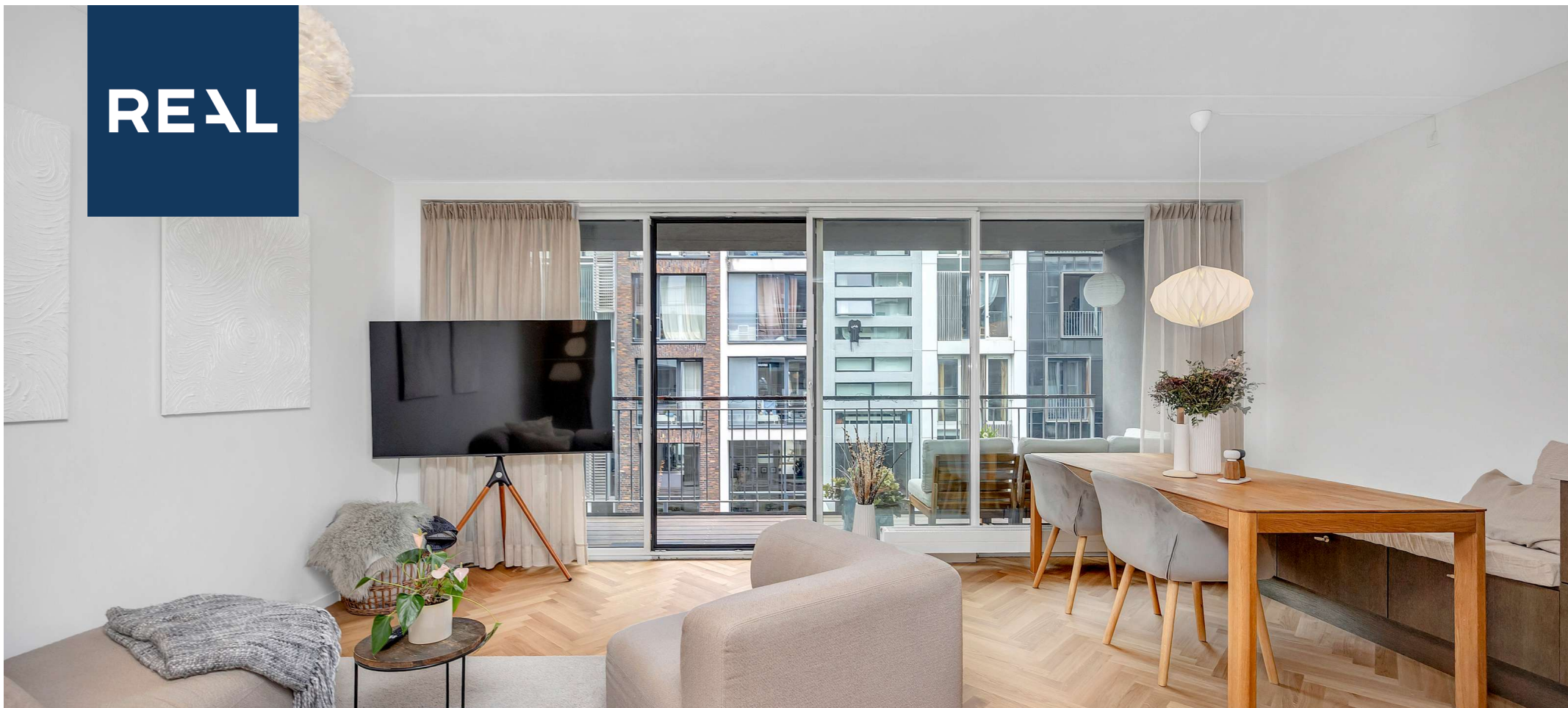


REAL



## Ben Websters Vej 134, 2450 København SV

Ejd. type	<b>Ejerlejlighed</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>78</b>
Kontant	<b>6.695.000</b>	Værelser	<b>3</b>
Ejerudgift	<b>4.183</b>	Altan	<b>Ja</b>
Byggeår	<b>2006</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **1344490**

**RealMæglerne** Renny Clemmensen ApS  
Teglholmsgade 64A, st / 2450 København SV / Tlf. +45 31484849 / [www.realmaeglerne.dk/134](http://www.realmaeglerne.dk/134)

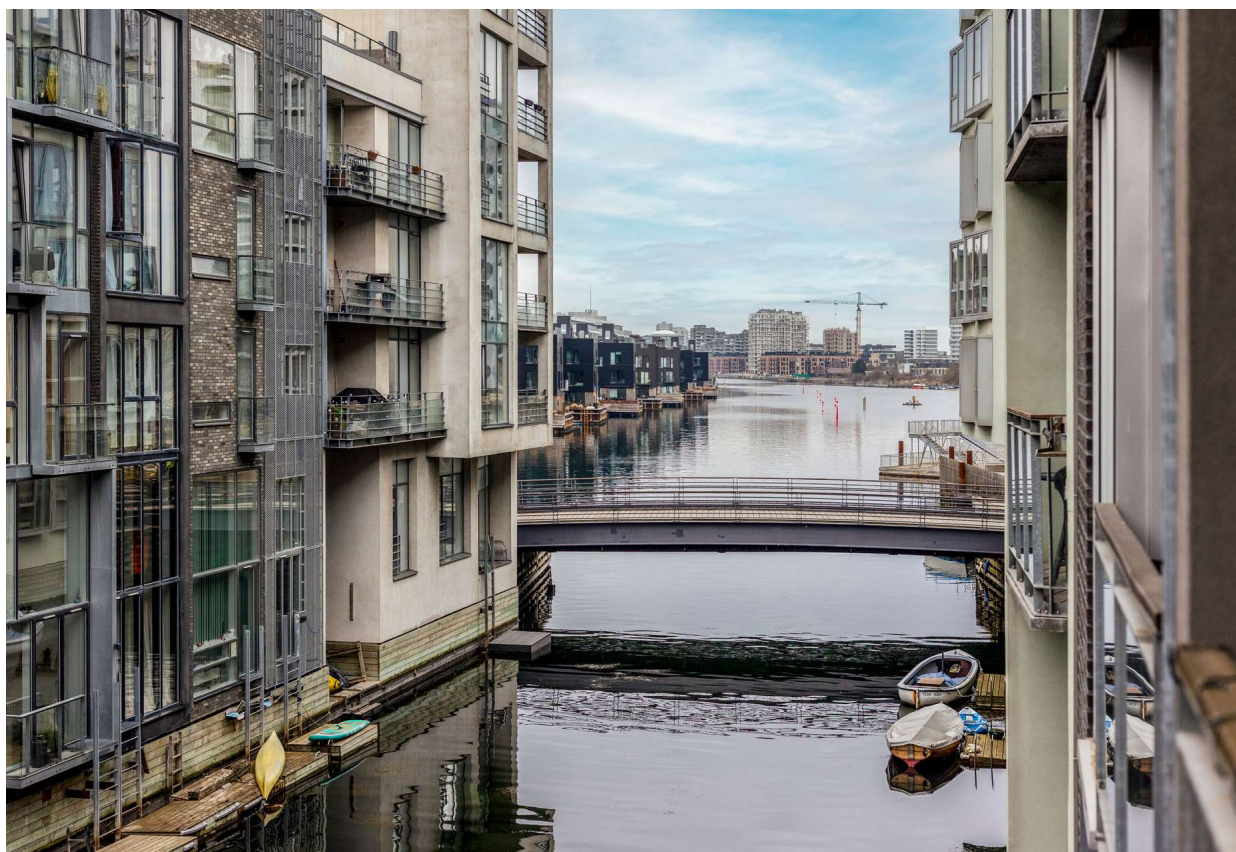
## Salgsopstilling

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 134, 2450 København SV  
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 1344490  
Ejerudgift/md.: kr. 4.183

Dato: 06.05.2026



Leder du efter en bolig, som ganske enkelt ikke findes andre steder på Sluseholmen? Så er Ben Websters Vej 134 noget helt særligt. Her får du en sjælden kombination af direkte beliggenhed ved kanalen, smagfuld renovering, eksklusive materialevalg og en stemning, som kun de færreste boliger kan tilbyde.

Velkommen til en elegant stuelejlighed i smukt renoveret stand, hvor kvalitetsmaterialer, moderne komfort og en helt særlig beliggenhed går op i en højere enhed. Her bor du direkte ved kanalen og får både skønne uderum og adgang til et levende og engageret nærmiljø.

Boligen rummer 78 veldisponerede kvadratmeter med to gode værelser samt et stort, åbent køkkenalrum, der danner den naturlige ramme om både hverdagsliv og gæstebesøg. Køkkenet fremstår moderne og stilrent, og de gennemgående sildebensparketgulve tilfører hjemmet varme, charme og eksklusivitet.

Fra alrummet er der direkte udgang til en kæmpe altan med kig til kanalen, som danner de perfekte rammer om morgenkaffen eller aften glasset før solen falder ned, i rolige omgivelser. Derudover får du glæde af et terrasseområde som giver endnu et dejligt uderum i grønne rammer.

Ejendommen er opført i 2006 og byder på en hyggelig gårdhave med legeplads og grillområder. Området omkring Fyrholmen er kendt for sit stærke nabofællesskab og de mange fælles faciliteter, herunder orangeri til arrangementer, havelaug, kajaklaug samt mulighed for at låne SUP boards og kajaker for blot 500 kr. årligt pr. familie. Foreningen har desuden installeret BWT blødgøringsanlæg.

Beliggenheden er samtidig særdeles attraktiv. Den nye metrostation, som åbnede i 2024, ligger blot 800 meter fra ejendommen og giver nem adgang til centrum. Hertil kommer både havnebus, buslinjer og hurtig adgang til motorvejsnettet. Du bor også tæt på havnebadet, som har åbent året rundt og indbyder til både sommerbadning og friske vinterdyp.

### 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: Ben Websters Vej 134, 2450 København SV  
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 1344490  
Ejerudgift/md.: kr. 4.183

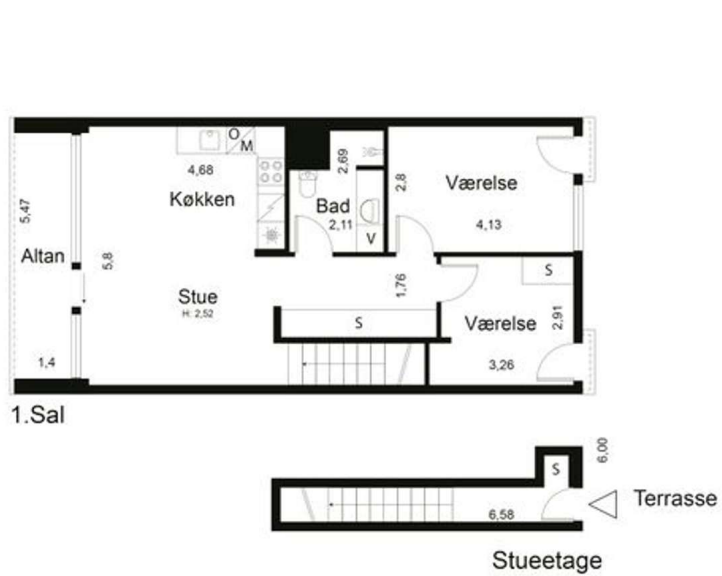
Dato: 06.05.2026



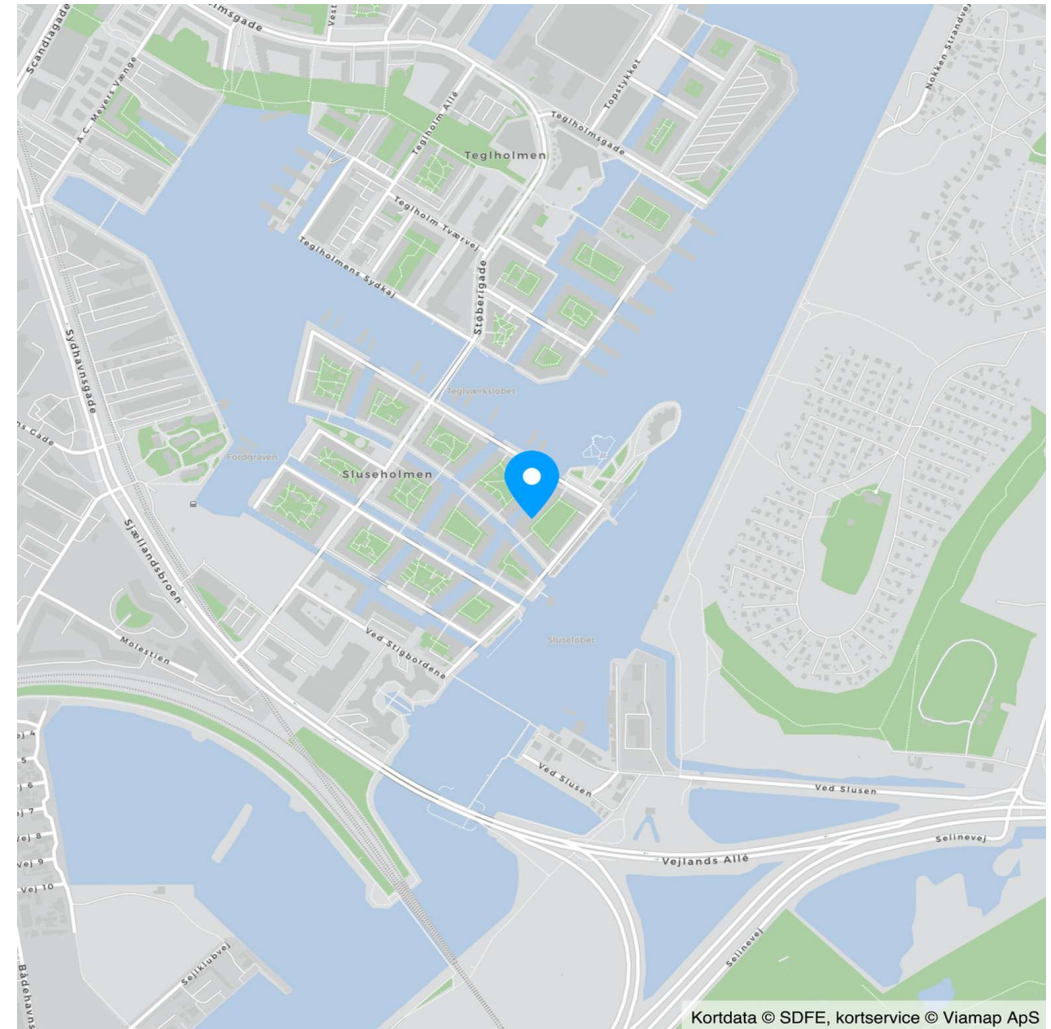
Adresse: Ben Websters Vej 134, 2450 København SV  
 Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 1344490  
 Ejerudgift/md.: kr. 4.183

Dato: 06.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar.



Adresse: Ben Websters Vej 134, 2450 København SV  
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 1344490  
Ejerudgift/md.: kr. 4.183

Dato: 06.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	515 Kongens Enghave, København
BFE-nr.:	124292
Ejerl. Nr.:	178
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	2006

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	4.240.000
Grundværdi:	2.531.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.392.000
Grundlag for grundskyld:	2.024.800

**Arealer\*\***

Tinglyst areal:	78 m <sup>2</sup>
Heraf tinglyst boligareal:	78 m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	78 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 134, 2450 København SV  
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 1344490  
Ejerudgift/md.: kr. 4.183

Dato: 06.05.2026

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Codan Forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Se police for dækning

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### Jordforurening

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

##### Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 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 -

Cykel- og gangbro mellem Enghave Brygge og Islands Brygge -

Kommuneplan 2024 -

Spildevandsplan 2018 -

##### Husdyr

Tilladt, dog jf. Husorden

#### Ejendommens forsyningsmæssige forhold

##### Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.160 Forbrug: 0

Udgiften er beregnet i år: 0

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Udgiften er acontooprævning fra administrator.

Der betales aconto varme kr. 2.040,00 pr. kvartal

Der betales aconto vand kr. 1.100,00 pr. kvartal

#### Vand: Alment vandforsyningsanlæg

#### 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 C



Adresse: Ben Websters Vej 134, 2450 København SV  
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 1344490  
Ejerudgift/md.: kr. 4.183

Dato: 06.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	17.299	Kontantpris	kr.	6.695.000
Grundskyld	kr.	10.326	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	42.050
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	110	Ejerskiftegebyr	kr.	2.700
Fællesudgifter	kr.	22.464	Gebyr Navneskilt/flytning	kr.	1.500
			I alt	kr.	6.741.250
			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.	50.200			

**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: 335.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 36.690 md. / 440.285 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 30.014 md. / 360.168 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 **Forbehold:** Std.finansiering kan ikke opnås, idet dette reduceres med sikkerhed til E/F

**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 134, 2450 København SV  
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 1344490  
Ejerudgift/md.: kr. 4.183

Dato: 06.05.2026

#### 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. 4.421.000  
Nr. 16: hovedstol kr. 860.000

#### **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  
Pligt til medlemskab: Ja  
Eksisterende sikkerhed: Nej  
Ny sikkerhed udstedes: Nej

#### **Fordelingstal, ejerforening**

Admin: 78 / 17035  
Tinglyst: 78 / 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 - Rammaaftale 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. 14: 11.05.2023 - NYE VEDTÆGTER FOR GRUNDEJERFORENINGEN SLUSEHOLMEN NORD

#### **Planer**

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

# 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.