

REAL



## Ben Websters Vej 146, 1. 1, 2450 København SV

Ejd. type	<b>Ejerlejlighed</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>71</b>
Kontant	<b>5.895.000</b>	Værelser	<b>2</b>
Ejerudgift	<b>3.733</b>	Altan	<b>Ja</b>
Byggeår	<b>2006</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **13400035**

**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: Ben Websters Vej 146, 1. 1, 2450 København SV  
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 13400035  
Ejerudgift/md.: kr. 3.733

Dato: 21.05.2026



Lejligheden fremstår flot og velholdt med lyse sildebensgulve, rolige materialevalg og et gennemført udtryk, der gør boligen nem at flytte direkte ind i. Allerede fra opholdsrummet mærker man den luftige stemning, hvor køkken, spiseplads og stue hænger naturligt sammen i ét stort og åbent levestrum.

Køkkenet er placeret diskret langs væggen og udført i et enkelt, lyst design med god skabsplads, fine detaljer og en praktisk forbindelse til spiseområdet. Her er der plads til både hverdag, gæster og hyggelige middage, mens stuen ligger i forlængelse heraf med et fantastisk lysindfald og direkte kig mod vandet. Fra opholdsrummet er der udgang til en lille altan, hvor man kan åbne op og nyde udsigten over vandet, bådene og det grønne område på den anden side. Det giver boligen en helt særlig ro og en fornemmelse af at bo tæt på naturen, samtidig med at man stadig er midt i byen.

Soveværelset er regulært og veldisponeret med plads til både seng og opbevaring, mens badeværelset er stort, moderne og virkelig funktionelt. Her får du blandt andet separat brus, god bordplads, stort spejl og vaskemaskine integreret i rummet, hvilket gør hverdagen ekstra nem.

Ejendommen: Lejligheden er beliggende i ejendommen Fyrholm, som blev opført i 2006, som en af de første på Sluseholmen. Placeringen er perfekt, fritliggende med god plads og luft omkring. Korallbadet ligger lige udenfor døren, og kan benyttes året rundt til både sommer og vinterbadning.

Sluseholmen er opbygget med inspiration fra Amsterdam, og er et charmerende og hyggeligt kanalkvarter. Her finder du både dagligvarebutikker, specialforretninger, caféliv, isbar og institutioner samt skoler i gåafstand. Indre by ligger i kort cykelafstand og det samme gør Amager og Kalvebod fælled som begge byder på rige muligheder for naturoplevelser og motions-ture. Metro-linje M4 er åbnet og bringer dig nu endnu tættere på indre by.

### 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.

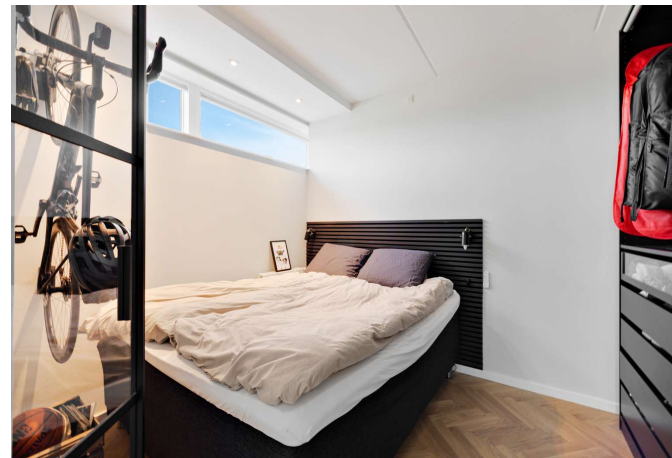
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Sebastian Vittoriani

Adresse: Ben Websters Vej 146, 1. 1, 2450 København SV  
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 13400035  
Ejerudgift/md.: kr. 3.733

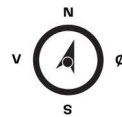
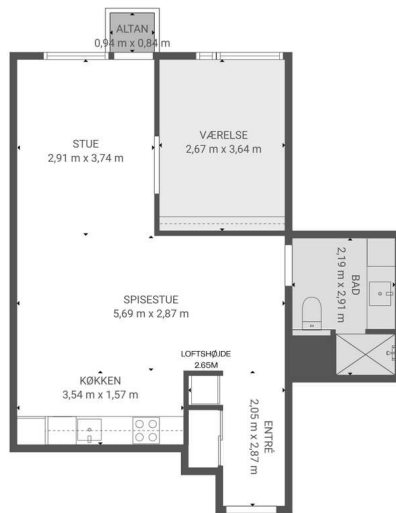
Dato: 21.05.2026



Adresse: Ben Websters Vej 146, 1. 1, 2450 København SV  
Kontantpris: kr. 5.895.000

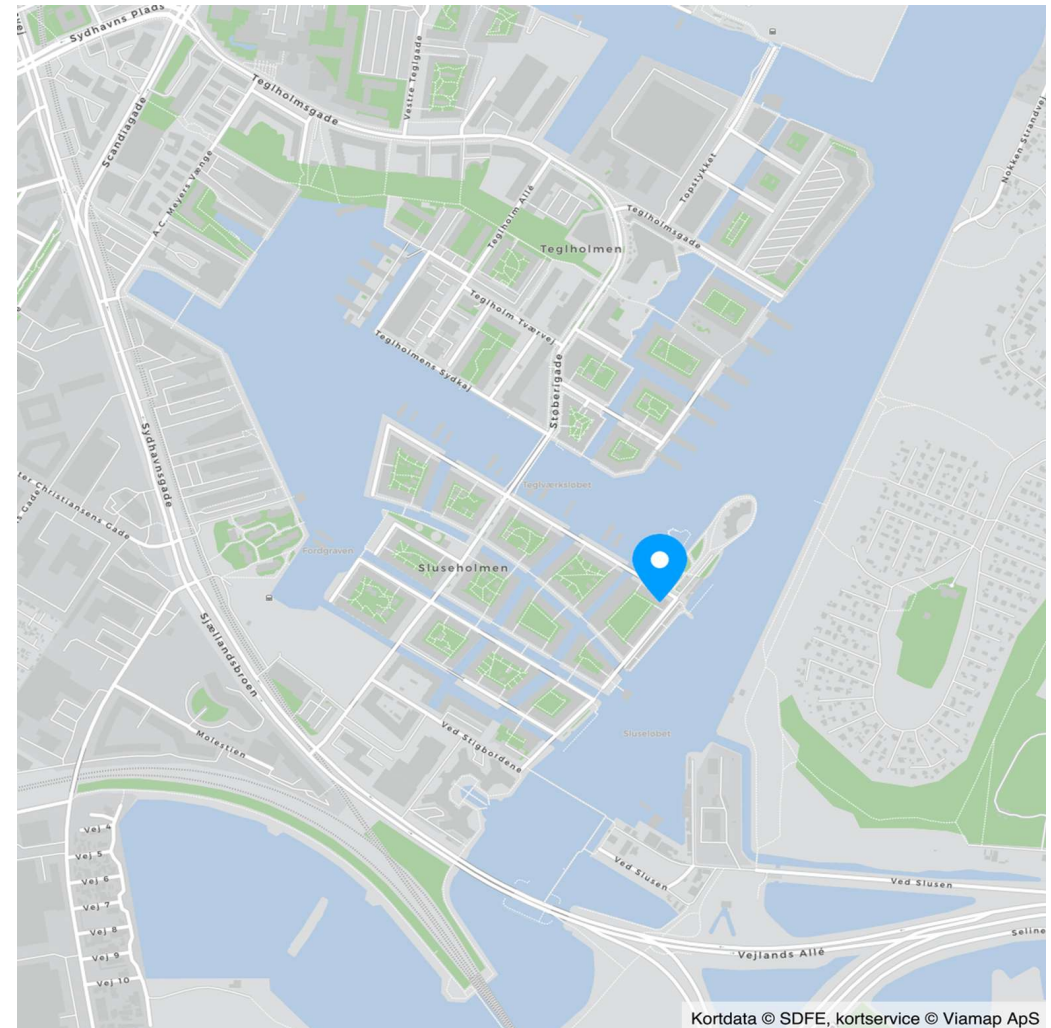
Sagsnr.: 13400035  
Ejerudgift/md.: kr. 3.733

Dato: 21.05.2026



Vejledende plantegning er uden anovær

REAL



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS

Adresse: Ben Websters Vej 146, 1. 1, 2450 København SV  
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 13400035  
Ejerudgift/md.: kr. 3.733

Dato: 21.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	515 Kongens Enghave, København
BFE-nr.:	117434
Ejerl. Nr.:	100
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	2006

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.792.000
Grundværdi:	2.258.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.033.600
Grundlag for grundskyld:	1.806.400

**Arealer\*\***

Tinglyst areal:	63 m <sup>2</sup>
Heraf tinglyst boligareal:	63 m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	71 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):

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 146, 1. 1, 2450 København SV  
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 13400035  
Ejerudgift/md.: kr. 3.733

Dato: 21.05.2026

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 varmeforbrug:

Udgift kr.: 8.000 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Anslået

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Ben Websters Vej 146, 1. 1, 2450 København SV  
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 13400035  
Ejerudgift/md.: kr. 3.733

Dato: 21.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	15.471	Kontantpris	kr.	5.895.000
Grundskyld	kr.	9.213	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	37.250
Rottebekæmpelse 2026	kr.	107	Ejerskiftegebyr til administrator , anslået	kr.	2.500
Fællesudgifter, anslået	kr.	20.000	I alt	kr.	5.934.750
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.	44.791			

**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: 295.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 32.317 md. / 387.809 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 26.436 md. / 317.236 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: 30.04.2026

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 146, 1. 1, 2450 København SV  
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 13400035  
Ejerudgift/md.: kr. 3.733

Dato: 21.05.2026

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. 15: hovedstol kr. 2.538.000  
Nr. 16: hovedstol kr. 200.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Grundejerforening**

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

**Ejerforening**

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

**Fordelingstal, ejerforening**

Admin: /  
Tinglyst: 63 / 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. bestem- melse om at boligerne skal be- nyttes som hel- årsbolig med bopælspligt -
- Nr. 9: 07.07.2005 - Aftale om leje af skraldsuganlæg på Sluseholmen (Etape 1)
- Nr. 10: 07.07.2005 - Rammaaftale om installing af skraldsuganlæg på Sluseholmen samt grun-

dejernes tilslut- ningspligt 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. 14: 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 salgsoptillingen er fore- løbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendoms- værdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige be- skatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgø- relsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen 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 146, 1. 1, 2450 København SV  
Kontantpris: kr. 5.895.000

Sagsnr.: 13400035  
Ejerudgift/md.: kr. 3.733

Dato: 21.05.2026

---

<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<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.