

REAL



Monica Zetterlunds Vej 17, 4. tv, 2450 København SV

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	116
Kontant	10.695.000	Værelser	4
Ejerudgift	5.346	Altan	Ja
Byggeår	2019	Energimærke	A2015

Sagsnr. **13400159**

RealMæglerne Renny Clemmensen ApS

Teglholmsgade 64A, st / 2450 København SV / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Monica Zetterlunds Vej 17, 4. tv, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 10.695.000

Sagsnr.: 13400159
Ejerudgift/md.: kr. 5.346

Dato: 18.09.2026



Velkommen til en skøn udsigtslejlighed på Monica Zetterlunds Vej 17, 4. tv. Her får du en 4-værelses hjørnelejlighed fra 2019 med en flot udsigt over vandet, et stort køkkenalrum og en planløsning, der fungerer godt i hverdagen.

Boligens naturlige samlingspunkt er det store køkkenalrum, hvor køkken, spiseplads og stue ligger samlet i ét lyst og åbent rum. Køkkenet er holdt i et enkelt hvidt design med god skabsplads, integrerede hårde hvidevarer og en lang bordplade med god arbejdsplads. Der er plads til både et stort spisebord og en god sofaafdeling, mens de store vinduespartier giver lys og en fantastisk udsigt.

Fra opholdsrummet er der direkte udgang til altanen, hvor udsigten kan nydes. Herfra er der et flot kig over Teglværkshavnen, og altanen har en størrelse, der gør den til en naturlig forlængelse af stuen med god plads til at sidde ude.

Lejligheden har tre gode værelser. Det største fungerer oplagt som soveværelse med plads til både dobbeltseng og garderobe, mens de øvrige værelser kan bruges som børneværelser, kontor eller gæsteværelse. Det gør boligen velegnet til både familien og parret, der gerne vil have lidt ekstra plads.

Badeværelset er rummeligt og indrettet med separat bruseniche, stort vaskemøbel og god spejlplads. Derudover får du et ekstra toilet med vaskesøjle, hvilket er en rigtig god detalje i hverdagen og særligt praktisk i en 4-værelses lejlighed.

Beliggenheden på Sluseholmen er svær at slå. Her har du promenader, caféer, badezone, indkøb og grønne områder inden for gåafstand, mens Sluseholmen Metro ligger ca. 150 meter fra lejligheden. Herfra tager M4-linjen dig hurtigt videre ind mod resten af København.

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.

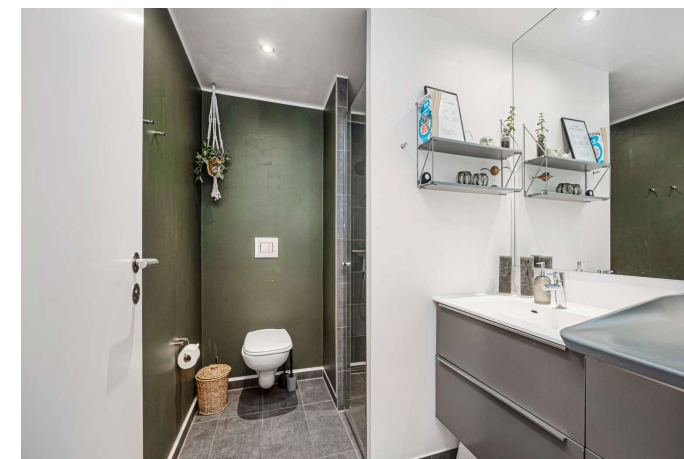
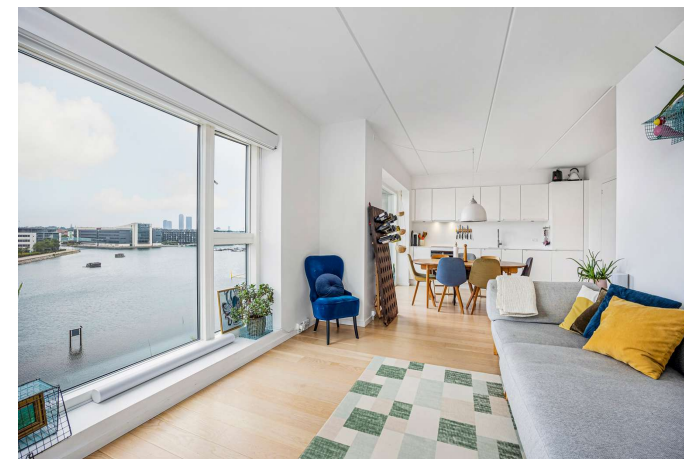
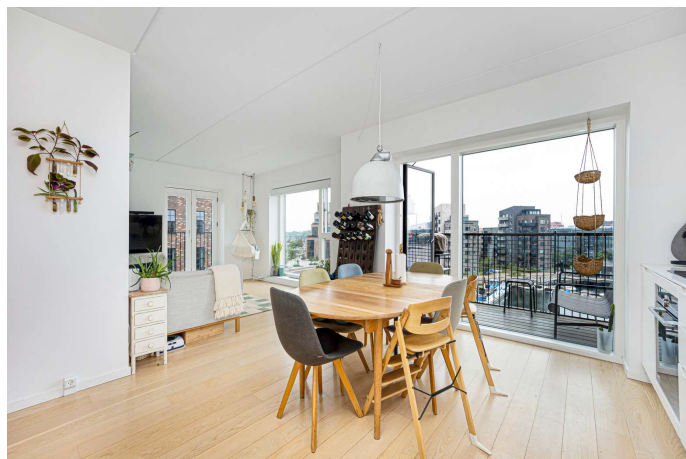
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Sebastian Vittoriani

Adresse: Monica Zetterlunds Vej 17, 4. tv, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 10.695.000

Sagsnr.: 13400159
Ejerudgift/md.: kr. 5.346

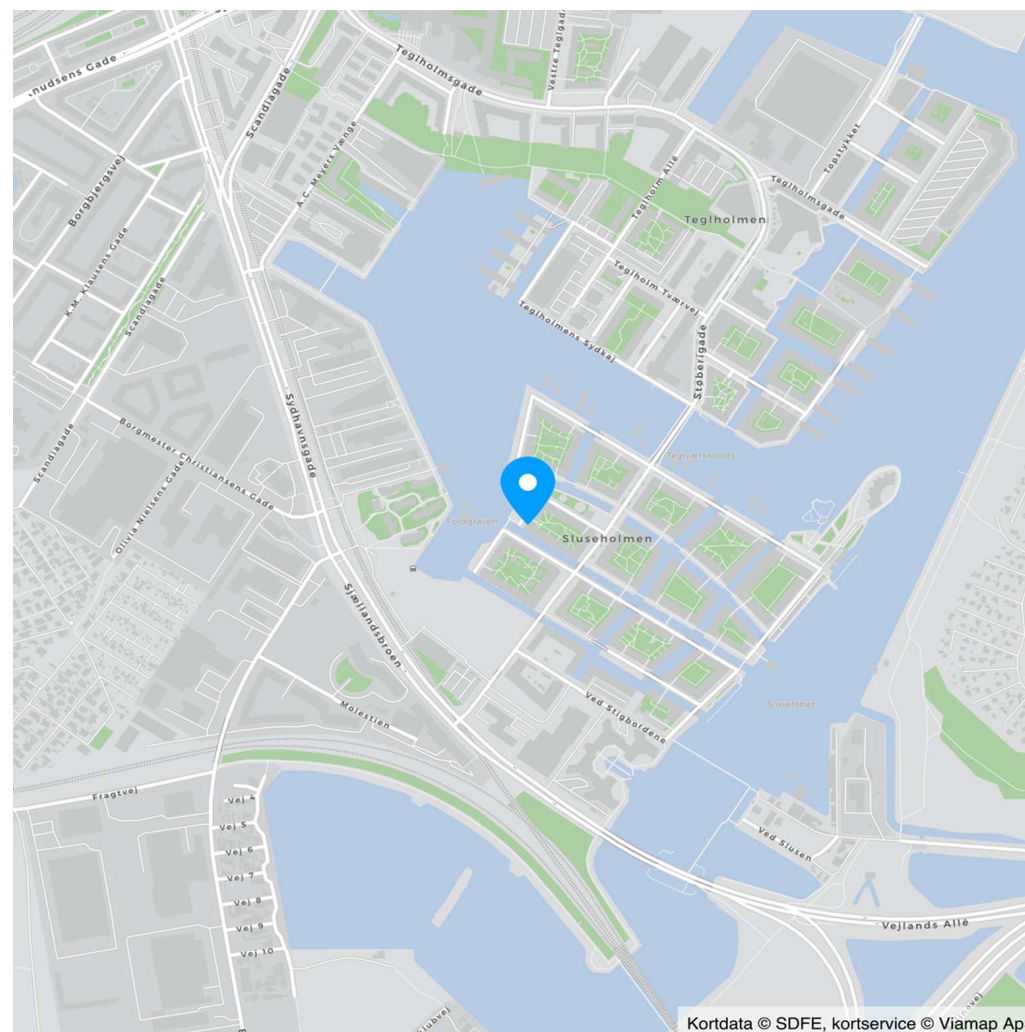
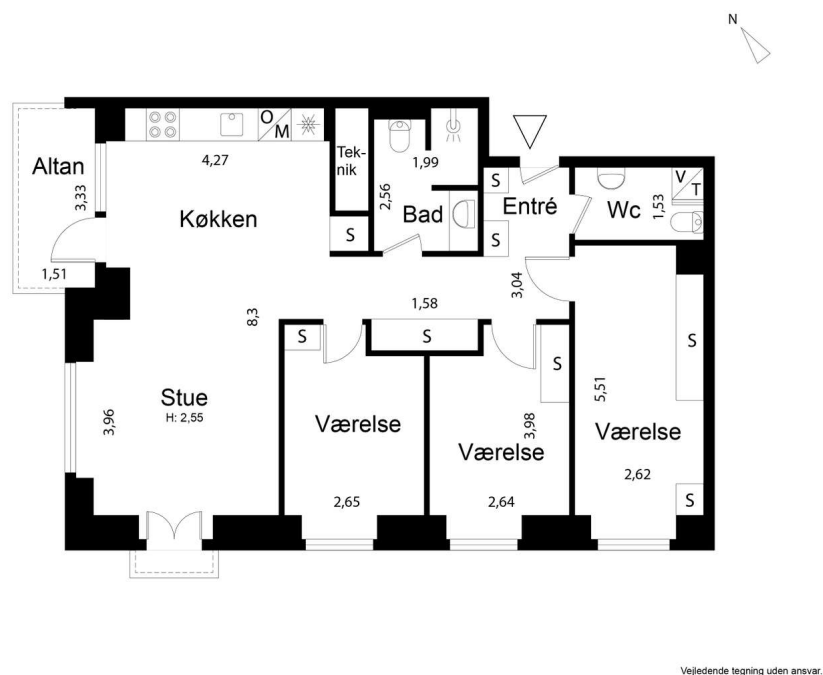
Dato: 18.09.2026



Adresse: Monica Zetterlunds Vej 17, 4. tv, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 10.695.000

Sagsnr.: 13400159
Ejerudgift/md.: kr. 5.346

Dato: 18.09.2026



Adresse: Monica Zetterlunds Vej 17, 4. tv, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 10.695.000

Sagsnr.: 13400159
Ejerudgift/md.: kr. 5.346

Dato: 18.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 377b Kongens Enghave, København
BFE-nr.: 100157546
Ejerl. Nr.: 49
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 2019

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 5.829.000
Grundværdi: 3.571.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.663.200
Grundlag for grundskyld: 2.856.800

Arealer**

Tinglyst areal i alt: 105 m²
- Heraf tinglyst boligareal: 105 m²
BBR-boligareal: 116 m²

** 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):

Kogeplade (Siemens), Ovn (Siemens), Emhætte (Franke futurum ab system air), Tørretumbler (Siemens), Vaskemaskine (Siemens), Opvaskemaskine (Siemens, Studio Line), Køle/fryseskab (Siemens), Quooker (MEDFØLGER IKKE)

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 17, 4. tv, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 10.695.000

Sagsnr.: 13400159
Ejerudgift/md.: kr. 5.346

Dato: 18.09.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Via ejerforeningen

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Se police

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 5.054 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Der betales aconto varme kr. 437,50 pr. måned.

Der betales aconto vand kr. 430,00 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 17, 4. tv, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 10.695.000

Sagsnr.: 13400159
Ejerudgift/md.: kr. 5.346

Dato: 18.09.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Fællesudgifter
Ejendomsbidrag 2026

kr. 23.782
kr. 14.570
kr. 25.657
kr. 139

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
Tinglysningsafgift af skødet
Ejerskiftegebyr til administrator , anslået
I alt

kr. 10.695.000
kr. 66.050
kr. 2.500
kr. 10.763.550

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. 64.148

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: 535.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 58.769 md. / 705.224 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 48.077 md. / 576.928 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: 28.08.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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 17, 4. tv, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 10.695.000

Sagsnr.: 13400159
Ejerudgift/md.: kr. 5.346

Dato: 18.09.2026

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 afgiftspantebreve 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 hvilede 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. 4.506.000
Nr. 21: hovedstol kr. 1.000.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Ejerforening

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

Grundejerforening

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

Fordelingstal, ejerforening

Admin: /
Tinglyst: 105 / 15567
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret

Kælderrum

Fællesfaciliteter

Cykelkælder, drivhus, orangeri. Mulighed for medlemsskab Magnolieholms Kajaklaug mod betaling.

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 afløbsanlæg.
- 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 V2

Ejendommen er ifølge kommunens / regionens oplysninger registreret som forurennet 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 forurennet i større eller mindre omfang. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.



Adresse: Monica Zetterlunds Vej 17, 4. tv, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 10.695.000

Sagsnr.: 13400159
Ejerudgift/md.: kr. 5.346

Dato: 18.09.2026

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendoms-værdiskat 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 2024 - <https://www.kk.dk/politik/politikker-og-indsatser/bolig-byggeri-og-byliv/koebenhavns-kommuneplan>

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

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.