

Monica Zetterlunds Vej 3, 4. 4, 2450 København SV

Ejd. type	**Ejerlejlighed**	Bolig m²	**67**
Kontant	**5.495.000**	Værelser	**2**
Ejerudgift	**3.019**	Altan	**Ja**
Byggeår	**2019**	Energimærke	**A2015**

Sagsnr. **13400127**

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: Monica Zetterlunds Vej 3, 4. 4, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 13400127
Ejerudgift/md.: kr. 3.019

Dato: 22.11.2026



Øverst beliggende på 4. sal i en af Sluseholmens karakteristiske teglstensbygninger ligger denne lyse og velindrettede lejlighed på 67 m² i nybyg fra 2019 med gulvvarme. Højden øverst oppe som en Penthouse på 4. sal mærkes med det samme. Fra altanen kigger man ud over tagene, ned ad gaden mod broen og videre til kanalen med de fortøjede både, og der er en dejlig fornemmelse af luft og udsyn.

Boligens omdrejningspunkt er det store opholdsrum, hvor stue og køkken smelter sammen i ét. Køkkenet står i hvide, grebsfrie låger med integreret ovn og køleskab, underbelysning i overskabene og god skabsplads hele vejen rundt. Placeringen er gennemtænkt, for man kan lave mad og stadig være en del af det, der foregår i stuen. Der er plads til både sofaarrangement, spiseplads og en arbejdsplads ved vinduet.

Altanen ligger i læ og vender mod morgen- og formiddagssolen, så det er det oplagte sted at starte dagen med kaffen. Soveværelset ligger for sig selv i den modsatte ende med god plads til dobbeltseng, kommode og et helt garderobeafsnit. Her falder eftermiddags- og aftensolen ind, så rummet står lyst og varmt sidst på dagen. Boligen har dermed sol fra morgen til aften, blot i forskellige rum.

Badeværelset er pænt og praktisk med mørke gulvfliser, en lang bordplade, spejl i fuld bredde og integreret vaskemaskine under bordpladen. I entréen er der et godt indbygget skab. Brede plankegulve i lyst egetræ går gennem hele boligen og giver et roligt og gennemført udtryk.

Ejendommen fremstår velholdt med et grønt og børnevenligt gårdmiljø med legeplads, orangeri, græsplæne og cykelparkering. Dagligvarer ligger lige om hjørnet, caféer og spisesteder findes i stueetagerne omkring kanalerne, broerne og bådpladserne gør kvarteret helt særligt. Metroen bringer dig til Kongens Nytorv på få minutter, og havnebad, løberuter langs vandet og de grønne områder på Sydhavnstippen ligger inden for kort afstand.

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

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

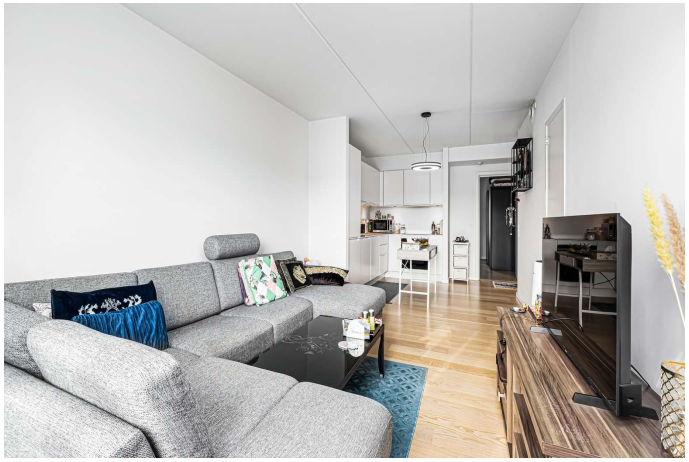
Adresse: Monica Zetterlunds Vej 3, 4. 4, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 13400127
Ejerudgift/md.: kr. 3.019

Dato: 22.11.2026

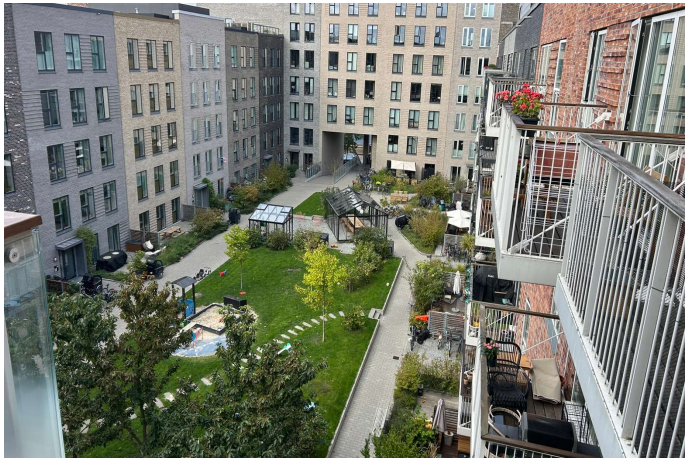












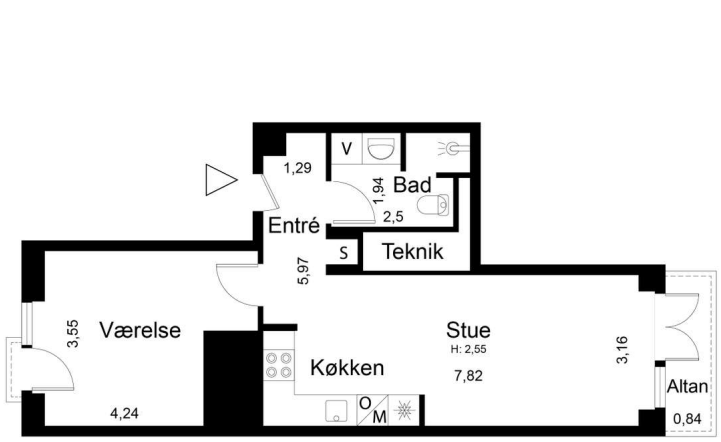
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

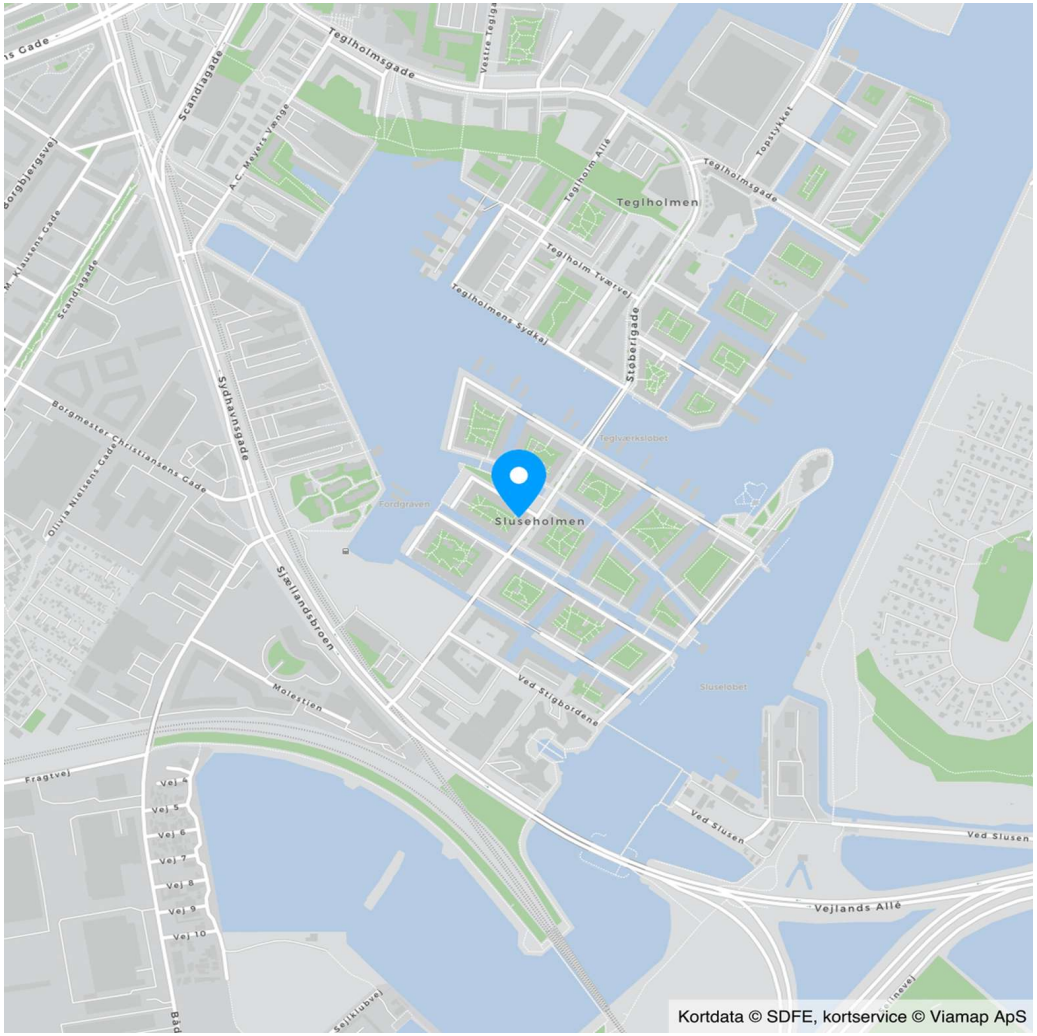
Adresse: Monica Zetterlunds Vej 3, 4. 4, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 13400127
Ejerudgift/md.: kr. 3.019

Dato: 22.11.2026



Vejledende tegning uden ansvar.



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: Monica Zetterlunds Vej 3, 4. 4, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 13400127
Ejerudgift/md.: kr. 3.019

Dato: 22.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	377b Kongens Enghave, København
BFE-nr.:	100157640
Ejerl. Nr.:	142
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	2019

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	3.366.000
Grundværdi:	2.063.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.692.800
Grundlag for grundskyld:	1.650.400

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	57 m^2
- Heraf tinglyst boligareal	57 m^2
BBR-boligareal:	67 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):

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

Adresse: Monica Zetterlunds Vej 3, 4. 4, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 13400127
Ejerudgift/md.: kr. 3.019

Dato: 22.11.2026

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 3.000 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Anslået

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 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 A2015

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: Monica Zetterlunds Vej 3, 4. 4, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 13400127
Ejerudgift/md.: kr. 3.019

Dato: 22.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	13.733
Grundskyld	kr.	8.417
Fællesudgifter, anslået	kr.	13.928
Ejendomsbidrag, anslået	kr.	150
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	36.228

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	5.495.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	34.850
Ejerskiftegebyr til adminstrator , anslået	kr.	2.500
I alt	kr.	5.532.350

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: 275.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 30.799 md. / 369.582 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 25.198 md. / 302.376 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

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: Monica Zetterlunds Vej 3, 4. 4, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 13400127
Ejerudgift/md.: kr. 3.019

Dato: 22.11.2026

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. 19: hovedstol kr. 2.357.000
Nr. 20: hovedstol kr. 198.250

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Grundejerforening
Navn: G/F Sluseholmen Syd v/Newsec
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Ejerforening
Navn: EF Magnolieholm v/Administration Danmark
Eksisterende sikkerhed: Kr. 40.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening
Admin: /
Tinglyst: 57 / 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. 21: 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
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 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.

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

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/

Jordforurening V2
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.

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.