



**REAL**

## Monica Zetterlunds Vej 13, 1. tv, 2450 København SV

Ejd. type	<b>Ejerlejlighed</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>113</b>
Kontant	<b>9.095.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>5.105</b>	Altan	<b>Ja</b>
Byggeår	<b>2019</b>	Energimærke	<b>A2015</b>

Sagsnr. **13400039**

**RealMæglerne** Renny Clemmensen ApS

Teglholmsgade 64A, st / 2450 København SV / Tlf. +45 31484849 / [www.realmaeglerne.dk/134](http://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 13, 1. tv, 2450 København SV  
Kontantpris: kr. 9.095.000

Sagsnr.: 13400039  
Ejerudgift/md.: kr. 5.105

Dato: 08.07.2026



Velkommen til denne moderne og rummelige lejlighed fra 2019 på det populære Magnolieholmen. Fra entréen træder man ind i en flot og rummelig opholdsafdeling, der fungerer som lejlighedens naturlige samlingspunkt. Her finder man en lys og indbydende stue, der er perfekt til både afslapning og sociale stunder. I åben forbindelse med stuen ligger det stilrene køkken, der er udført med hvide kvalitetsmaterialer. Fra køkkenet er der direkte adgang til lejlighedens sydvendte altan, hvor man kan nyde udsigten til kanalerne og lade dagslyset strømme ind. Som en bonus er der gulvvarme i hele lejligheden. Lejligheden byder desuden på tre gode værelser, som nemt kan indrettes efter behov – hvad enten det er til soveværelse, børneværelser eller hjemmekontor. Badeværelserne er moderne og elegant med grå fliser, væghængt toilet og en rummelig bruseniche. Denne lejlighed er en perfekt kombination af moderne design og hyggelig atmosfære.

Området: Lejligheden er beliggende på Sluseholmen, hvor tankerne straks bliver henledt på charmerende kanalbyer efter hollandsk forbillede med det hyggelige kanalmiljø. Stemningen gennemsyner alle kroge, hvor også det lokale caféliv har fundet sikkert fodfæste. Samtidig kan beliggenheden tilbyde det bedste fra begge verdener – få kilometer til Rådhuspladsen og Amager Fælled lige bag haveforeningerne på den anden side af Sluseløbet. Derudover sejler den hyggelige havnebus til indre by på lidt over 20 minutter, samtidigt med at metroen på Sluseholmen er i meget kort gåafstand.

Ejendommen: Magnolieholmen er en af de nyere foreninger i form af sin opførelse i 2019, og her der et dejligt og hyggeligt gårdmiljø, som man ikke ligefrem ser hver dag. Her er der plads til leg med nabolagets børn, samtidig med at det er muligt at dyrke fællesskabet med de to væksthuse der ses i gården. Det ene væksthuse er overdækket og giver mulighed for samvær med familie, venner eller naboer. Det andet væksthuse byder på orangeri, hvor blomster og grønt dyrkes. Herudover findes der også en kajakklub til dem der ønsker at udforske Slusens kanaler.

### 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.

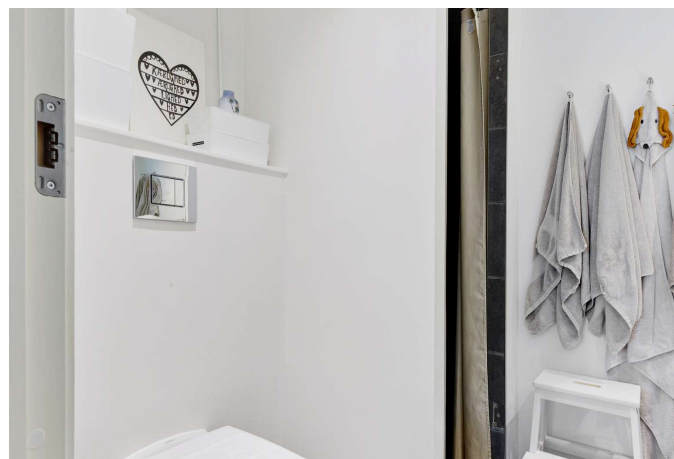
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Sebastian Vittoriani

Adresse: Monica Zetterlunds Vej 13, 1. tv, 2450 København SV  
Kontantpris: kr. 9.095.000

Sagsnr.: 13400039  
Ejerudgift/md.: kr. 5.105

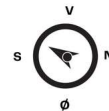
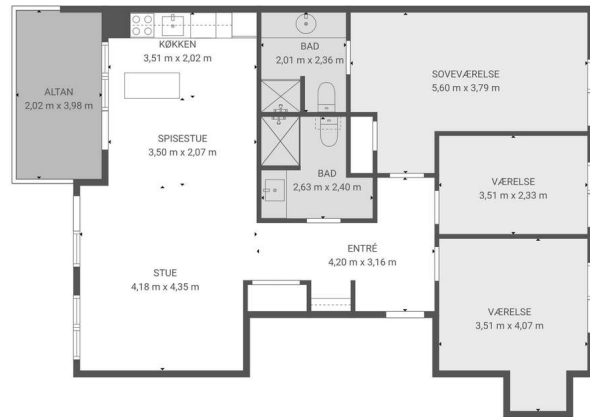
Dato: 08.07.2026



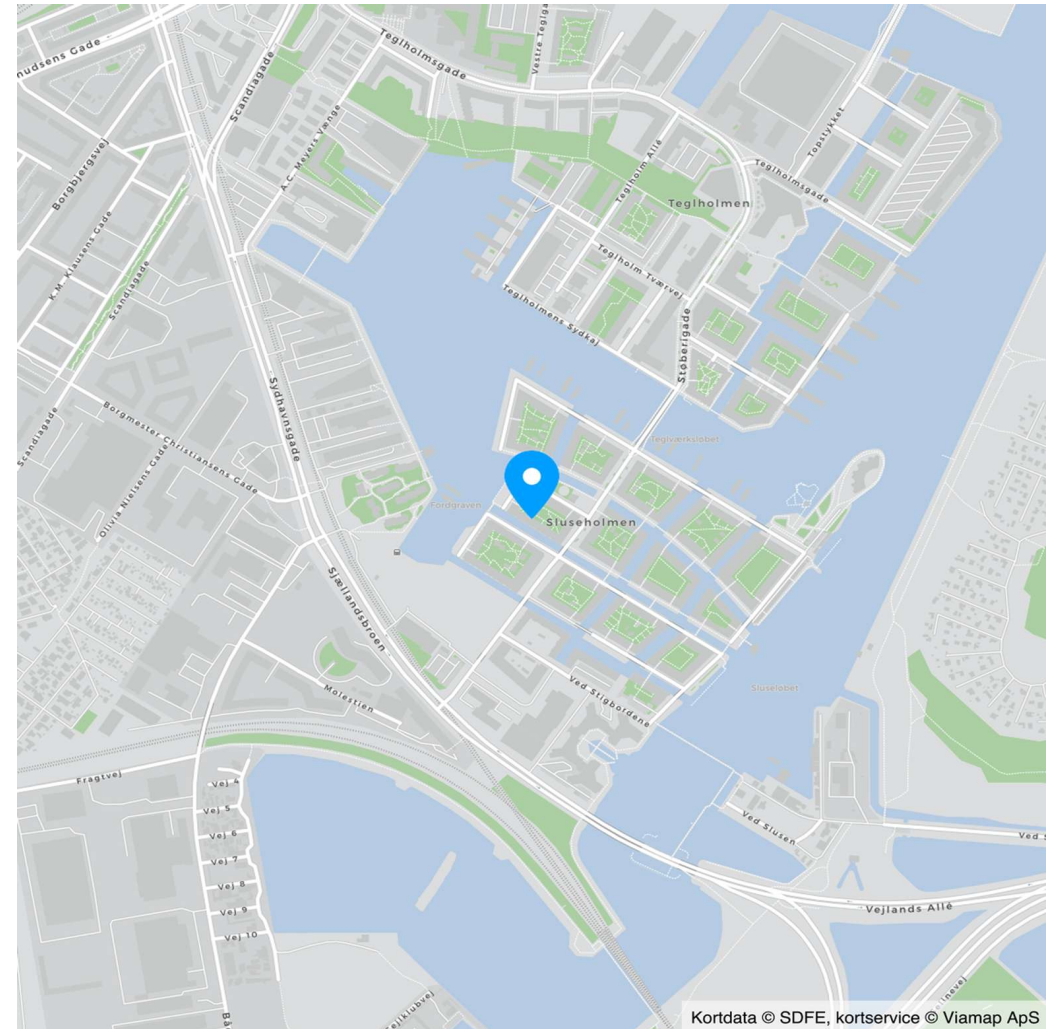
Adresse: Monica Zetterlunds Vej 13, 1. tv, 2450 København SV  
 Kontantpris: kr. 9.095.000

Sagsnr.: 13400039  
 Ejerudgift/md.: kr. 5.105

Dato: 08.07.2026



Vejledning: planlægning og udlejning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Monica Zetterlunds Vej 13, 1. tv, 2450 København SV  
 Kontantpris: kr. 9.095.000

Sagsnr.: 13400039  
 Ejerudgift/md.: kr. 5.105

Dato: 08.07.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	377b Kongens Enghave, København
BFE-nr.:	100157520
Ejerl. Nr.:	23
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	2019

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	5.678.000
Grundværdi:	3.479.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.542.400
Grundlag for grundskyld:	2.783.200

**Arealer\*\***

Tinglyst areal:	104 m <sup>2</sup>
Heraf tinglyst boligareal:	104 m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	113 m <sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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):

Ovn (Siemens), Kogeplade (Siemens), Emhætte (Siemens), Køle/fryseskab (Siemens), Opvaskemaskine (Siemens), Vaskemaskine (Siemens), Tørretumbler (Siemens)

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 13, 1. tv, 2450 København SV  
Kontantpris: kr. 9.095.000

Sagsnr.: 13400039  
Ejerudgift/md.: kr. 5.105

Dato: 08.07.2026

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: Se police for dækning

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 12.000 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Der betales aconto varme kr. 1.000 pr. måned og aconto vand kr. 510 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 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 A2015



Adresse: Monica Zetterlunds Vej 13, 1. tv, 2450 København SV  
Kontantpris: kr. 9.095.000

Sagsnr.: 13400039  
Ejerudgift/md.: kr. 5.105

Dato: 08.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	23.166	Kontantpris	kr.	9.095.000
Grundskyld	kr.	14.194	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	56.450
Ejendomsbidrag, rottebekæmpelse 2026	kr.	138	Ejerskiftegebyr til administrator , anslået	kr.	2.500
Fællesudgifter	kr.	23.760	I alt	kr.	9.153.950
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.	61.259			

**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: 455.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 49.310 md. / 591.714 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 40.335 md. / 484.014 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: 01.06.2026

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 13, 1. tv, 2450 København SV  
Kontantpris: kr. 9.095.000

Sagsnr.: 13400039  
Ejerudgift/md.: kr. 5.105

Dato: 08.07.2026

#### 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. 3.742.000  
Nr. 21: hovedstol kr. 1.000  
Nr. 22: hovedstol kr. 655.000

#### Gæld udenfor købesummen

Ingen

#### Grundejerforening

Navn: G/F Sluseholmen Syd v/Newsec  
Pligt til medlemskab: Nej  
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: 104 / 15567  
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

#### Brugsret

Kælderrum, cykelkælder, drivhus, orangeri. Mulighed for medlemskab Magnolieholms Kajaklaug mod betaling.

#### Servitutter

- Nr. 1: 14.06.2022 - Servitut om Metro  
- Nr. 2: 15.05.2017 - Forløbig notering  
- 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

##### Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgopstillingens 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 salgopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.



---

Adresse: Monica Zetterlunds Vej 13, 1. tv, 2450 København SV  
Kontantpris: kr. 9.095.000

Sagsnr.: 13400039  
Ejerudgift/md.: kr. 5.105

Dato: 08.07.2026

---

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/>

### **Jordforurening**

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<sup>®</sup>

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.