



REAL

Monica Zetterlunds Vej 25, 2. tv, 2450 København SV

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	98
Kontant	7.825.000	Værelser	3
Ejerudgift	4.502	Altan	Ja
Byggeår	2019	Energimærke	A2015

Sagsnr. **13400137**

RealMæglerne Renny Clemmensen ApS

Teglholmsgade 64A, st / 2450 København SV / Tlf. +45 31484849 / www.realmaglerne.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: Monica Zetterlunds Vej 25, 2. tv, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 7.825.000

Sagsnr.: 13400137
Ejerudgift/md.: kr. 4.502

Dato: 30.07.2026



Monica Zetterlunds Vej 25, 2. tv. byder på en lys og rummelig 3-værelses lejlighed på 98 kvm. med en god planløsning og et dejligt gennemgående lysindfald. Boligen har en rolig og enkel stil, som gør den nem at indrette, og samtidig er der god plads til både hverdagsliv og gæster.

Fra entréen fordeler lejligheden sig fint videre mod opholdsrum, værelser og badeværelse. Køkken, spiseplads og stue ligger i åben forbindelse og fungerer som boligens naturlige samlingspunkt. Det klassiske hvide køkken har et rent og tidløst udtryk, som passer godt sammen med de lyse gulve og de store vinduespartier. Der er god arbejdsplads, fine opbevaringsmuligheder og en indretning, der gør køkkenet praktisk i hverdagen.

Opholdsrummet har plads til både spisebord og sofaafdeling, uden at det føles klemt. Lyset kommer flot ind fra flere sider, og det giver lejligheden en behagelig rumfornemmelse. Fra stuen er der udgang til 2 gode altaner, hvor solen kan nydes det meste af dagen. Den ene byder på en masse lys ind imod gården, og den anden er oplagt, når man vil spejde over vandet til et lille glas vin eller morgenkaffen.

Lejligheden har to værelser og kan yderligere laves med ekstra værelse; se alternativ plantegning, som kan bruges efter behov. Det ene egner sig oplagt som soveværelse, mens det andet kan fungere som kontor, børneværelse eller gæsteværelse. Badeværelset er praktisk indrettet med separat bruseniche og kombineret vaske- og tørremaskine. Gulvvarme i hele lejligheden giver samtidig en behagelig komfort året rundt.

Området omkring Monica Zetterlunds Vej er en stor del af oplevelsen. Kanallivet, vandet og promenaderne ligger tæt på, og samtidig er der kort afstand til indkøb, caféer, skole, daginstitutioner, metro ved Sluseholmen og havnebus. Det giver en nem hverdag med både ro, byliv og Sluseholmens særlige stemning lige i nærheden.

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: Monica Zetterlunds Vej 25, 2. tv, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 7.825.000

Sagsnr.: 13400137
Ejerudgift/md.: kr. 4.502

Dato: 30.07.2026



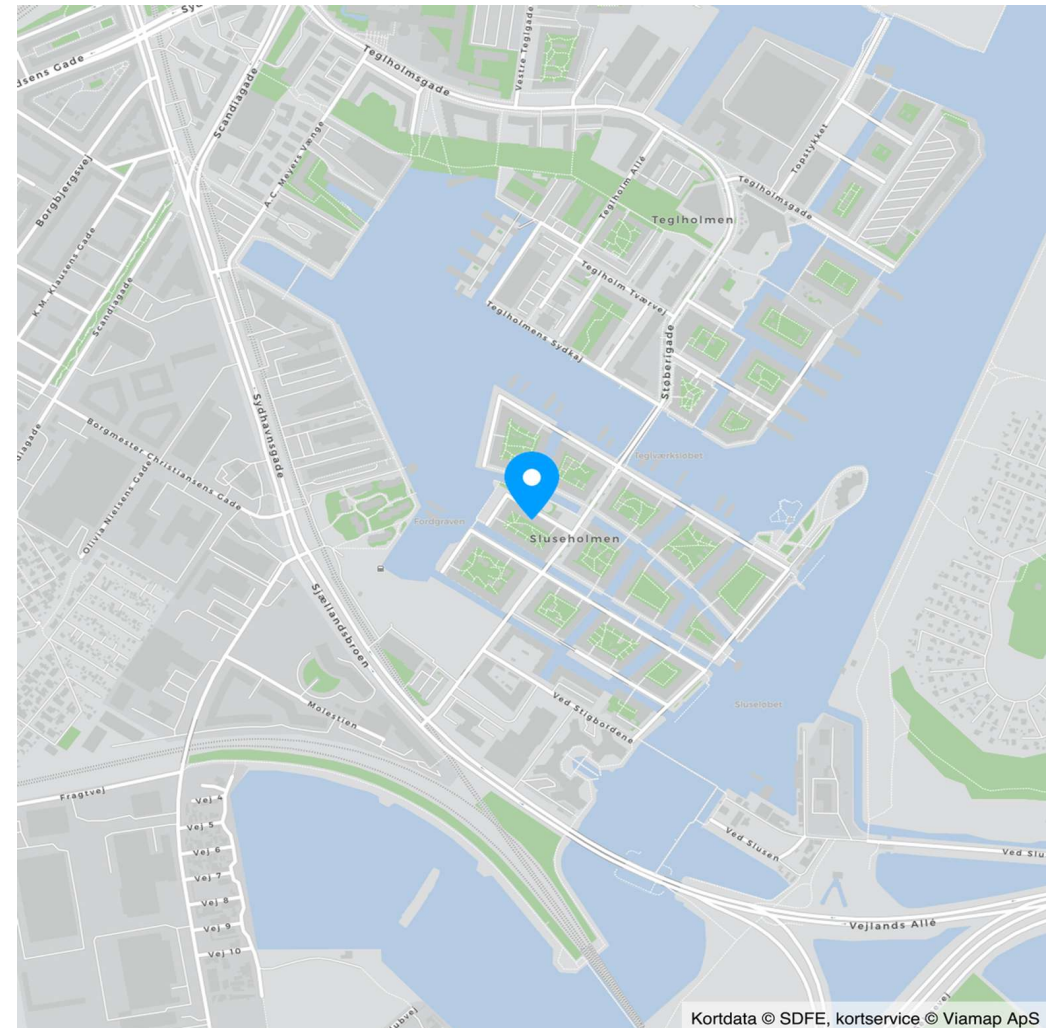
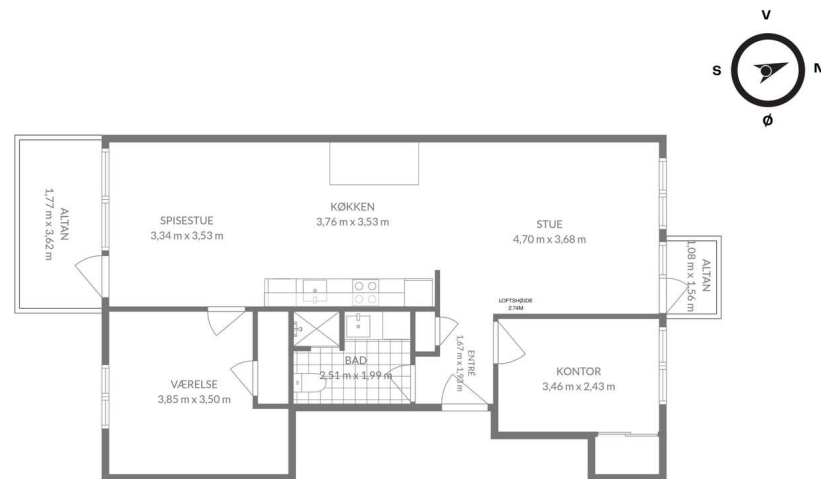
Adresse: Monica Zetterlunds Vej 25, 2. tv, 2450 København SV

Kontantpris: kr. 7.825.000

Sagsnr.: 13400137

Ejerudgift/md.: kr. 4.502

Dato: 30.07.2026



Adresse: Monica Zetterlunds Vej 25, 2. tv, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 7.825.000

Sagsnr.: 13400137
Ejerudgift/md.: kr. 4.502

Dato: 30.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til:
Kommune: København
Matr.nr.: 377b Kongens Enghave, København
BFE-nr.: 100157598
Ejerl. Nr.: 100
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 2019

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 4.924.000
Grundværdi: 3.017.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.939.200
Grundlag for grundskyld: 2.413.600

Arealer**

Tinglyst areal: 88 m²
Heraf tinglyst boligareal: 88 m²
BBR-boligareal: 98 m²

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

* Flere af oplysningerne vedr. ejendom-
men, 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):

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

Adresse: Monica Zetterlunds Vej 25, 2. tv, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 7.825.000

Sagsnr.: 13400137
Ejerudgift/md.: kr. 4.502

Dato: 30.07.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 4.103 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Der betales aconto varme kr. 730 pr. måned og aconto vand kr. 200 pr. måned

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Spildevandskloakeret: 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 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 A2015



Adresse: Monica Zetterlunds Vej 25, 2. tv, 2450 København SV
 Kontantpris: kr. 7.825.000

Sagsnr.: 13400137
 Ejerudgift/md.: kr. 4.502

Dato: 30.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	20.090	Kontantpris	kr. 7.825.000
Grundskyld	kr.	12.309	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 48.850
Fællesudgifter	kr.	21.503	Ejerskiftegebyr til adminstrator , anslået	kr. 2.500
Ejendomsbidrag, 2026	kr.	126	I alt	kr. 7.876.350
			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.	
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 54.028		

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: 395.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 42.572 md. / 510.867 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 34.825 md. / 417.896 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: 09.07.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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: Monica Zetterlunds Vej 25, 2. tv, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 7.825.000

Sagsnr.: 13400137
Ejerudgift/md.: kr. 4.502

Dato: 30.07.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 20: hovedstol kr. 1.993.000
Nr. 21: hovedstol kr. 671.467
Nr. 22: hovedstol kr. 567.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Fordelingstal, ejerforening

Admin: /

Tinglyst: 88 / 15567

Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Servitutter

- Nr. 1: 15.05.2017 - Forløbig notering
 - Nr. 2: 14.06.2022 - Servitut om Metro
 - Nr. 3: 10.11.1947 - Dok om luftfartshindringer mv.
 - Nr. 4: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv
 - Nr. 5: 26.11.1996 - Dok. om veligeholdelse af bolværk. 1_R-I_70
 - Nr. 6: 26.11.1996 - Dok. om kajplads mv. 1_R-I_70
 - Nr. 7: 10.10.1997 - Dok ang varme, parkeringsareal, hegning mv vedr. parcel 2. 1_R-I_70
 - Nr. 8: 11.03.1998 - Dekl. med Mag. 4. afd. ang. fælles afløbsan- læg.
 - Nr. 9: 12.04.2000 - Lokalplan nr. 310. Slet Forprioritet
 - Nr. 10: 20.02.2002 - hæftelser Dok om vej, skiltning, sikringsrum & forsyningsledning.
 - Nr. 11: 15.12.2017 - Jordforurening
 - Nr. 12: 17.12.2018 - Jordforurening
 - Nr. 13: 02.05.2019 - Servitut om byggeretter
 - Nr. 14: 05.06.2019 - Deklaration vedrørende fuldmagt
 - Nr. 15: 16.08.2019 - EKSTRAKT AF VEDTÆGTER FOR EJERFORENINGEN Magnolieholm
 - Nr. 17: 27.09.2019 - EKSTRAKT AF VEDTÆGTER FOR Grundejerforeningen Sluseholm Syd
 - Nr. 18: 03.01.2020 - EKSTRAKT AF VEDTÆGTER FOR SPRINKLERLAUGET SLUSEHOLMEN
 - Nr. 19: 19.03.2021 - EKSTRAKT AF VEDTÆGTER FOR GRUNDEJERFORENINGEN SLUSEHOLMEN
- OMRÅDE IX

Planer

Kommuneplan R24.C.4.31 - R24.C.4.31 - C3*
Lokalplan 310 - Teglværkshavnen
Lokalplan 310-3 - Teglværkshavnen Tillæg 3

Andre forhold af væsentlig betydning

Jordforurening byzone

Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt blevet områdeklassificeret som lettere forurenet, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenet 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 forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

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 afvigelse fra de i salgsoptstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønsmæssigt i samme forbindelse.]



Adresse: Monica Zetterlunds Vej 25, 2. tv, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 7.825.000

Sagsnr.: 13400137
Ejerudgift/md.: kr. 4.502

Dato: 30.07.2026

[Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønsmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]

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>

Kommuneplan 2024 - <https://www.kk.dk/politik/politikker-og-indsatser/bolig-byggeri-og-byliv/koebenhavns-kommuneplan>

Spildevandsplan 2018 - <https://planer.kk.dk/spildevandsplan-2018/>

Bevaringsværdig bygning

Ejendommen er registreret som bevaringsværdig på niveau XXXX.

Se mere på www.kulturarv.dk

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.