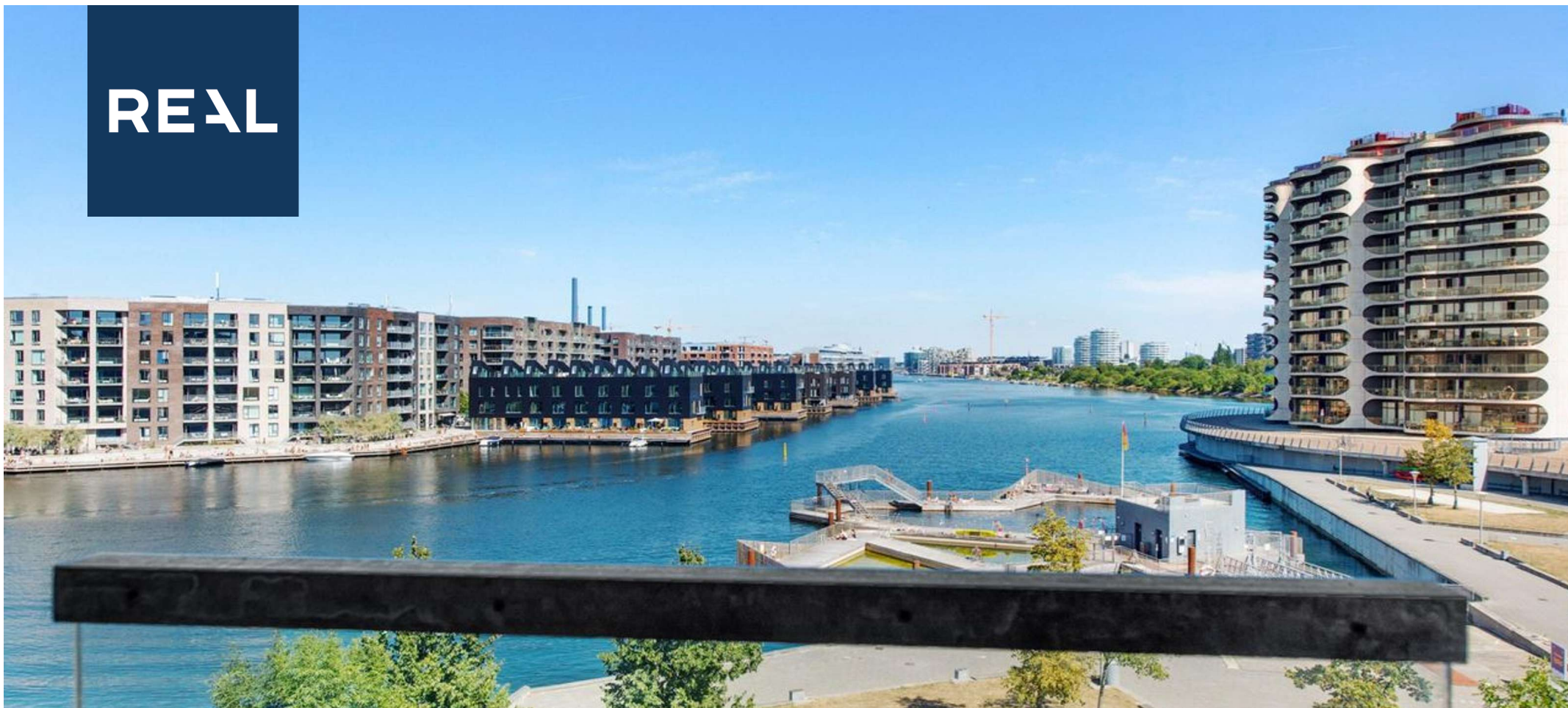


REAL



Ben Websters Vej 106, 3. mf, 2450 København SV

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	109
Kontant	9.495.000	Værelser	4
Ejerudgift	6.171	Altan	Ja
Byggeår	2006	Energimærke	C

Sagsnr. **13400121**

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: Ben Websters Vej 106, 3. mf, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 13400121
Ejerudgift/md.: kr. 6.171

Dato: 29.07.2026



På Ben Websters Vej 106, 3. mf. får du en skøn 4-værelses lejlighed på 109 kvm med en udsigt, der virkelig er noget særligt. Lejligheden ligger yderst på Sluseholmen, og herfra får du et flot kig ned gennem havneløbet med Teglholmen på den ene side og Amager Fælled samt Islands Brygge Syd på den anden. En udsigt, der giver boligen en helt særlig karakter.

Fra entréen træder du ind i en fordelingsgang med god opbevaringsplads, hvorfra boligen åbner sig mod værelserne og det store opholdsrum. Hjerteret i boligen er køkkenalrummet, hvor køkken, spiseafdeling og stue ligger samlet i ét åbent rum. Her er god plads til både stort spisebord, sofaparti og små hyggelokke, uden at det føles klemt. De store vinduespartier trækker masser af naturligt lys ind, og da stuevinduet vender mod nord, får man et behageligt lys uden at rummet bliver for varmt på sommerdage.

Fra stuen er der adgang til et ekstra værelse, som er oplagt til kontor, gæsteværelse eller børneværelse. Værelset har ligeledes en flot udsigt og har desuden eget toilet – en praktisk detalje, der giver flere muligheder i indretningen. I den anden ende af boligen finder du to gode værelser med fin opbevaringsplads. Fra begge værelser er der udgang til den sydvendte altan, hvor solen kan nydes langt ud på eftermiddagen. Her sidder du godt i læ med udsigt til det grønne gårdmiljø med træer, fællesarealer, legeplads og orangeri.

Badeværelset er rummeligt med separat bruseniche samt plads til både vaskemaskine og tørretumbler.

Ejendommen har elevator, eget kælderrum og mulighed for at leje p-plads i kælderen til både bil, MC og cykel. Ejerforeningen byder på et dejligt gårdmiljø med orangeri, fælles grill, havelaug, kajaklaug med kajakker, SUP-boards og kano samt et fælles værksted. Området byder på Koralbadet lige udenfor, mulighed for saunaklub hos Badekompagniet Sluseholmen, SATS og Yum Yoga i nærheden samt kort gå- eller cykelafstand til metro, havnebus, Amager Fælled, indkøb, skole og daginstitutioner.

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.

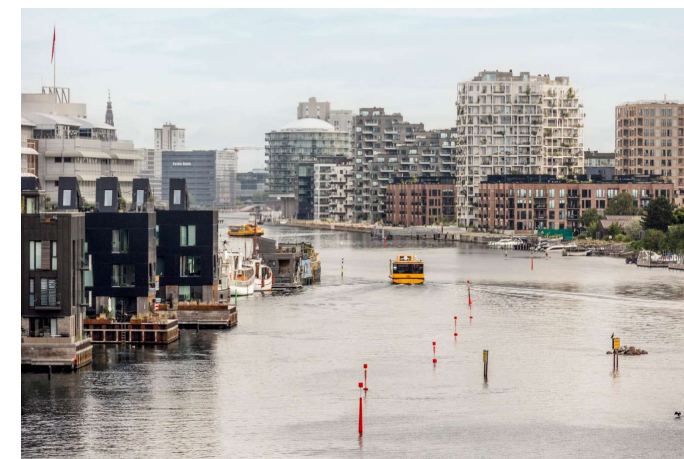
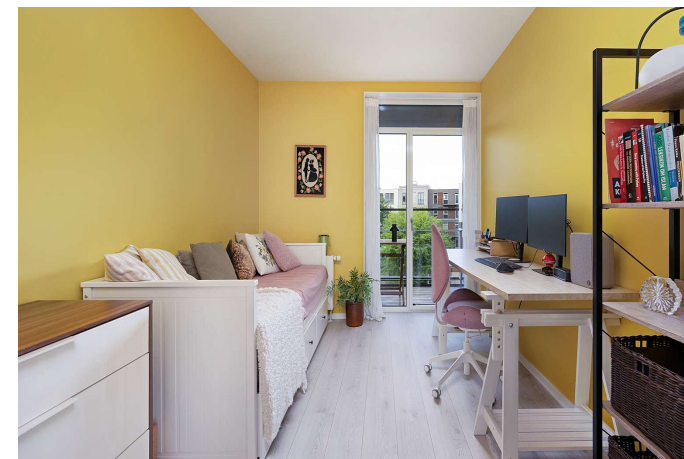
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Sebastian Vittoriani

Adresse: Ben Websters Vej 106, 3. mf, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 13400121
Ejerudgift/md.: kr. 6.171

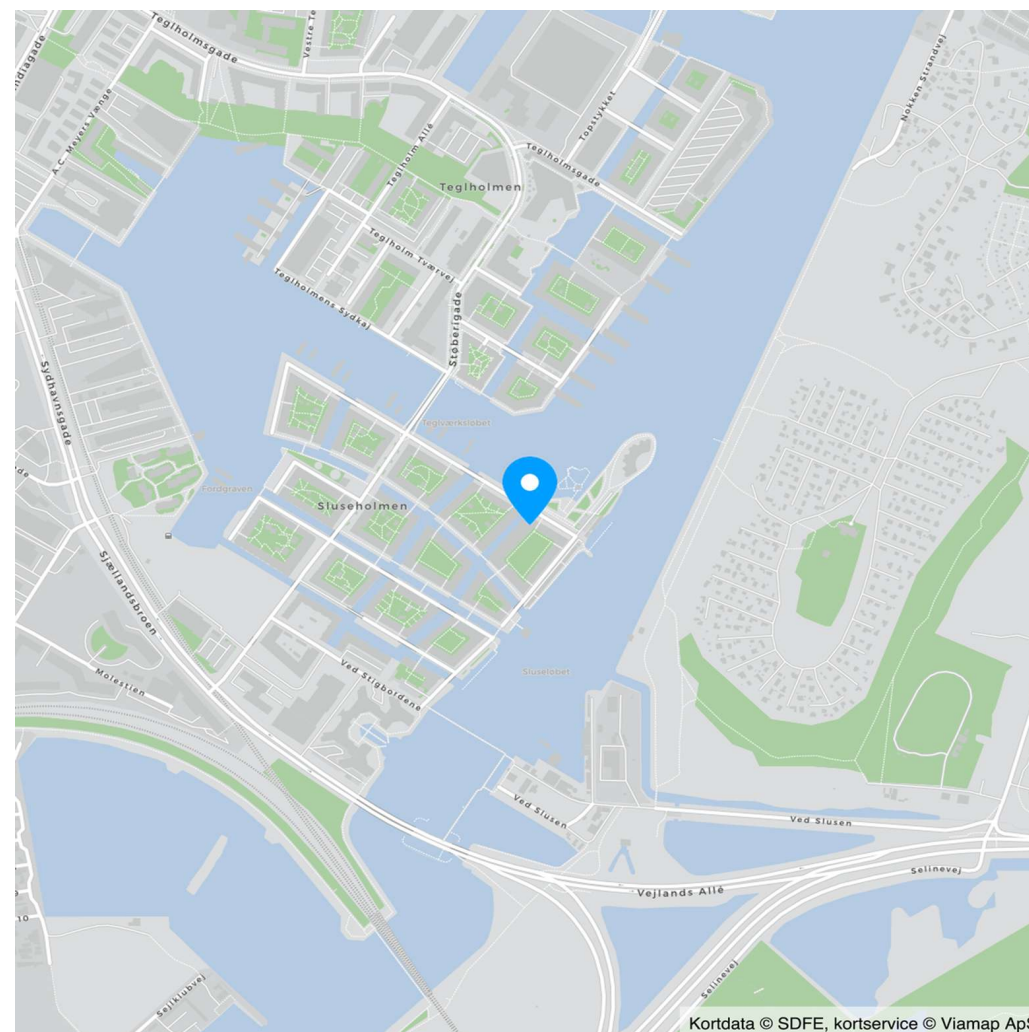
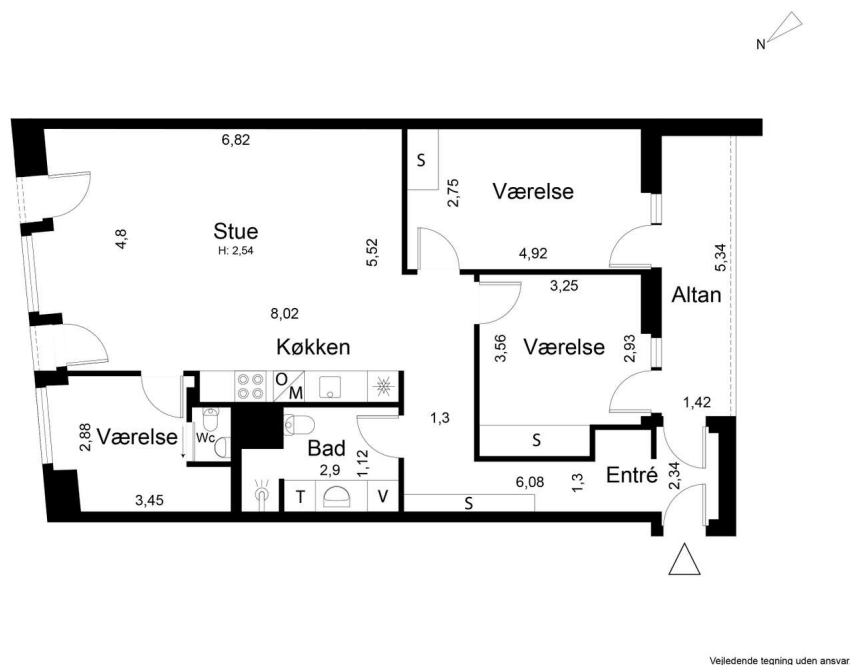
Dato: 29.07.2026



Adresse: Ben Websters Vej 106, 3. mf, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 13400121
Ejerudgift/md.: kr. 6.171

Dato: 29.07.2026



Adresse: Ben Websters Vej 106, 3. mf, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 13400121
Ejerudgift/md.: kr. 6.171

Dato: 29.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	515 Kongens Enghave, København
BFE-nr.:	124264
Ejerl. Nr.:	152
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	2006

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	6.896.000
Grundværdi:	3.943.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	5.516.800
Grundlag for grundskyld:	3.154.400

Arealer**

Tinglyst areal:	101 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	101 m ²
BBR-boligareal:	109 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):

Komfur (Bosch, Ovnen virker ikke korrekt, når man bruger almindelig over- og undervarme slår grillfunktionen sig til også. Hvis man bruger andre programmer, som f.eks. varmluft, virker den helt fint.), Emhætte (Exhausto), Køle/fryseskab (Liebherr), Opvaskemaskine (Bosch), Vaskemaskine (Miele), Tørretumbler (Samsung)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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



Adresse: Ben Websters Vej 106, 3. mf, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 13400121
Ejerudgift/md.: kr. 6.171

Dato: 29.07.2026

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:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 9.183 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. 2.270 pr. kvartal og aconto vand kr. 1.390 pr. kvartal.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 C



Adresse: Ben Websters Vej 106, 3. mf, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 13400121
Ejerudgift/md.: kr. 6.171

Dato: 29.07.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Fællesudgifter
Ejendomsbidrag 2026

kr. 28.136
kr. 16.087
kr. 29.694
kr. 134

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
Tinglysningsafgift af skødet
Ejerskiftegebyr til adminstrator , anslået
I alt

kr. 9.495.000
kr. 58.850
kr. 2.500
kr. 9.556.350

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. 74.051

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: 475.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 51.667 md. / 620.003 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 42.264 md. / 507.170 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: Ben Websters Vej 106, 3. mf, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 13400121
Ejerudgift/md.: kr. 6.171

Dato: 29.07.2026

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. 14: hovedstol kr. 4.384.000
Nr. 15: hovedstol kr. 669.200

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Ejerforening

Navn: Administration Danmark E/F Fyrholm
Eksisterende sikkerhed: Kr. 30.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Grundejerforening

Navn: G/F Sluseholmen Nord v/Administration Danmark Tina Jørgensen
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: /
Tinglyst: 101 / 17035
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Servitutter

- Nr. 1: 28.05.1965 - Dok om luftfartshindringer mv
- Nr. 2: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv
- Nr. 3: 12.04.2000 - Lokalplan nr. 310. Slet Forprioritet
- Nr. 4: 06.02.2004 - Dok om bolværk mm.
- Nr. 5: 06.02.2004 - Dok om anløb mm.
- Nr. 6: 18.08.2004 - Lokalplan nr. 310, tillæg
- Nr. 7: 24.11.2004 - Dok om vejudlæg
- Nr. 8: 15.06.2005 - Skøde lyst servitutstiftende vedr. bestemmelse om at boligerne skal benyttes som hel-årsbolig med bopælspligt -
- Nr. 9: 07.07.2005 - Aftale om leje af skraldsuganlæg på Sluseholmen (Etape 1)
- Nr. 10: 07.07.2005 - Rameaftale om installering af skraldsuganlæg på Sluseholmen samt grun-

dejernes tilslutningspligt til anlægget (Etape 1). Uopsige- lig til den 31.12.2033. Tillige lyst pant- stiftende

- Nr. 11: 07.07.2005 - Dok om nedgravede ledninger til skraldsuganlæg på sluseholmen
- Nr. 12: 26.05.2006 - Vedtægter for Ejerforeningen Fyrholm Tillige lyst pantstiftende 1_I-I_231
- Nr. 16: 11.05.2023 - NYE VEDTÆGTER FOR GRUNDEJERFORENINGEN SLUSEHOLMEN NORD

Planer

Kommuneplan R24.C.4.32 - R24.C.4.32 - C2*
Lokalplan 310 - Teglværkshavnen
Lokalplan 310-2 - Teglværkshavnen tillæg 2

Andre forhold af væsentlig betydning

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 -



Adresse: Ben Websters Vej 106, 3. mf, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 9.495.000

Sagsnr.: 13400121
Ejerudgift/md.: kr. 6.171

Dato: 29.07.2026

<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.

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.