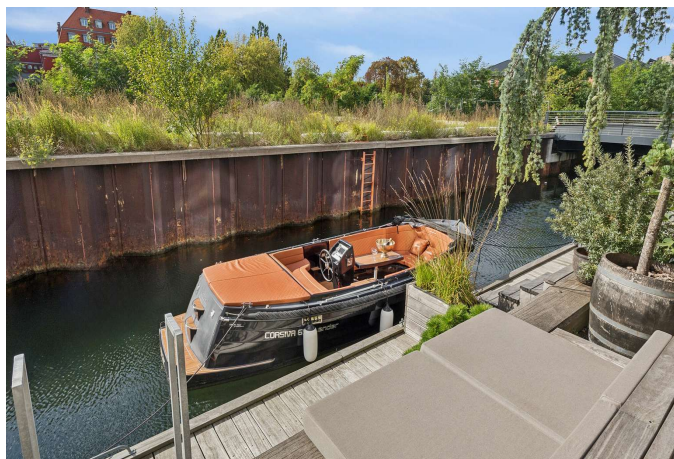
Adresse: Albert Schweitzers Vej 64, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 22.500.000

Sagsnr.: 109CI-MH766
Ejerudgift/md.: kr. 7.431

Dato: 12.10.2026



Udendørs



Udsigt



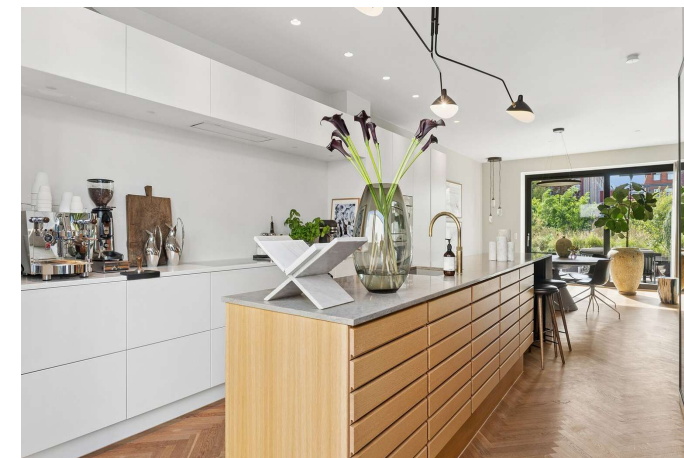
Stue



Spisestue



Spisestue



Køkken

Adresse: Albert Schweitzers Vej 64, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 22.500.000

Sagsnr.: 109CI-MH766
Ejerudgift/md.: kr. 7.431

Dato: 12.10.2026



Køkken



Udendørs



Stue



Værelse



Værelse



Badeværelse

Adresse: Albert Schweitzers Vej 64, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 22.500.000

Sagsnr.: 109CI-MH766
Ejerudgift/md.: kr. 7.431

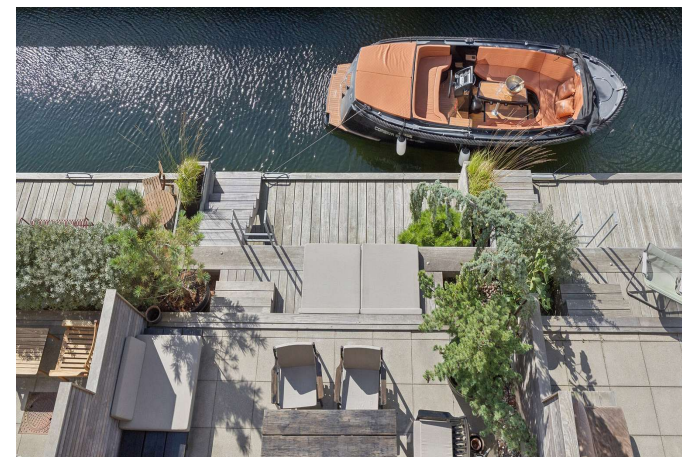
Dato: 12.10.2026



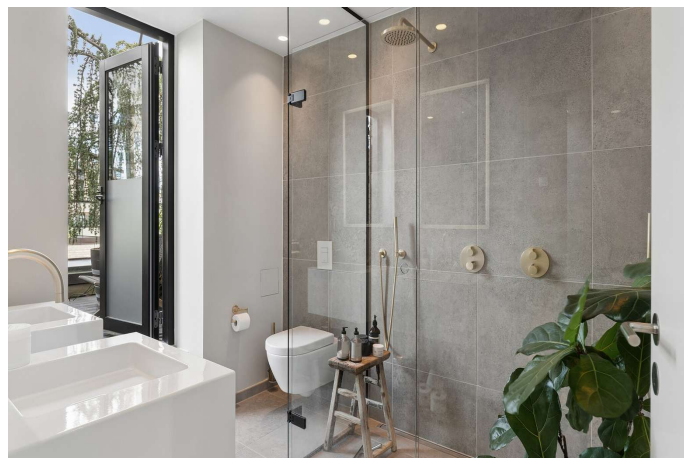
Soveværelse



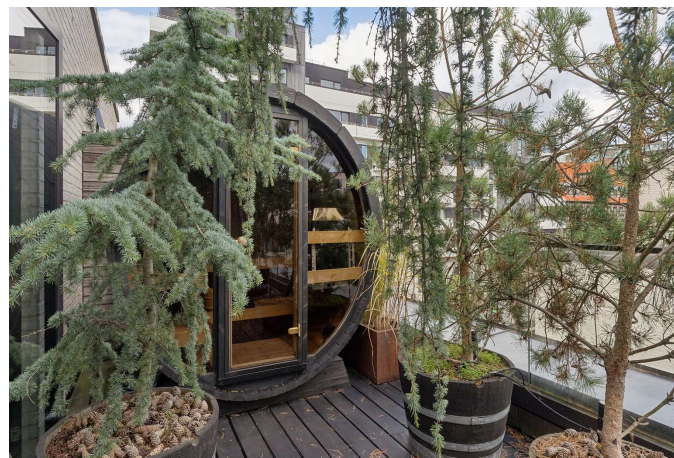
Soveværelse



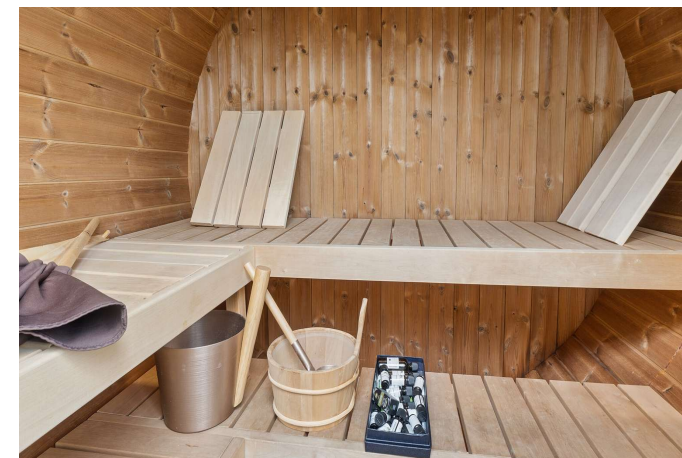
Udsigt



Badeværelse



Sauna



Sauna

Adresse: Albert Schweitzers Vej 64, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 22.500.000

Sagsnr.: 109CI-MH766
Ejerudgift/md.: kr. 7.431

Dato: 12.10.2026



Sauna



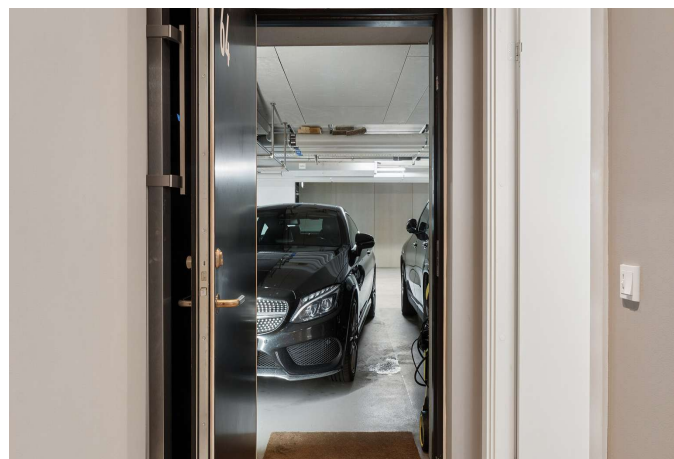
Soveværelse



Badeværelse



Bryggers

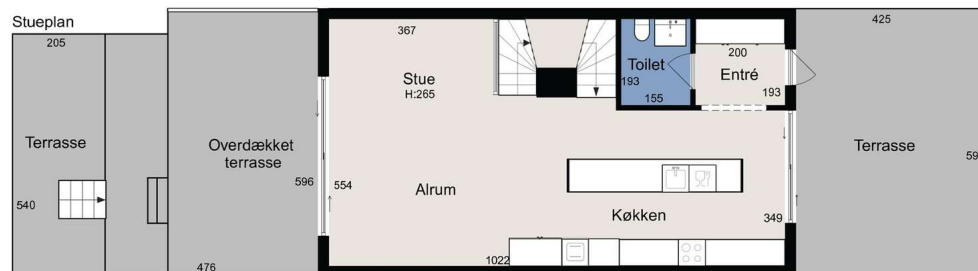


Garage

Adresse: Albert Schweitzers Vej 64, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 22.500.000

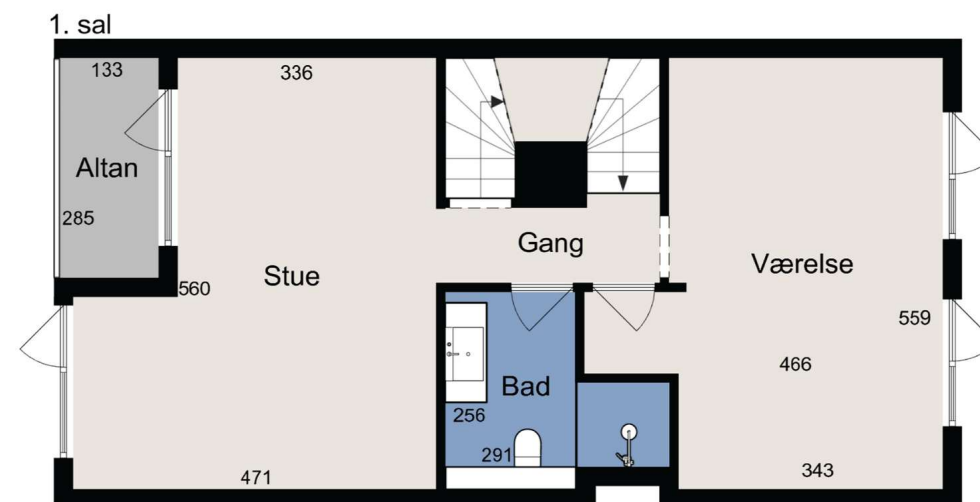
Sagsnr.: 109CI-MH766
Ejerudgift/md.: kr. 7.431

Dato: 12.10.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar

1. sal

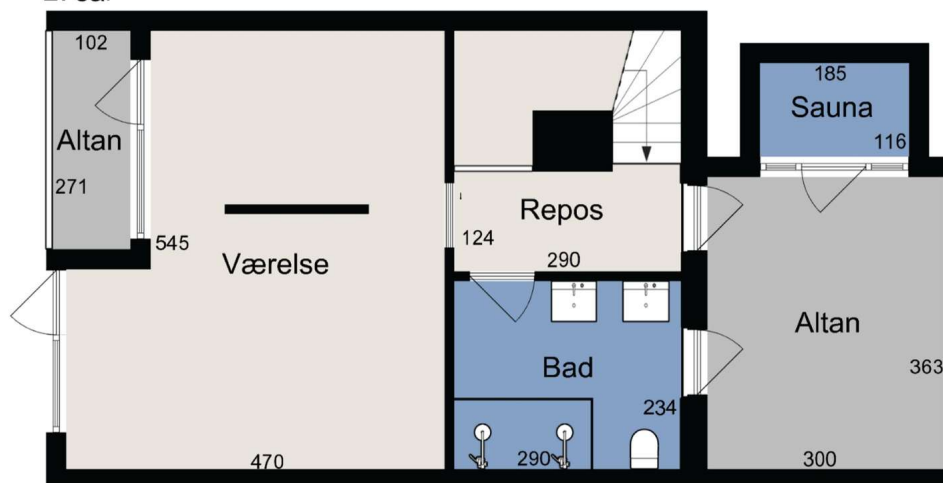
Adresse: Albert Schweitzers Vej 64, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 22.500.000

Sagsnr.: 109CI-MH766
Ejerudgift/md.: kr. 7.431

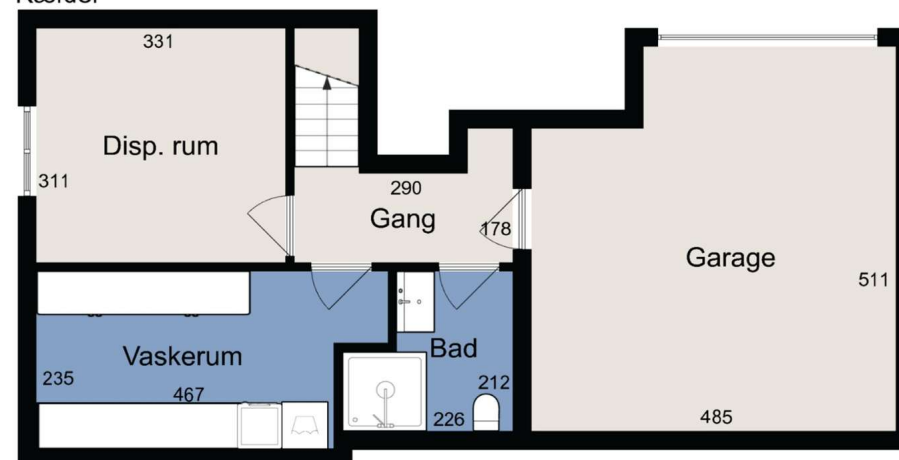
Dato: 12.10.2026



2. sal



Kælder



Vejledende tegning uden ansvar

2. sal

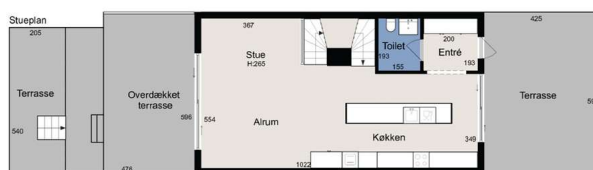
Vejledende tegning uden ansvar

Kælder

Adresse: Albert Schweitzers Vej 64, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 22.500.000

Sagsnr.: 109CI-MH766
Ejerudgift/md.: kr. 7.431

Dato: 12.10.2026



Vejledende tegning uden ansvar

Alle plan (1x1)



Adresse: Albert Schweitzers Vej 64, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 22.500.000

Sagsnr.: 109CI-MH766
Ejerudgift/md.: kr. 7.431

Dato: 12.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus (Ejerlejlighed)
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 1441a Udenbys Vester Kvarter, København
BFE-nr.: 100287795
Ejerl. Nr.: 32
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 2020

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 7.586.000
Grundværdi: 5.859.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 6.068.800
Grundlag for grundskyld: 4.687.200

Arealer**

Tinglyst areal i alt: 221 m²
- Heraf tinglyst boligareal: 221 m²
BBR-boligareal: 178 m²

** 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):

Afventer oplysninger, komfur, ovn, kogeplade, emhætte, mikroovn, Køleskab, Fryser og opvaskemaskine af mærket Miele

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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



Adresse: Albert Schweitzers Vej 64, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 22.500.000

Sagsnr.: 109CI-MH766
Ejerudgift/md.: kr. 7.431

Dato: 12.10.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos TopDanmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 18.120 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme - Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Varme betales a/c med kr. 18.120 p.a.

Vand betales a/c med kr. 6.600 p.a.

Køber gøres opmærksom på, at forbrugsafhængige udgifter afhænger af såvel husstandens størrelse og forbrugs-mønster.

Evt. afvigelser mellem tidligere forbrug og købers forbrug er dermed sælger og sælgers ejendomsmægler uved-kommende.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

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 A2020

Adresse: Albert Schweitzers Vej 64, 2450 København SV

Kontantpris: kr. 22.500.000

Sagsnr.: 109CI-MH766

Ejerudgift/md.: kr. 7.431

Dato: 12.10.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat

Grundskyld

Fællesudgifter

Rottebekæmpelse - Anslået

kr.

kr.

kr.

kr.

Pr. år

30.951

23.905

34.116

200

Kontantbehov ved køb

Kontantpris

Tinglysningsafgift af skødet

Gebyr til administrator, notering af ejerskifte

I alt

kr.

kr.

kr.

kr.

22.500.000

136.850

2.500

22.639.350

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Udgifter til købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske. Udgifter til finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv

Ejerudgift i alt 1. år

kr.

89.171

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: 1.125.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 131.633 md. / 1.579.591 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 105.992 md. / 1.271.910 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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026 **Forbehold:** Standardfinans. kan ikke opnås, da ejerskiftelånet reduceres med sikkerhed til ejerforeningen & grundejerforeningen.

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: Albert Schweitzers Vej 64, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 22.500.000

Sagsnr.: 109CI-MH766
Ejerudgift/md.: kr. 7.431

Dato: 12.10.2026

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 hvilede på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra-veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 18: hovedstol kr. 9.526.000
Nr. 19: hovedstol kr. 768.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Enghave Brygge

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Kr. 2.568 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Ejerforening

Navn: Ejerforeningen Sivholm

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

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: 221 / 10007

Tinglyst: 221 / 10007

Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Fællesfaciliteter

Fitness, Lajak-opbevaring, cykelparkering jf. sælgers oplysningsskema

Servitutter

- Nr. : 12.10.2026 -

- Nr. : 12.10.2026 -

- Nr. 1: 15.12.2022 - Servitut om Metro

- Nr. 2: 25.02.1924 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv 1_O-I_53

- Nr. 3: 12.10.1925 - Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil 1_F-I_213 af 4.7.2018 - se bilagsbank. 7caf45d5-782f-4eea-856e-7886e0f022b6 af 4.1.2023 - se bilagsbank b49d5271-4445-4767-9993-10aefd52c716

- Nr. 4: 10.11.1947 - Luftfartshindringer i 25 m højde over terræn eller derover kræves tilladelse af Min. f. off. arbejder Forprioritet

- Nr. 5: 24.01.1964 - Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil 1_F-I_213

- Nr. 6: 22.06.1988 - Dok om søværts godsomsætning mv 1_P-I_139

- Nr. 7: 22.06.1988 - Dok om pligt til at tåle fortøjning og landgang 1_P-I_139

- Nr. 8: 22.06.1988 - Dok om færdselsret mv 1_P-I_139

- Nr. 9: 22.06.1988 - Dok om grundejerforening mv, Tillige lyst pantstiftende. 1_P-I_139 - lb.nr. 7795

- Nr. 10: 12.03.1993 - Dok om affaldsdepoter mv 1_I-I_72

- Nr. 11: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv

- Nr. 12: 15.04.2016 - Deklaration om byggeretter og udstykning

- Nr. 13: 13.08.2018 - VEDTÆGTER FOR GRUNDEJERFORENINGEN ENGHAVE BRYGGE

- Nr. 15: 26.05.2020 - Deklaration om ret til at bebygge ejendommen og pligt til relaxation

- Nr. 16: 08.06.2020 - Ekstrakt af vedtægter for Ejerforeningen Sivholm

Planer

Lokalplan 494 - Enghave Brygge

Kommune- og spildevandsplaner:

Plan - Københavns Kommuneplan 2024 Fremtidens klimavenlige hovedstad

Plan - R24.S.4.9 - S2*

Plan - R24.B.4.18 - B4*

Plan - Københavns Kommuneplanstrategi 2023 - Fremtidens klimavenlige hovedstad

Kloakopland - 318A

Andre forhold af væsentlig betydning

V2 forurening

Ejendommen er ifølge kommunens & regionens oplysninger registreret som forurennet på vidensniveau 2.

En forurening på vidensniveau 2 betyder, at miljømyndighederne har undersøgt ejendommen via



Adresse: Albert Schweitzers Vej 64, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 22.500.000

Sagsnr.: 109CI-MH766
Ejerudgift/md.: kr. 7.431

Dato: 12.10.2026

jordprøver etc., og på baggrund heraf konstateret, at ejendommen er forurennet i større eller mindre omfang. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendoms-værdiskat 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.

Medfølger ikke i handlen

Vaskemaskine, Tørretumbler og vinkøleskab

Husdyr

Det tilladt at holde almindelige husdyr, forudsat husdyrholdet ikke er til væsentlig gene for øvrige medlemmer og brugere af Ejerlejlighederne, jfr. vedtægternes § 19,2.

Udlejning

Honorar for notering af udlejning/fremleje udgør 2.100,00 kr. inkl. moms.

Ejerne har ret til at udleje til tredjemand, dog er AirBNB samt brugen af andre udlejningsportaler ikke tilladt. Udlejning skal skriftligt meldes til administrator med oplysning om ny adresse samt lejers fulde navn og kontaktoplysninger senest 14 dage efter lejers indflytning.

Olietank

Der er olietanke på matriklen, se gerne materialet på sagen for yderlig information

Fællesantenne/TV - Der er ikke fælles antenne og internet i foreningen

Vaskeri - Der er ikke fællesvaskeri i ejendommen

Arbejdsdage - Der afholdes arbejdsdag en gang årligt i foreningen, som regel en til to uger før generalforsamlingen.

Parkering

Privat p-kælder med direkte adgang fra lejlighed. 1 p-plads pr. ejer. Det er tilladt at leje sin p-plads ud til anden ejer med bestyrelsens tilladelse. jf. ejerlejlighedsskema

Byggeskadeforsikring

På ejendommens Ejendomsdatarapporten er der registreret en byggeskadeforsikring. En byggeskadeforsikrings dækningsområde er byggeskader, som har årsag i forhold ved opførelsen af bebyggelsen. Forsikringen løber som udgangspunkt i 10 år fra ikrafttrædelsestidspunktet og følger bygningen, uanset at denne skifter ejer i forsikringens løbetid.

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