



REAL

Andrei Sakharovs Vej 25, 3. 3., 2450 København SV

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	115
Kontantpris	9.800.000	Værelser	4
Ejerudgift	5.144		
Byggear	2020	Energimærke	A2020

Sagsnr. **1344011**

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: Andrei Sakharovs Vej 25, 3. 3., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 9.800.000

Sagsnr.: 1344011
Ejerudgift/md.: kr. 5.144

Dato: 12.08.2025



Beskrivelse:

På Andrei Sakharovs Vej 25, 3. sal, finder I denne skønne og moderne 4-værelses lejlighed med en fantastisk placering ud til vandet og en planløsning, der er som skabt til børnefamilien. Når I træder ind, bliver I mødt af en rummelig entré med god plads til hverdagens overtøj og sko. Lejlighedens hjerte er det store og lyse køkken-alrum med store vinduespartier, der inviterer masser af naturligt lys ind. Her er et stilrent køkken med hvide fronter og alt i hårde hvidevarer, rigelig plads til både spisebord og sofagruppe – og ikke mindst en helt fantastisk udsigt over vandet og kanalmiljøet.

Fra stuen er der udgang til den store altan, hvor udsigten til både vand og det omkringliggende byliv danner en idyllisk kulisse til hverdagen. Lejligheden rummer derudover et rummeligt soveværelse og et fantastisk børneværelse, samt et lækker badeværelse med separat brus, vaskefaciliteter samt et praktisk bryggers og et ekstra teknikrum til opbevaring.

Lejligheden er beliggende på attraktive Engholmene – et af Københavns nyeste og mest eksklusive boligområder. Her bor man direkte ved vandet i det fredelige og arkitektonisk velgennemtænkte kvarter, som forbinder Vesterbro, Islands Brygge og Sydhavnen. Området er præget af brede kanaler, moderne byggeri og maritime omgivelser, der leder tankerne hen på hollandske kanalbyer. Samtidig er der nem adgang til alt, hvad byen har at byde på – cykelafstand til Indre By og Vesterbro, og med både havnebus og metro (Enghave Brygge station, åbnet juni 2024) inden for få minutters gang, er transportmulighederne helt i top.

Ejendommen er opført i 2020 og fremstår moderne og indbydende med en flot arkitektur og gode fællesfaciliteter. I gården finder I et hyggeligt og velanlagt gårdmiljø med plads til leg og ophold, som skaber trygge rammer for både børn og voksne. Der er elevator i opgangen og adgang til cykelkælder, ligesom sælger ejer en privat p-plads i ejendommens parkeringskælder, som gør det let og bekvemt at komme hjem – direkte med elevator til hoveddøren

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

Adresse: Andrei Sakharovs Vej 25, 3. 3., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 9.800.000

Sagsnr.: 1344011
Ejerudgift/md.: kr. 5.144

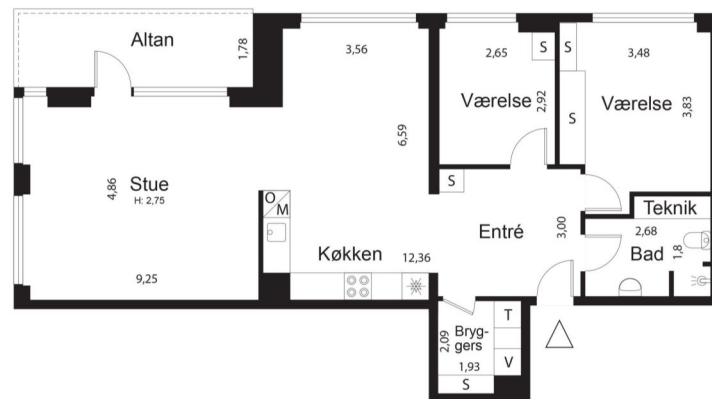
Dato: 12.08.2025



Adresse: Andrei Sakharovs Vej 25, 3. 3., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 9.800.000

Sagsnr.: 1344011
Ejerudgift/md.: kr. 5.144

Dato: 12.08.2025



Vejledende tegning uden ansvar.



Adresse: Andrei Sakharovs Vej 25, 3. 3., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 9.800.000

Sagsnr.: 1344011
Ejerudgift/md.: kr. 5.144

Dato: 12.08.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	
Kommune:	København
Matr.nr.:	1441 b Udenbys Vester Kvarter, København
BFE-nr.:	100206486
Ejerl.nr.:	139
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	2020

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	5.766.000 kr.
Grundværdi:	3.315.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.612.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.652.000 kr.

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

Arealer*

Tinglyst areal:	106 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	106 m ²
BBR-boligareal:	115 m ²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles	Tinglyst
Tinglyst fordelingstal:	106/20000
Adm. fordelingstal:	106/20000
Sikkerhed til e/f:	43.000 kr.
I form af:	Anden hæftelse
Forhøjelse af sikkerhed:	Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

Grundejerforening: Ja

Navn: GF Enghave Brygge ØENS

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Ja, kr. 1.738 i form af Anden hæftelse

Forhøjelse af sikkerhed: Nej.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Andrei Sakharovs Vej 25, 3. 3., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 9.800.000

Sagsnr.: 1344011
Ejerudgift/md.: kr. 5.144

Dato: 12.08.2025

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:

Jordforurening

Ejendommen er ifølge kommunens / regionens oplysninger registreret som forurennet på vidensniveau 2. En forurening på vidensniveau 2 betyder, at man fra miljømyndighedernes side har mistanke om, at der kan forefindes forurening på ejendommen. 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. 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 2019 - <https://www.kk.dk/politik/politikker-og-indsatser/bolig-byggeri-og-byliv/koebenhavns-kommuneplan>
Spildevandsplan 2018 - <https://planer.kk.dk/spildevandsplan-2018/>

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 7.265 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2023-24

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Udgiften er acontooprævning fra administrator.

Der betales aconto varme kr. 662,50 pr. måned

Der betales aconto vand kr. 260,00 pr. måned

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 A2020.



Adresse: Andrei Sakharovs Vej 25, 3. 3., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 9.800.000

Sagsnr.: 1344011
Ejerudgift/md.: kr. 5.144

Dato: 12.08.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	23.525	Kontantpris/udbetaling	kr.	9.800.000
Grundskyld	kr.	13.525	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	60.650
Rottebekæmpelse 2025	kr.	139	Ejerskiftegebyr, administrator	kr.	2.750
Fællesudgifter A	kr.	11.618		kr.	
Fællesudgifter B (Bolig)	kr.	12.367	I alt		9.863.400
Fællesudgifter D (P-kælder)	kr.	555	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		61.729			

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: 490.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 52.814 md./ 633.772 år Netto **ekskl.** ejerudgift 43.132 md./ 517.586 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: 11.08.2025
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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Andrei Sakharovs Vej 25, 3. 3., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 9.800.000

Sagsnr.: 1344011
Ejerudgift/md.: kr. 5.144

Dato: 12.08.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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:

Ingen.

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 25.02.1924 lbnr. 957660-01 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv AKT: 1_O-I_53
Nr. 2 lyst d. 12.10.1925 lbnr. 957661-01 Tillægstekst Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil AKT: 1_F-I_213 Påtegning af 4.7.2018 - se bilagsbank. 7caf45d5-782f-4eea-856e-7886e0f022b6 Påtegning af 4.1.2023 - se bilagsbank b49d5271-4445-4767-9993-10aefd52c716
Nr. 3 lyst d. 10.11.1947 lbnr. 6276-01 Tillægstekst Luftfartshindringer i 25 m højde over terræn eller derover kræves tilladelse af Min. f. off. arbejder Forprioritet Filnavn: 1_H-I_545
Nr. 4 lyst d. 24.01.1964 lbnr. 6970-01 Tillægstekst Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil AKT: 1_F-I_213
Nr. 5 lyst d. 16.12.1987 lbnr. 17636-01-S0001 Tillægstekst Dok om grundejerforening mv, Tillige lyst pantstiftende. AKT: 1_C-I_380
Nr. 6 lyst d. 22.06.1988 lbnr. 0000779701 Tillægstekst Dok om søværts godsomsætning mv AKT: 1_P-I_139
Nr. 7 lyst d. 22.06.1988 lbnr. 7796-01 Tillægstekst Dok om pligt til at tåle fortøjning og landgang AKT: 1_P-I_139
Nr. 8 lyst d. 22.06.1988 lbnr. 7798-01 Tillægstekst Dok om kølvandskanal
Nr. 9 lyst d. 22.06.1988 lbnr. 7800-01 Tillægstekst Dok om færdselsret mv AKT: 1_P-I_139
Nr. 10 lyst d. 22.06.1988 lbnr. 957189-01 Tillægstekst Dok om grundejerforening mv, Tillige lyst pantstiftende. AKT: 1_P-I_139 - lb.nr. 7795
Nr. 11 lyst d. 12.03.1993 lbnr. 17581-01 Tillægstekst Dok om affaldsdepoter mv AKT: 1_I-I_72
Nr. 12 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 957190-01 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv Filnavn: 1_F-I_13
Nr. 13 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 957662-01 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv Filnavn: 1_F-I_13
Nr. 14 lyst d. 15.04.2016 lbnr. 1007216799 Filnavn: 10c01174-a0ff-412c-bf2e-784559a1ff36
Nr. 15 lyst d. 13.08.2018 lbnr. 1010030826 Bilagsreference f869d5bb-38e0-4442-bab8-16cd52e1745b Filnavn: c93a7414-d9b9-493f-9b8e-aa003d65779d
Nr. 16 lyst d. 10.10.2018 lbnr. 1010180720 Filnavn: 62a136ce-a2a9-41d0-9293-8c1735354b7c
Nr. 17 lyst d. 30.05.2019 lbnr. 1010785804 Filnavn: 3b71b01e-8cd1-4dd2-8e2a-bd905ad6f45f

Nr. 18 lyst d. 18.06.2019 lbnr. 1010844655 Filnavn: 8f6e3730-bd66-4ff3-b3f2-3f7a589fddd3
Nr. 19 lyst d. 19.06.2019 lbnr. 1010850889 Filnavn: 117cd40d-4d9f-433a-9840-fcb1247bdaf8
Nr. 20 lyst d. 25.06.2019 lbnr. 1010880270 Filnavn: 7b51ca7a-4beb-47d3-abc3-e49bee328337

Der henvises endvidere til ejd.rapport, lokalplaner samt tingbog.

REAL

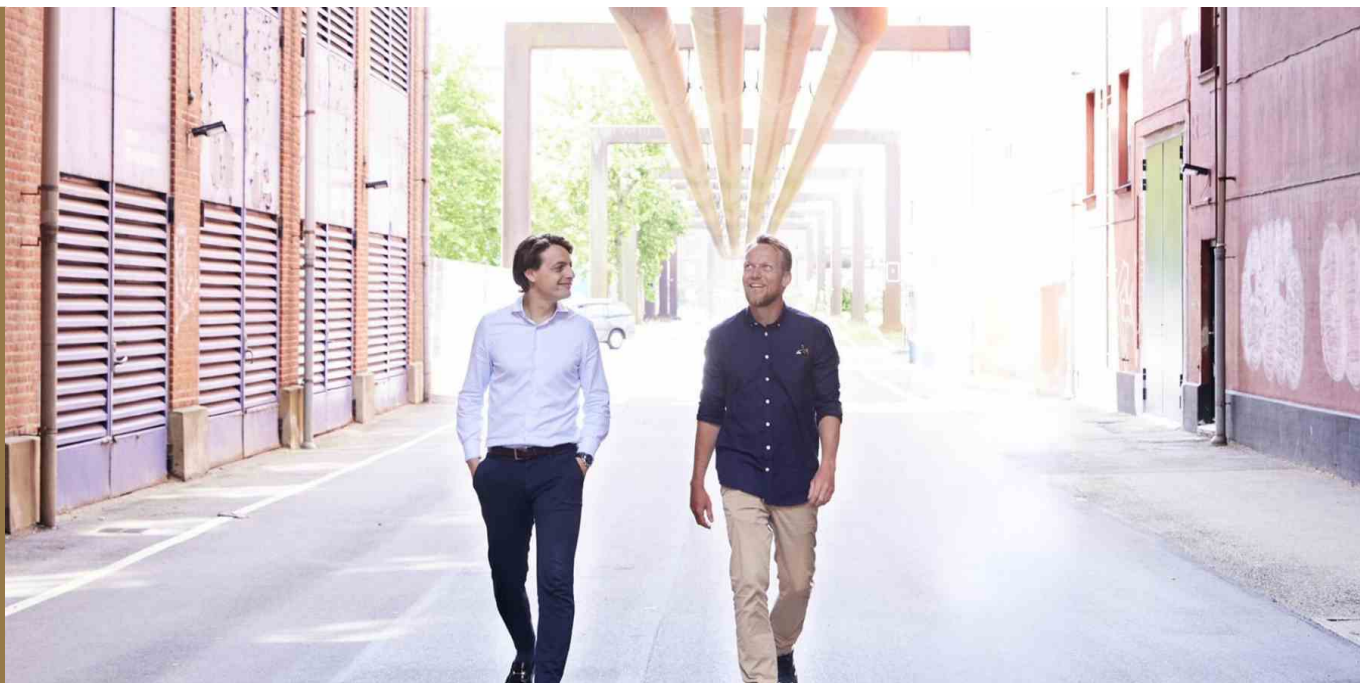
Guldkøber[®]

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.