



REAL

Oscar Pettifords Vej 7, 2. th, 2450 København SV

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	90
Kontant	6.995.000	Værelser	3
Ejerudgift	4.779	Altan	Ja
Byggeår	2008	Energimærke	C

Sagsnr. **13400177**

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: Oscar Pettifords Vej 7, 2. th, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 13400177
Ejerudgift/md.: kr. 4.779

Dato: 01.10.2026



På Oscar Pettifords Vej 7, 2. th., får du en gennemført og meget lys 3-værelses på 2. sal med fantastisk udsigt til fælleden på den ene side og kanallivet på den anden.

Lejligheden er velindrettet med et køkken-alrum, der fungerer som boligens midtpunkt. Køkkenet er hvidt med en bordplade i massivt træ, integreret ovn, vinkøler og god skabsplads hele vejen langs væggen. Desuden er der også tilbygget en bar i køkken som adskiller stuen og køkken, men stadig fungerer til større arrangementer. Der er plads til både spisebord og en køkkenø, og fra alrummet er der udgang til den sydvendte altan med kig ind til det hyggelige gårdmiljø. Fra den anden altan kigger du ned over kanalen med bådene, videre ud over åbent vand og hele vejen over til det grønne areal på den anden side og med morgensolen i baggrunden.

Stuen ligger i forlængelse og er lys med store vinduespartier i fuld højde. Fra stuen er der indgang ind til det ene soveværelse, som er udstyret med lyse trægulve der går igennem hele boligen og binder rummene fint sammen. Begge værelser ligger hver for sig i hver sin ende, og det største har plads til dobbeltseng og skydedørsgarderobe, mens det andet kan bruges som kontor eller børneværelse. Dertil kommer et disponibelt rum ved entréen, som er guld værd til opbevaring, når man bor i lejlighed.

Badeværelset er pænt og praktisk med separat bruseniche bag glasvæg, vaskesøjle, samt bordplade i granit med underlimet håndvask og spejl i fuld bredde.

Sluseholmen er et af Københavns mest særprægede kvarterer, bygget op omkring kanaler, broer og et maritimt miljø, hvor vandet er en naturlig del af hverdagen. Fra Oscar Pettifords Vej har du kort afstand til promenaderne, Sluseholmen Metro, dagligvarer, caféer og havnebadet, mens kajakker, små både og liv langs kanalerne giver området sin helt særlige stemning. Her bor du roligt på en af boligøerne, men stadig med nem adgang til Teglholmen, Enghave Brygge, Fisketorvet og resten af byen.

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.

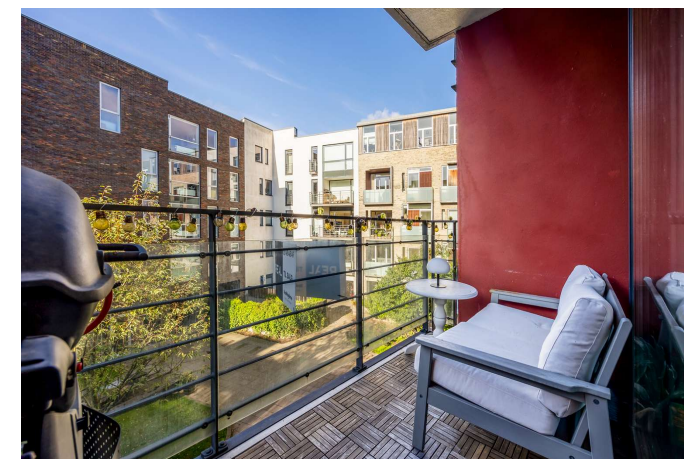
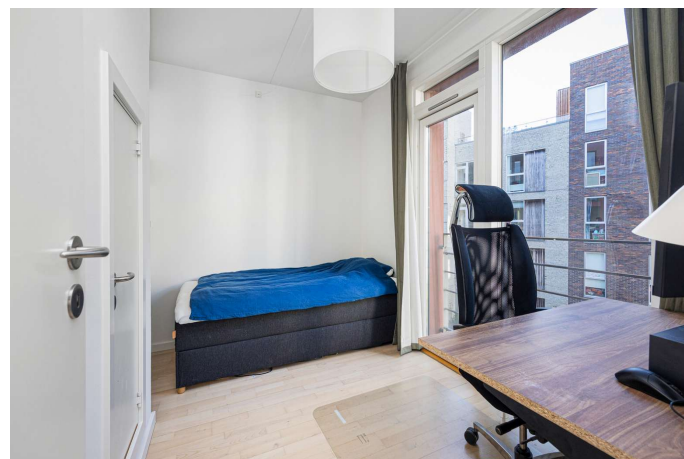
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Renny Clemmensen

Adresse: Oscar Pettifords Vej 7, 2. th, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 13400177
Ejerudgift/md.: kr. 4.779

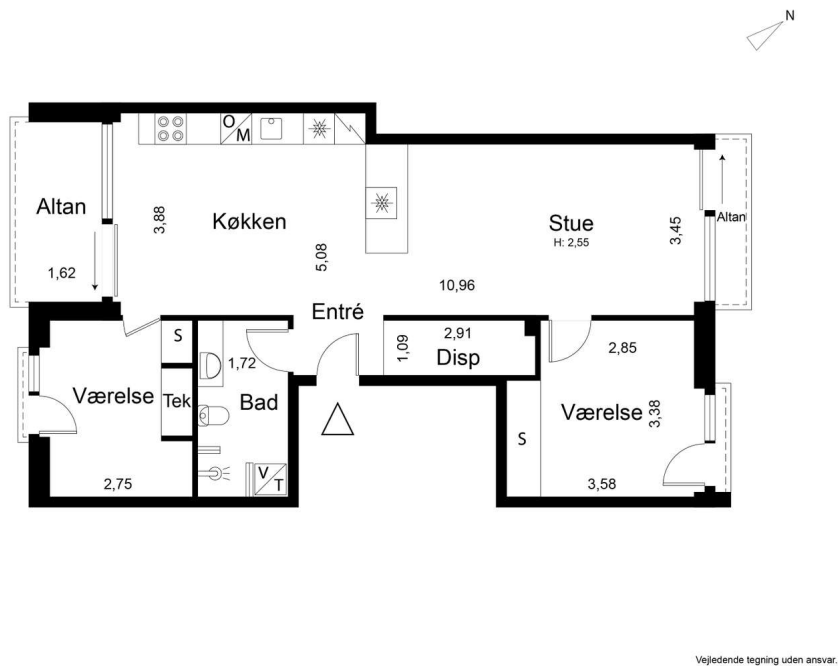
Dato: 01.10.2026



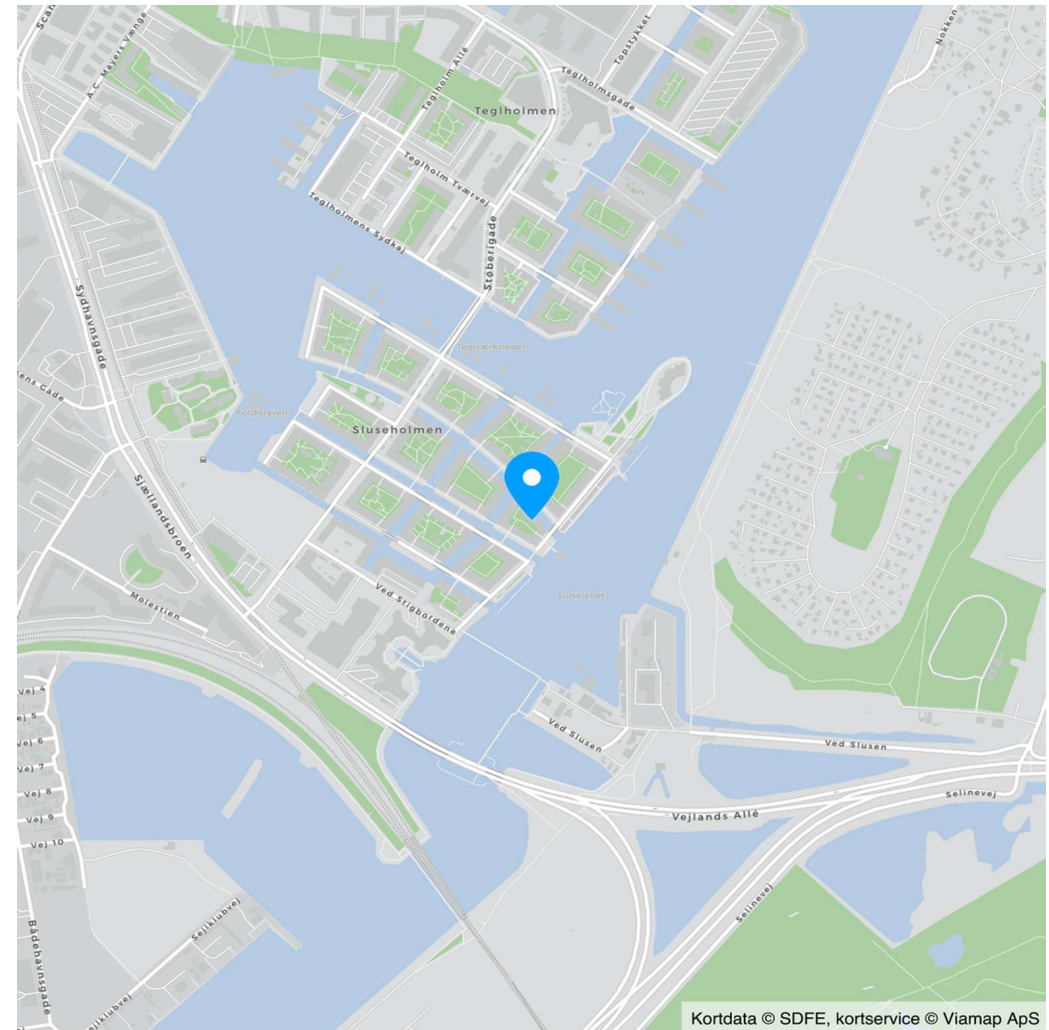
Adresse: Oscar Pettifords Vej 7, 2. th, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 13400177
Ejerudgift/md.: kr. 4.779

Dato: 01.10.2026



Vejledende tegning uden ansvar.



Adresse: Oscar Pettifords Vej 7, 2. th, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 13400177
Ejerudgift/md.: kr. 4.779

Dato: 01.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 517 Kongens Enghave, København
BFE-nr.: 125627
Ejerl. Nr.: 51
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 2008

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 5.306.000
Grundværdi: 3.109.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.244.800
Grundlag for grundskyld: 2.487.200

Arealer**

Tinglyst areal i alt: 81 m²
- Heraf tinglyst boligareal 81 m²
BBR-boligareal: 90 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):

Opvaskemaskine (Bosch 2025), Kogeplade (Siemens), Tørretumbler (Siemens), Ovn (Siemens), Vaskemaskine (LG), Vinkøleskab (Prestige), Køle/fryseskab (Siemens), Emhætte (Systemair)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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



Adresse: Oscar Pettifords Vej 7, 2. th, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 13400177
Ejerudgift/md.: kr. 4.779

Dato: 01.10.2026

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.: 6.150 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Der betales aconto varme kr. 2.000.- pr. kvartal.

Der betales aconto vand kr. 870.- 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: Oscar Pettifords Vej 7, 2. th, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 13400177
Ejerudgift/md.: kr. 4.779

Dato: 01.10.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Fællesudgifter
Ejendomsbidrag 2026
Fibernet

kr. 21.648
kr. 12.685
kr. 21.708
kr. 120
kr. 1.188

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
Tinglysningsafgift af skødet
Ejerskiftegebyr til administrator , anslået
I alt

kr. 6.995.000
kr. 43.850
kr. 2.700
kr. 7.041.550

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. 57.349

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: 350.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 39.411 md. / 472.937 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 32.247 md. / 386.959 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: 16.09.2026

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: Oscar Pettifords Vej 7, 2. th, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 13400177
Ejerudgift/md.: kr. 4.779

Dato: 01.10.2026

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 hvilede på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra-veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 15: hovedstol kr. 4.039.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Ejerforening

Navn: E/F Kidholm Administration Danmark

Eksisterende sikkerhed: Kr. 41.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Grundejerforening

Navn: G/F Sluseholmen Nord

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: /

Tinglyst: 81 / 8591

Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret

Depotrum

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: 07.07.2005 - Dok om tilslutningsforpligtelse af skraldsuganlæg på sluseholmen (etape 2)

- Nr. 8: 07.07.2005 - Dok om nedgravede ledninger til skraldsuganlæg på sluseholmen

- Nr. 9: 01.08.2006 - Dok om at beboelseslejligheden skal anvendes til helårsbeboelse og ikke til feriebolig 1_I-I_356

- Nr. 10: 19.10.2007 - Vedtægt for Parkeringslauget Kidholm

- Nr. 11: 19.10.2007 - Vedtægter for Ejerforeningen Kidholm

- Nr. 12: 29.07.2008 - Aftale om leje af skraldsuganlæg mv på Sluseholmen (Etape 2)

- 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

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.

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



Adresse: Oscar Pettifords Vej 7, 2. th, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 13400177
Ejerudgift/md.: kr. 4.779

Dato: 01.10.2026

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.