



REAL

Enghave Plads 23A, 4., 1670 København V

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	88
Kontant	8.295.000	Værelser	3
Ejerudgift	5.204		
Byggeår	1906	Energimærke	C +

Sagsnr. **222L1280**

RealMæglerne Hallberg Rødovre ApS

Rødovrevej 292 / 2610 Rødovre / Tlf. +45 43430304 / www.realmaeglerne.dk/rødovre

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: Enghave Plads 23A, 4., 1670 København V
Kontantpris: kr. 8.295.000

Sagsnr.: 222L1280
Ejerudgift/md.: kr. 5.204

Dato: 07.04.2026



Denne liebhaverlejlighed på Enghave Plads 23A er noget for sig. Som en vin kan man nærmest beskrive den med primære, sekundære og tertiære noter. Et kunstværk.

Lejligheden er rustik, men samtidig topmoderne. Lejligheden er reelt blevet vendt på hovedet over de senere år, og man har endda fået vandbåren gulvvarme over hele lejligheden – noget vi aldrig selv har set i en ejendom fra 1906. Køkkenet er lavet i bedste Vesterbro-stil med kombinationen af det let industrielle men samtidigt polerede og moderne.

Køkkenet flyder over i stuen helt naturligt, og det samlede rum udgør en symbiose der er svær rigtig at beskrive – det skal ganske enkelt opleves. Også her er der kælet for detaljen med "New Yorker-væg" og stukatur.

Fra stuen ledes man ind i et stort værelse med udgang til en skøn altan hvorfra man har udsigt over Enghave Plads. Det bliver næsten ikke bedre.

Herudover har man også et yderligere værelse med plads til alt det væsentlige. Dette ligger ved siden af lejlighedens lækre og topmoderne badeværelse som også indeholder vaskemaskine.

En anden lille detalje er at man ikke deler opgang med en nabo til højre eller venstre. Reposer man kommer op på før indgangen til lejligheden er simpelthen ganske privat. Dette gør hverdagen lidt lettere og lejligheden yderligere mere privat.

Vi er stolte at have så unikt et produkt mellem vores hænder og glæder os til at byde en ny og heldig ejer velkommen.

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: Vincent Kirk Christensen

Adresse: Enghave Plads 23A, 4., 1670 København V
Kontantpris: kr. 8.295.000

Sagsnr.: 222L1280
Ejerudgift/md.: kr. 5.204

Dato: 07.04.2026



Ejendommen



Værelse



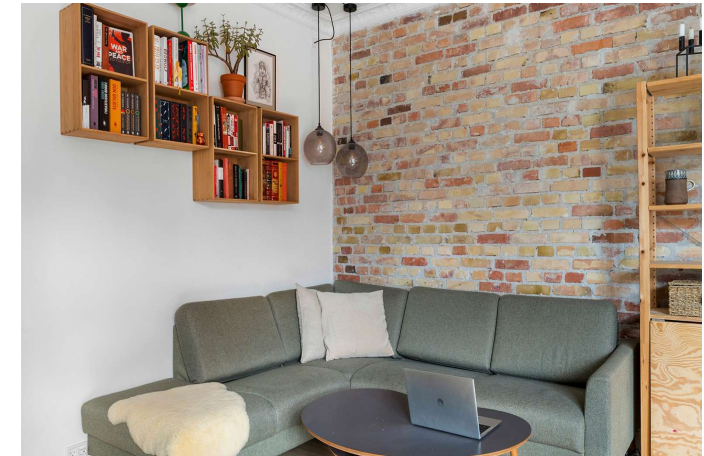
Køkken



Køkken



Køkken



Stue

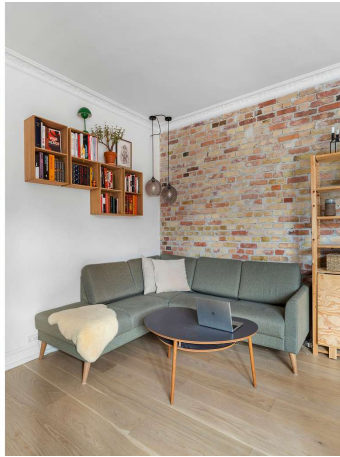
Adresse: Enghave Plads 23A, 4., 1670 København V
Kontantpris: kr. 8.295.000

Sagsnr.: 222L1280
Ejerudgift/md.: kr. 5.204

Dato: 07.04.2026



Stue



Soveværelse



Soveværelse



Badeværelse



Soveværelse



Område

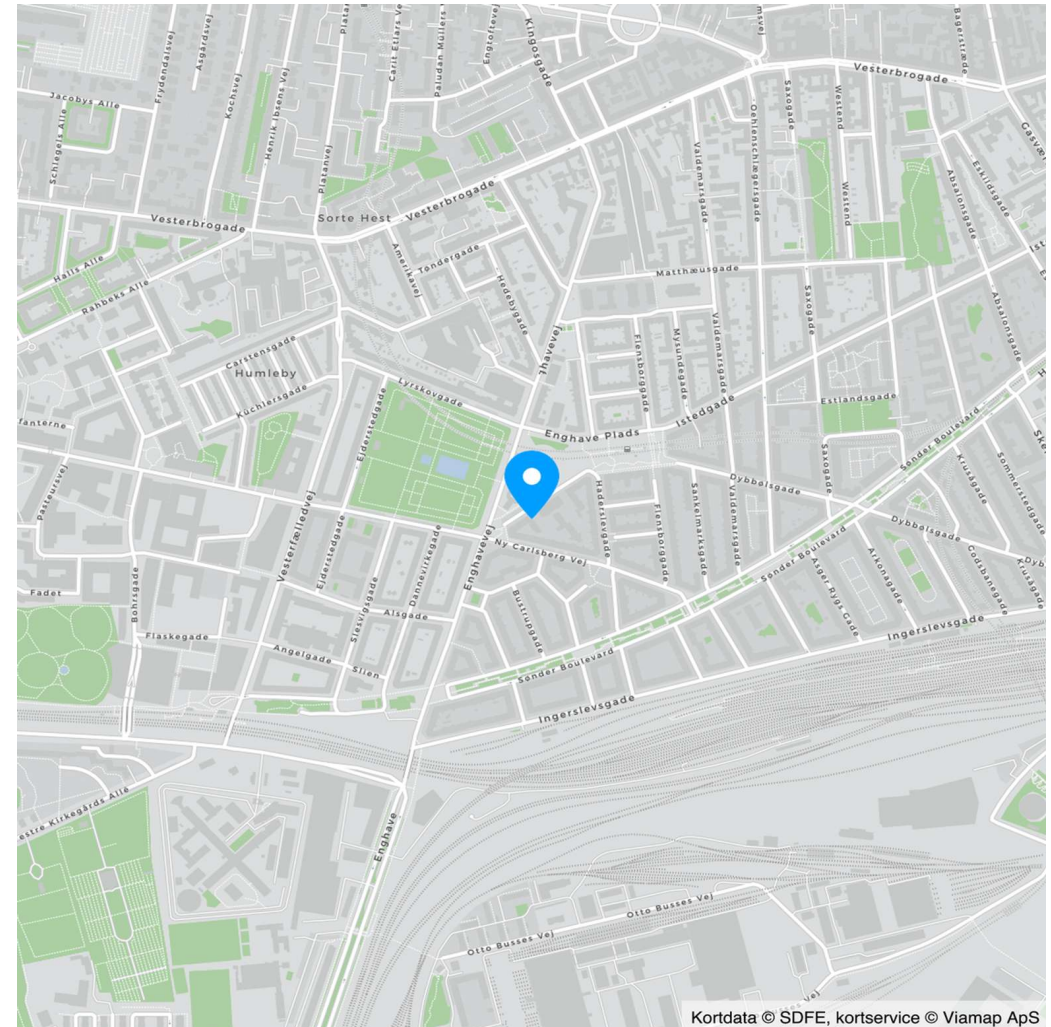
Adresse: Enghave Plads 23A, 4., 1670 København V
Kontantpris: kr. 8.295.000

Sagsnr.: 222L1280
Ejerudgift/md.: kr. 5.204

Dato: 07.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar.



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Enghave Plads 23A, 4., 1670 København V
Kontantpris: kr. 8.295.000

Sagsnr.: 222L1280
Ejerudgift/md.: kr. 5.204

Dato: 07.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	1346 Udenbys Vester Kvarter, København
BFE-nr.:	160330
Ejerl. Nr.:	18
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1906

Arealer**

Tinglyst areal:	73 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	73 m ²
BBR-boligareal:	88 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.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	5.436.000
Grundværdi:	3.442.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.348.800
Grundlag for grundskyld:	2.753.600

Tilbehør:

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

Ovm, mrk: IKEA Kogeplade, mrk: Siemens Emhætte, mrk: Siemens Køle/fryseskab, mrk: IKEA Opvaskemaskine, mrk: IKEA Vaskemaskine, mrk: Bosch

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 28.08.1905 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 09.07.1906 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 3: 10.11.1947 - Luftfartshindringer i 25 m højde over terræn eller derover kræves tilladelse af Min. f. off. arbejder Forprioritet
- Nr. 4: 05.04.1984 - Påbud i medfør af byggeloven
- Nr. 5: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv
- Nr. 6: 12.10.2005 - Vedtægter for ejerforeningen 1_G-I_370

Planer

Kommuneplan R24.B.4.9 - R24.B.4.9 - B4

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



Adresse: Enghave Plads 23A, 4., 1670 København V
Kontantpris: kr. 8.295.000

Sagsnr.: 222L1280
Ejerudgift/md.: kr. 5.204

Dato: 07.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Protector Forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Se gældende forsikringspolice for evt. forbehold

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 5.830 Forbrug: 0

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Varme betales a/c med kr. 7.500 p.a.

Vand betales a/c med kr. 3.480 p.a.

Køber gøres opmærksom på, at forbrugsafhængige udgifter afhænger af såvel husstandens størrelse og forbrugsmønster.

Evt. afvigelser mellem tidligere forbrug og købers forbrug er dermed sælger og sælgers ejendomsmæg-

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 salgsoptillingens 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 + C



Adresse: Enghave Plads 23A, 4., 1670 København V
Kontantpris: kr. 8.295.000

Sagsnr.: 222L1280
Ejerudgift/md.: kr. 5.204

Dato: 07.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	22.179	Kontantpris	kr.	8.295.000
Grundskyld	kr.	14.043	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	51.650
Rottebekæmpelse	kr.	119	Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed	kr.	4.950
Fællesudgifter	kr.	26.112	Ejerskifte til administrator	kr.	2.825
			I alt	kr.	8.354.425
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.					
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	62.453			

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: 415.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 45.282 md. / 543.383 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 37.042 md. / 444.501 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: 25.03.2026

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:** Sikkerhed til E/F - Reduktion af standardfinansieringen Standardfinansieringen i nærværende salgspoststilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til foreningen.

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: Enghave Plads 23A, 4., 1670 København V
Kontantpris: kr. 8.295.000

Sagsnr.: 222L1280
Ejerudgift/md.: kr. 5.204

Dato: 07.04.2026

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:

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Afventer administrator	0	07.04.2026

Ejerforening

Navn: E/F Enghave Plads 23 Cobblestone A/S
Eksisterende sikkerhed: Kr. 32.000 i form af Ejerpantebrev - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Ja, jf. Husordens stk. 13.

Fordelingstal:

Admin: 0 / 0
Tinglyst: 73 / 2077
Fællesudgifter fordeles efter tinglyst fordelingstal

Udlejning

Udlejning er tilladt i foreningen, reglerne herfor er nærmere beskrevet i vedtægternes § 21.

Brugsret

Brugsret: Loftsrum

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.

Fællesfaciliteter

Fællesfaciliteter: Tørrerum, Cykelkælder og barnevognsskur

Fælles arbejdsdage i foreningen

Ved udeblivelse får man et gebyr på kr. 750

Andre forhold af væsentlig betydning

Lettere forurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurennet.

Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurennet.

Bevaringsværdi

Køber er gjort bekendt med, at ejendommen er bevaringsværdig på niveau 5 jf. oplysninger fra www.kulturarv.dk/fbb.

Køber gøres opmærksom på, at der ved bevaringsværdige ejendomme generelt gælder særlige regelsæt som skal følges. Køber opfordres til at søge egen rådgiver vedr. bevaringsværdige ejendomme.

Husdyr

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

Bolighandel med ro i maven.

Bolighandel er en af livets store beslutninger - en af de beslutninger, der kan virke uoverskuelig og give sommerfugle i maven.

Som din mægler med mange års erfaring tager vi din bolighandel meget alvorligt og arbejder ud fra personlige hensyn - vi gør alt for at give dig den bedste oplevelse før, under og efter din bolighandel.