

Albert Schweitzers Vej 76, 2450 København SV

Ejd. type	**Ejerlejlighed**	Bolig m²	**183**
Kontant	**23.500.000**	Værelser	**5**
Ejerudgift	**7.740**	Altan	**Ja**
Byggeår	**2020**	Energimærke	**A2020**

Sagsnr. **1344014**

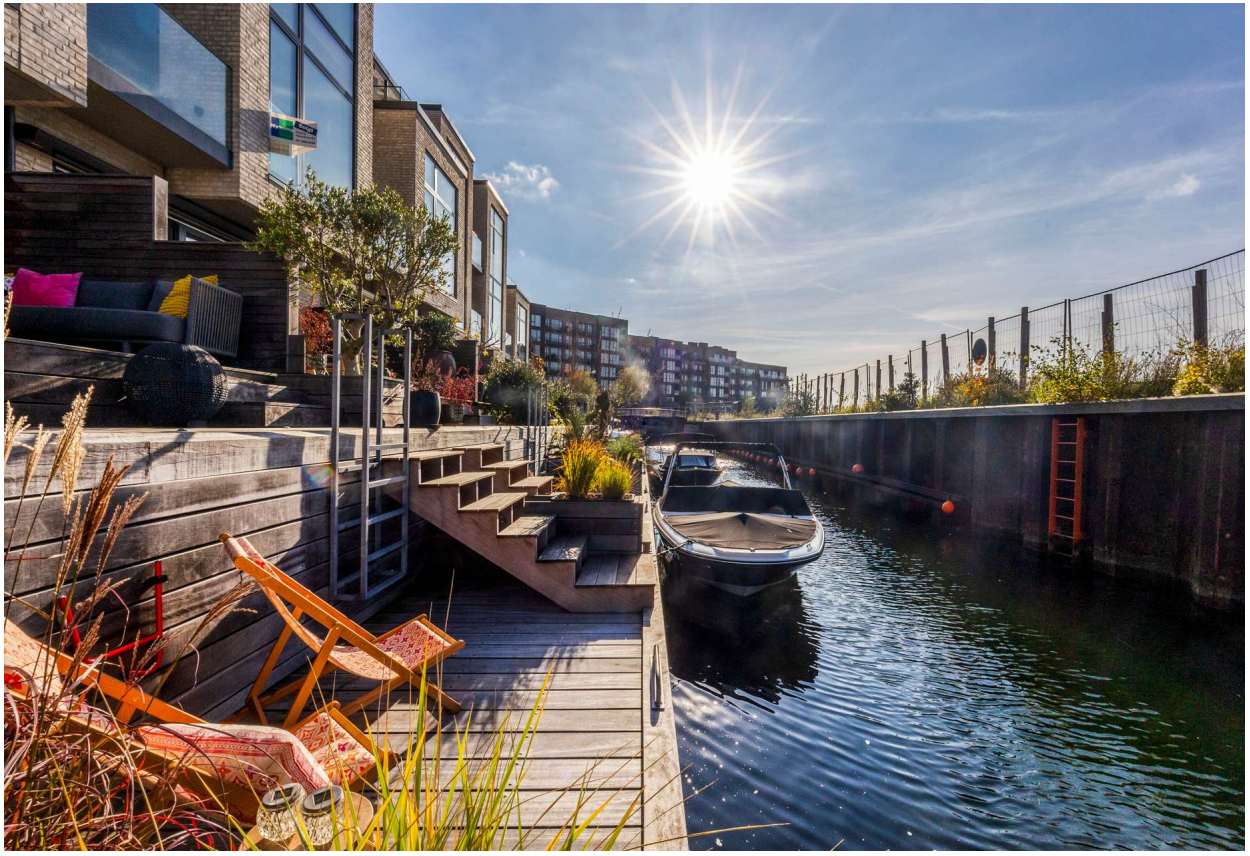
RealMæglerne Renny Clemmensen ApS
Teglholmsgade 64A, st / 2450 København SV / Tlf. +45 31484849 / www.realmaeglerne.dk/134

RealMæglerne Renny Clemmensen ApS
CVR-nr. 38413724
Teglholmsgade 64A, st / 2450 København SV
Tlf. +4531484849 / 2450@mailreal.dk
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: Albert Schweitzers Vej 76, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 23.500.000
Sagsnr.: 1344014
Ejerudgift/md.: kr. 7.740
Dato: 05.11.2026



Eksklusivt townhouse med egen bådplads, tagterrasse og direkte adgang til garage – 247 etagemeter

Uanset hvor du befinder dig på Sivholm, er vandet tæt på. Du bor på en lille, brofast ø. Uden økuller, for her er du midt i byen. Stemningen er diskret og privat. Den giver fornemmelsen af at tilhøre den lille, privilegerede skare.

I den sydvestlige del af København ligger 43 stilfulde townhouses. Alle er opført i moderne, innovative løsninger. Med underetage og direkte adgang til privat garage. Netop denne bolig har en solrig placering med frit udkig mod havneløbet. Den private bådplads foran huset lader dig stævne ud til havneture med madkurv og badehåndklæder fra egen kajkant. Udelivet er kurateret til nydelse. Fra den afskærmede gårdhaveterrasse ved køkken og alrum fortsætter uderummet i niveauer helt ned til kanalkanten. Her er loungezoner, solpladser og badestige. Øverst venter en generøs tagterrasse med åbent kig over kvarteret. Du følger solen fra formiddag til aften og lader dagen glide sømløst mellem inde og udeliv.

Inde møder du et interiør med tydelig sans for kvalitet. Sildebensparket lægger en varm og rolig base. Naturstensvæggen ved trappen tilfører taktilitet og tyngde. Spejldetaljer og glasværn forlænger lyset og giver arkitektonisk lethed. Køkken og alrum er hjemmets signaturrum. En markant ø i sort sten samler gæsterne. Integrerede Miele-løsninger og vinkøleskab gør madlavningen elegant. Store glaspartier inviterer dagslyset ind. Skydedørspartiet åbner mod gårdhaven, så hverdagens måltider får en uformel, sommerlig kulisse.

Planen er raffineret og funktionel. En separat stueetage giver ro og fordybelse. Værelserne har god opbevaring. Forældreafdelingen byder på walk-in-garderobe og adgang til tagterrassen. Du får tre stilfulde badeværelser samt gæstetoilet. Alle med store klinker, regnbrusere og armaturer i børstet messing. Underetagen rummer bryggers, depot og et ekstra værelse. Herfra er der tør, direkte adgang til parkeringskælderen. Der medfølger to parkeringspladser i kælderen, lige udenfor døren og med direkte indgang til huset.

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.

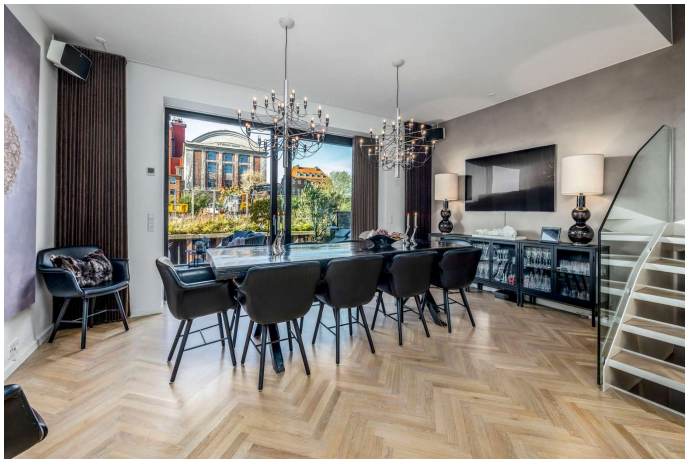
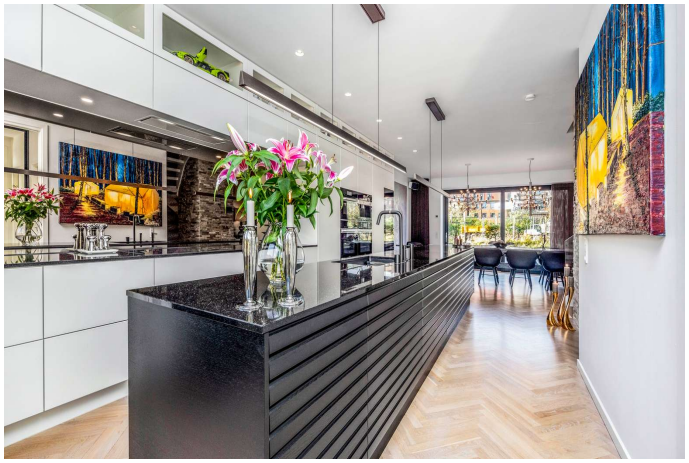
Ansvarlig ejendomsmægler: Renny Clemmensen

RealMæglerne Renny Clemmensen ApS
CVR-nr. 38413724
Teglholmsgade 64A, st / 2450 København SV
Tlf. +4531484849 / 2450@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/134

Adresse: Albert Schweitzers Vej 76, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 23.500.000

Sagsnr.: 1344014
Ejerudgift/md.: kr. 7.740

Dato: 05.11.2026




COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

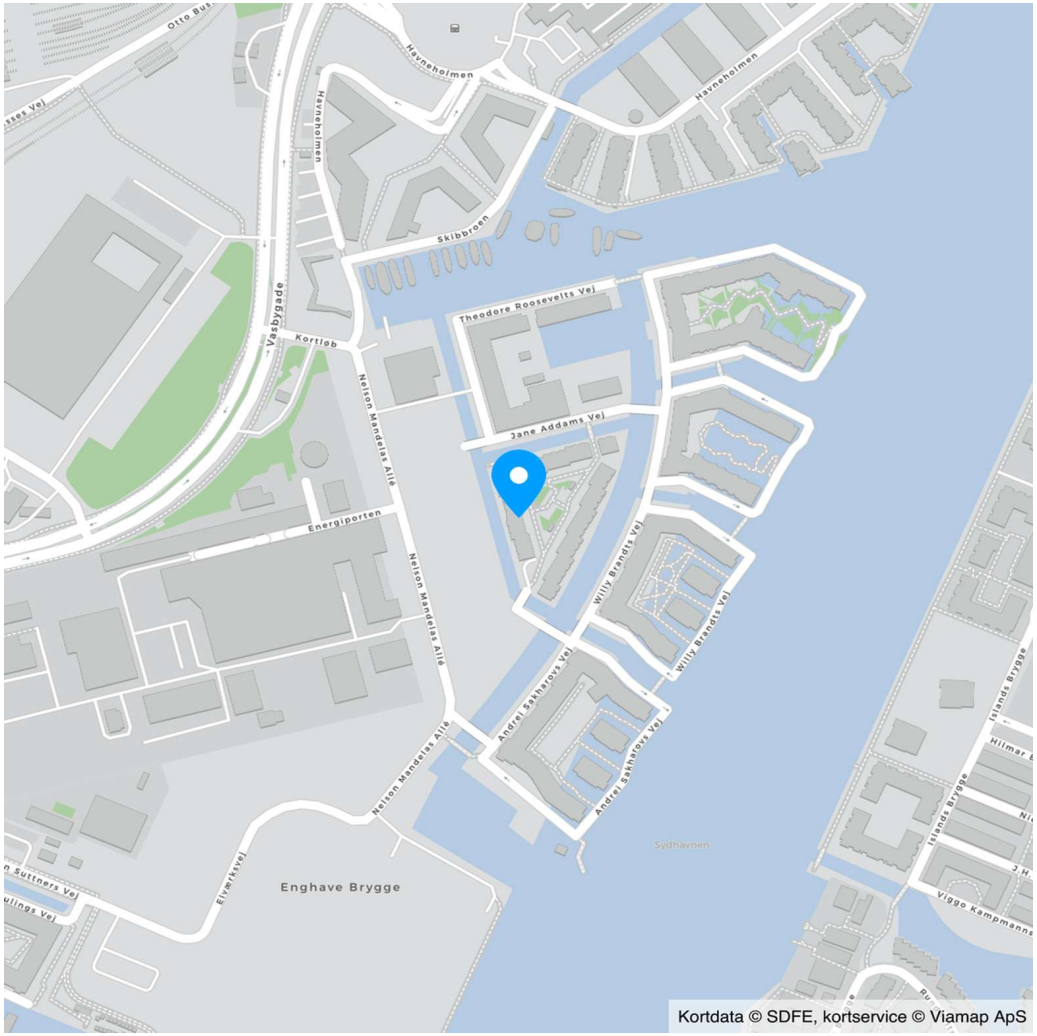
RealMæglerne Renny Clemmensen ApS
CVR-nr. 38413724
Teglholmsgade 64A, st / 2450 København SV
Tlf. +4531484849 / 2450@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/134

Adresse: Albert Schweitzers Vej 76, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 23.500.000

Sagsnr.: 1344014
Ejerudgift/md.: kr. 7.740

Dato: 05.11.2026





COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Renny Clemmensen ApS
CVR-nr. 38413724
Teglholmsgade 64A, st / 2450 København SV
Tlf. +4531484849 / 2450@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/134

Adresse: Albert Schweitzers Vej 76, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 23.500.000

Sagsnr.: 1344014
Ejerudgift/md.: kr. 7.740

Dato: 05.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed
Kommune:	København
Matr.nr.:	1441a Udenbys Vester Kvarter, København
BFE-nr.:	100287801
Ejerl. Nr.:	38
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	2020

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	7.685.000
Grundværdi:	5.959.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	6.148.000
Grundlag for grundskyld:	4.767.200

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	247 m^2
- Heraf tinglyst boligareal	247 m^2
BBR-boligareal:	183 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):

Køleskab mrk; Miele, Fryser mrk; Miele, Emhætte, Ovn(dampovn sovite ovn)mrk; Miele, Kogeplader mrk; Miele, Opvaskemaskine mrk; Miele, Vaskemaskine mrk; Miele, Tørretumbler mrk; Miele, Kombi mikrobølgeovn mrk; Miele, Vinkøleskab mrk; Miele, Indbygget kaffemaskine mrk; Miele, Varmeskuffe mrk; Miele, Vakuumpakker mrk; Miele

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Renny Clemmensen ApS
CVR-nr. 38413724
Teglholmsgade 64A, st / 2450 København SV
Tlf. +4531484849 / 2450@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/134

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 15.912 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 0
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Udgiften er acontoopkrævning fra administrator.

Der betales aconto varme kr. 1.326,00 pr. måned
Der betales aconto vand kr. 437,00 pr. måned

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Separatkloakeret: spildevand

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 A2020

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Renny Clemmensen ApS
CVR-nr. 38413724
Teglholmsgade 64A, st / 2450 København SV
Tlf. +4531484849 / 2450@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/134

Adresse: Albert Schweitzers Vej 76, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 23.500.000

Sagsnr.: 1344014
Ejerudgift/md.: kr. 7.740

Dato: 05.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	31.355
Grundskyld	kr.	24.313
Fællesudgifter/ejerforening	kr.	37.020
Rottebekæmpelse 2025	kr.	189
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	92.877

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	23.500.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	142.850
Ejerskiftegebyr, anslået	kr.	2.500
I alt	kr.	23.645.350

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.

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: 1.175.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 131.433 md. / 1.577.200 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 107.540 md. / 1.290.478 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026 **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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Adresse: Albert Schweitzers Vej 76, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 23.500.000

Sagsnr.: 1344014
Ejerudgift/md.: kr. 7.740

Dato: 05.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 18: hovedstol kr. 764.000
Nr. 19: hovedstol kr. 3.350.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Ejerforening
Navn: Ejerforeningen Sivholm
Eksisterende sikkerhed: Kr. 50.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Grundejerforening
Navn: GF Enghave Brygge ØENS
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Kr. 2.568 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening
Admin: 0 / 0
Tinglyst: 247 / 10007
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Fællesfaciliteter
Træningsrum, Kajak, Paddle, Cykelkælder

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

Planer
Kommuneplan R24.B.4.18 - R24.B.4.18 - B4*
Lokalplan 494 - Enghave Brygge

Andre forhold af væsentlig betydning
Jordforurening
Ejendommen er ifølge kommunens / regionens oplysninger registreret som forurenet på vidensniveau 2.

En forurening på vidensniveau 2 betyder, at miljømyndighederne har undersøgt ejendommen via jordprøver etc., og på baggrund heraf konstateret, at ejendommen er forurenet i større eller mindre omfang. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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 salgsopstillingen 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/

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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.