



REAL

Oscar Pettifords Vej 25, st. th, 2450 København SV

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	106
Kontant	8.850.000	Værelser	3
Ejerudgift	6.228		
Byggeår	2008	Energimærke	C

Sagsnr. **13400052**

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 25, st. th, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 8.850.000

Sagsnr.: 13400052
Ejerudgift/md.: kr. 6.228

Dato: 22.05.2026



Med adresse på Oscar Pettifords Vej 25, st. th. bor man på et af Sluseholmens mest attraktive punkter. Omgivet af vand, arkitektur og et levende havnemiljø. Her bliver hverdagen præget af kanaler, broforbindelser og den særlige stemning, som kendetegner området omkring Metropolis og Teglværkshavnen. Området er skabt med en tydelig arkitektonisk identitet, hvor moderne boligbyggeri, vandrum og grønne opholdszoner går op i en højere enhed.

Lejligheden er en sjældent udbudt høj stuelejlighed, hævet over terræn og uden den almindelige københavneroplevelse af at bo direkte i gadeplan. Tværtimod giver placeringen en behagelig fornemmelse af privatliv, samtidig med at boligen får optimalt lysindfald og et flot kig mod vandet og områdets karakteristiske kanalmiljø.

Boligen byder på en moderne og velfungerende planløsning med gode opholdsrum, et stilrent køkken og store vinduespartier med 3,5 meter til loftet, der trækker dagslyset flot ind i hjemmet. Indretningen skaber en naturlig sammenhæng mellem entré, køkken og stue, mens rummenes proportioner giver en både åben og indbydende atmosfære. Her er plads til både hverdagsliv, gæster og rolige øjeblikke med udsigten og lyset som en fast del af boligens udtryk. Planløsningen ligger op til at omdanne boligen til en 3 værelses perle.

Udelivet fortsætter i det attraktive nærområde, hvor kanalerne, havnebade, promenaderne og de grønne opholdssteder giver en særlig fornemmelse af at bo midt i byen. Men her har du stadig luft, vand og ro omkring sig. Her får man en bolig, hvor arkitektur, beliggenhed og bekvemmelighed går hånd i hånd. I kælderen findes depotrum hørende til lejligheden. Privat p-plads i kælder, med mulighed for el-ladeboks, kan tilkøbes. Dertil kan der erhverves privat bådplads i den private marina. Ejendommen byder også på fælles tagterrace på 11. sal med fantastisk udsigt.

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.

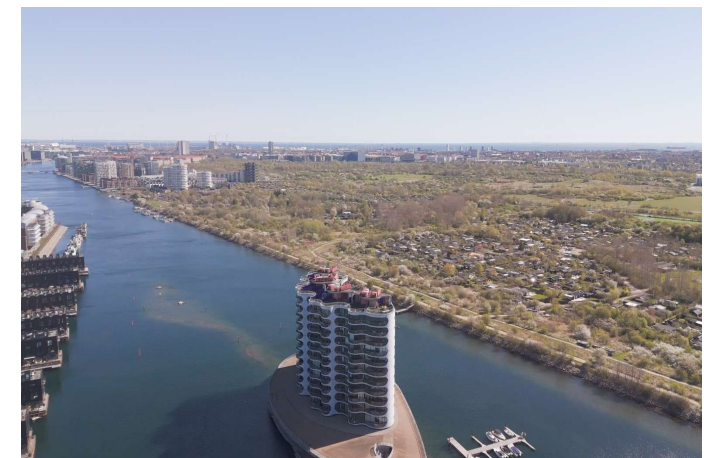
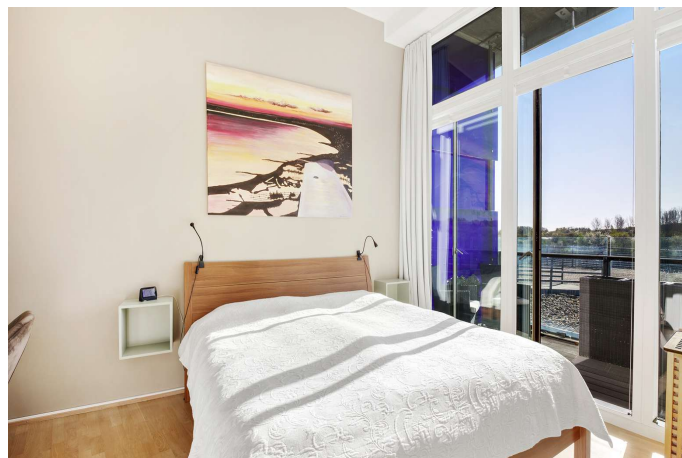
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Renny Clemmensen

Adresse: Oscar Pettifords Vej 25, st. th, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 8.850.000

Sagsnr.: 13400052
Ejerudgift/md.: kr. 6.228

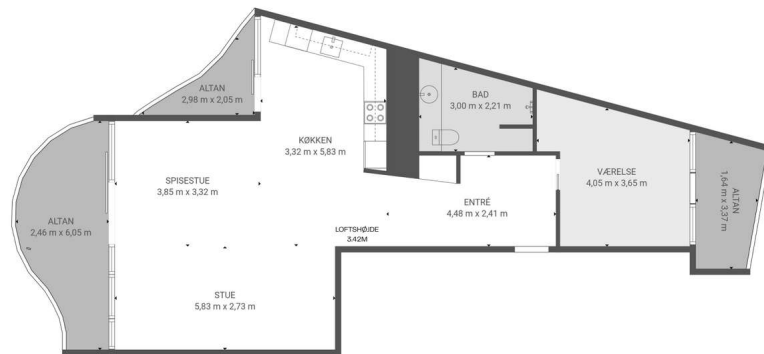
Dato: 22.05.2026



Adresse: Oscar Pettifords Vej 25, st. th, 2450 København SV
 Kontantpris: kr. 8.850.000

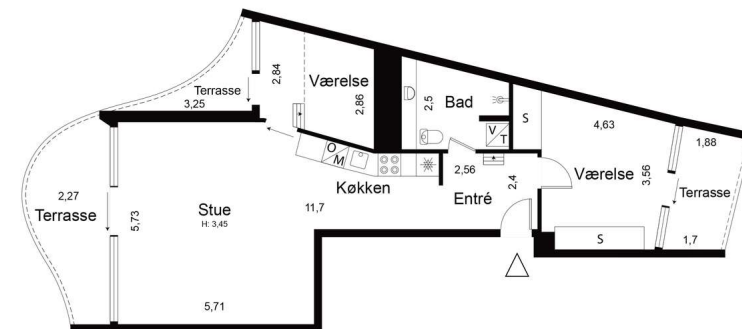
Sagsnr.: 13400052
 Ejerudgift/md.: kr. 6.228

Dato: 22.05.2026



Vejledende plantegning og uden ansvar

Alternativ plantegning

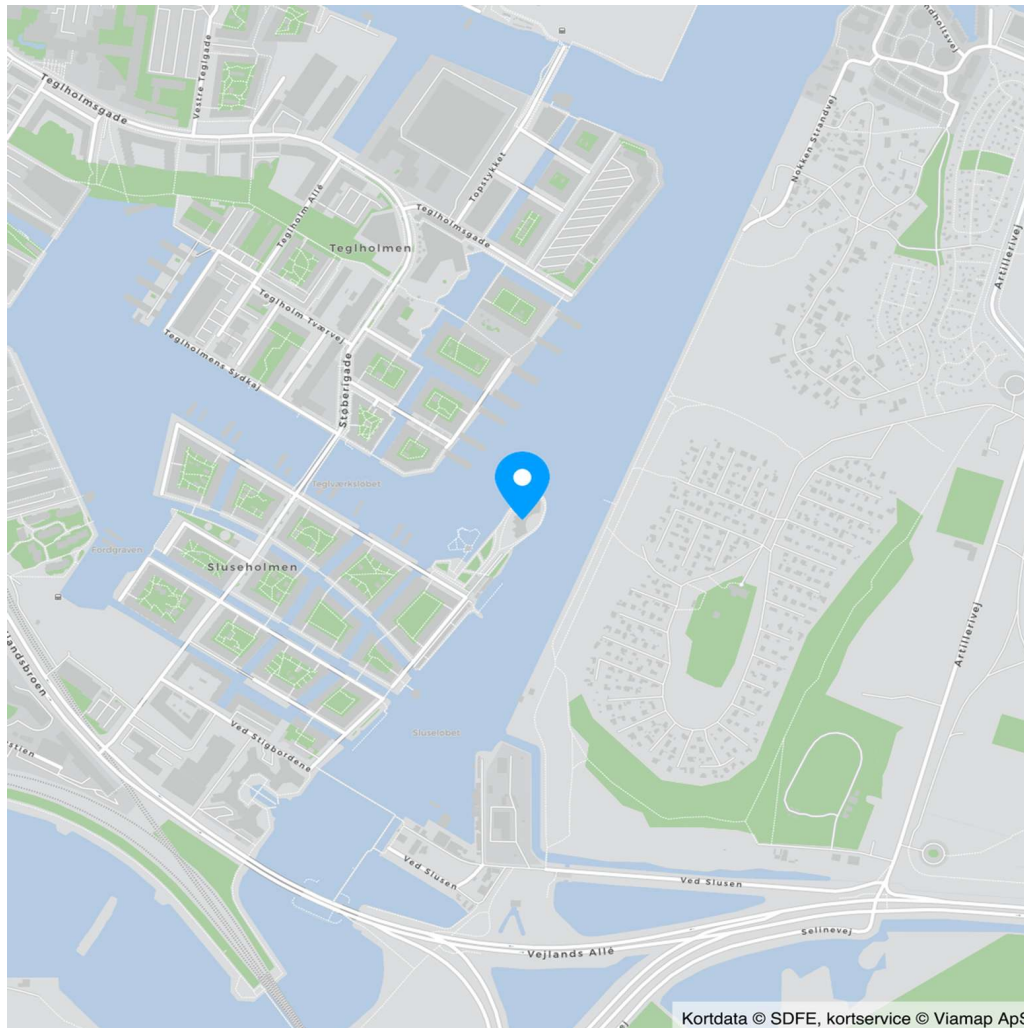


Vejledende tegning uden ansvar.

Adresse: Oscar Pettifords Vej 25, st. th, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 8.850.000

Sagsnr.: 13400052
Ejerudgift/md.: kr. 6.228

Dato: 22.05.2026



Adresse: Oscar Pettifords Vej 25, st. th, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 8.850.000

Sagsnr.: 13400052
Ejerudgift/md.: kr. 6.228

Dato: 22.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	519 Kongens Enghave, København
BFE-nr.:	125687
Ejerl. Nr.:	22
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat vej
Opført/ombygget år:	2008

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	7.416.000
Grundværdi:	4.255.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	5.932.800
Grundlag for grundskyld:	3.404.000

Arealer**

Tinglyst areal:	94 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	94 m ²
BBR-boligareal:	106 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):

Ovn (Gram), Tørretumbler (Bosch), Opvaskemaskine (Siemens), Emhætte, Køle/fryseskab (Siemens), Komfur (Gram, Induktion), Vaskemaskine (Electrolux)

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 25, st. th, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 8.850.000

Sagsnr.: 13400052
Ejerudgift/md.: kr. 6.228

Dato: 22.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	30.257	Kontantpris	kr.	8.850.000
Grundskyld	kr.	17.360	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	54.950
Fællesudgifter	kr.	26.988	Ejerskiftegebyr til administrator , anslået	kr.	2.500
Rottebekæmpelse 2026	kr.	132	I alt	kr.	8.907.450
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.	74.738			

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: 445.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 48.457 md. / 581.488 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 39.641 md. / 475.691 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: Oscar Pettifords Vej 25, st. th, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 8.850.000

Sagsnr.: 13400052
Ejerudgift/md.: kr. 6.228

Dato: 22.05.2026

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. 24: hovedstol kr. 3.155.000
Nr. 26: hovedstol kr. 754.000

Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Afventer admin		22.05.2026

Grundejerforening

Navn: Grundejerforening Sluseholmen
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Kr. 40.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: /
Tinglyst: 94 / 9305
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret

Kælderrum

Fællesfaciliteter

Cykel/kajakopbevaring

Servitutter

- Nr. 1: 28.06.2023 - Deklaration om vand- og spildevandsledninger
- Nr. 2: 28.05.1965 - Dok om luftfartshindringer mv
- Nr. 3: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv
- Nr. 4: 12.04.2000 - Lokalplan nr. 310. Slet Forprioritet
- Nr. 5: 06.02.2004 - Dok om bølværk mm.
- Nr. 6: 06.02.2004 - Dok om anløb mm.
- Nr. 7: 18.08.2004 - Lokalplan nr. 310, tillæg
- Nr. 8: 07.07.2005 - Dok om tilslutningsforpligtelse af skraldsuganlæg på sluseholmen (etape 2)

- Nr. 9: 07.07.2005 - Dok om nedgravede ledninger til skraldsuganlæg på sluseholmen
- Nr. 10: 27.04.2006 - Skøde lyst servitutstiftende vedr. at boligerne ikke kan benyttes til sommer/fritidsbolig, men skal benyttes som helårsbeboelse med bopælspligt 1_I-I_415
- Nr. 11: 15.05.2006 - Skøde lyst servitutstiftende f.s.a. §5 Formål for kommende byggeri samt krav hertil 1_I-I_415
- Nr. 12: 06.03.2007 - Dok om råderet mv.
- Nr. 13: 28.03.2007 - Rammeaftale om evt. tilslutning til skraldsuganlæg på Sluseholmen
- Nr. 14: 28.03.2007 - Aftale om leje af skraldsuganlæg på Sluseholmen
- Nr. 15: 23.11.2007 - 1_I-I_415 Dok om fuldmagt til Adv. Jakob S Midtgaard og Adv. Hans Hedegaard til at underskriveservitutter på ejendommen gældende i 5 år
- Nr. 16: 15.01.2008 - Vedtægter for ejerforeningen Metropolis
- Nr. 17: 22.05.2008 - Deklaration om anvendelse mm hæftelser
- Nr. 18: 22.05.2008 - Deklaration vedrørende havnebad mm
- Nr. 19: 22.05.2008 - Deklaration vedr. parkeringspladser m.m.
- Nr. 20: 22.05.2008 - Deklaration om benyttelse af kælderarealerne mm
- Nr. 21: 16.06.2009 - Dok ved Bådhus m.m. hæftelser
- Nr. 23: 23.08.2010 - deklaration om tagterrasser
- Nr. 25: 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 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.

Adresse: Oscar Pettifords Vej 25, st. th, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 8.850.000

Sagsnr.: 13400052
Ejerudgift/md.: kr. 6.228

Dato: 22.05.2026

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 - <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.