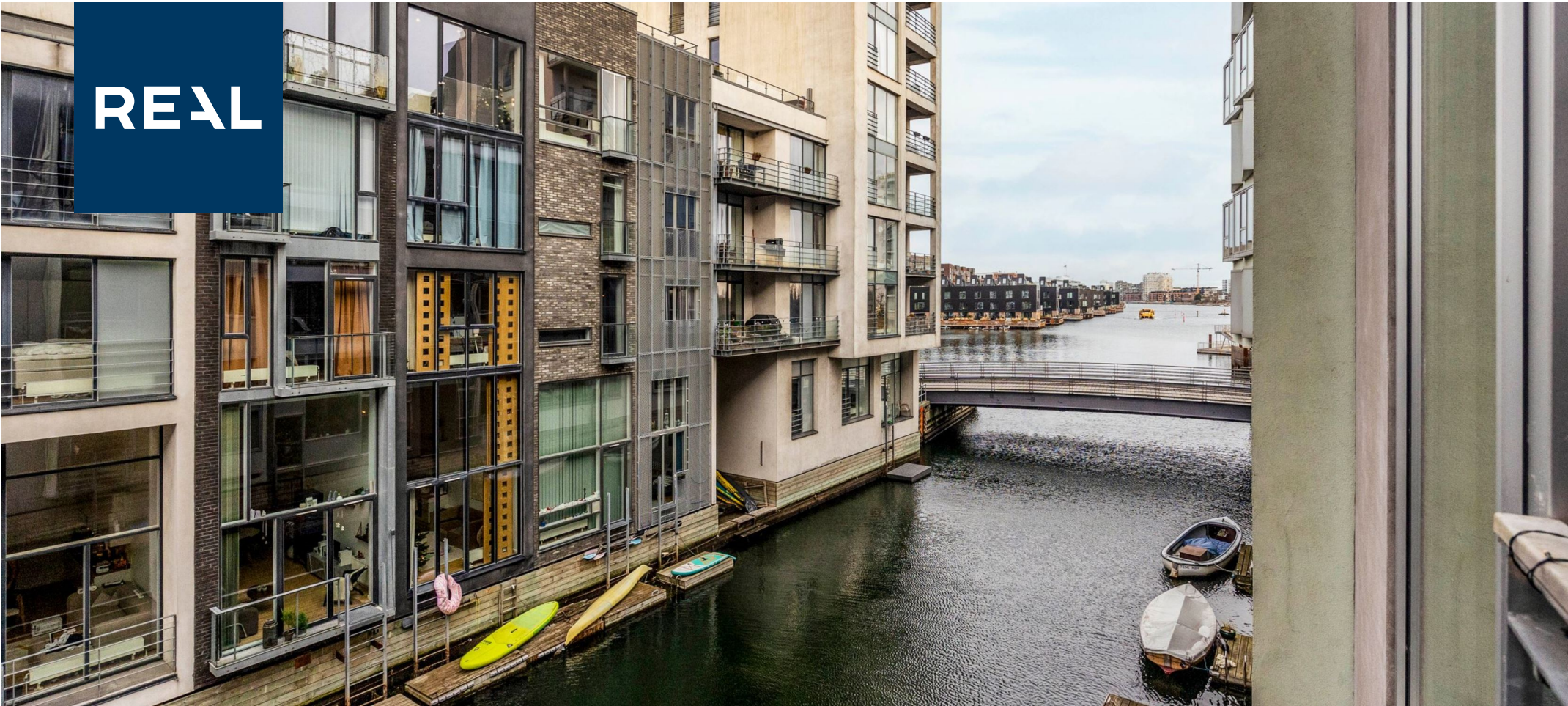




REAL

Ben Websters Vej 120, 2450 København SV

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	80
Kontantpris	6.295.000	Værelser	3
Ejerudgift	4.394		
Byggear	2006	Energimærke	C

Sagsnr. **1344507**

RealMæglerne Renny Clemmensen ApS

Teglmølgade 64A, st. / 2450 København SV / Tlf. 31484849 / www.realmaeglerne.dk/134

Salgsopstilling

RealMæglerne Renny Clemmensen ApS

CVR-nr. 38413724

Teglholmsgade 64A, st. / 2450 København SV

Tlf. 31484849 / 2450@mailreal.dk

www.realmaeglerne.dk/134

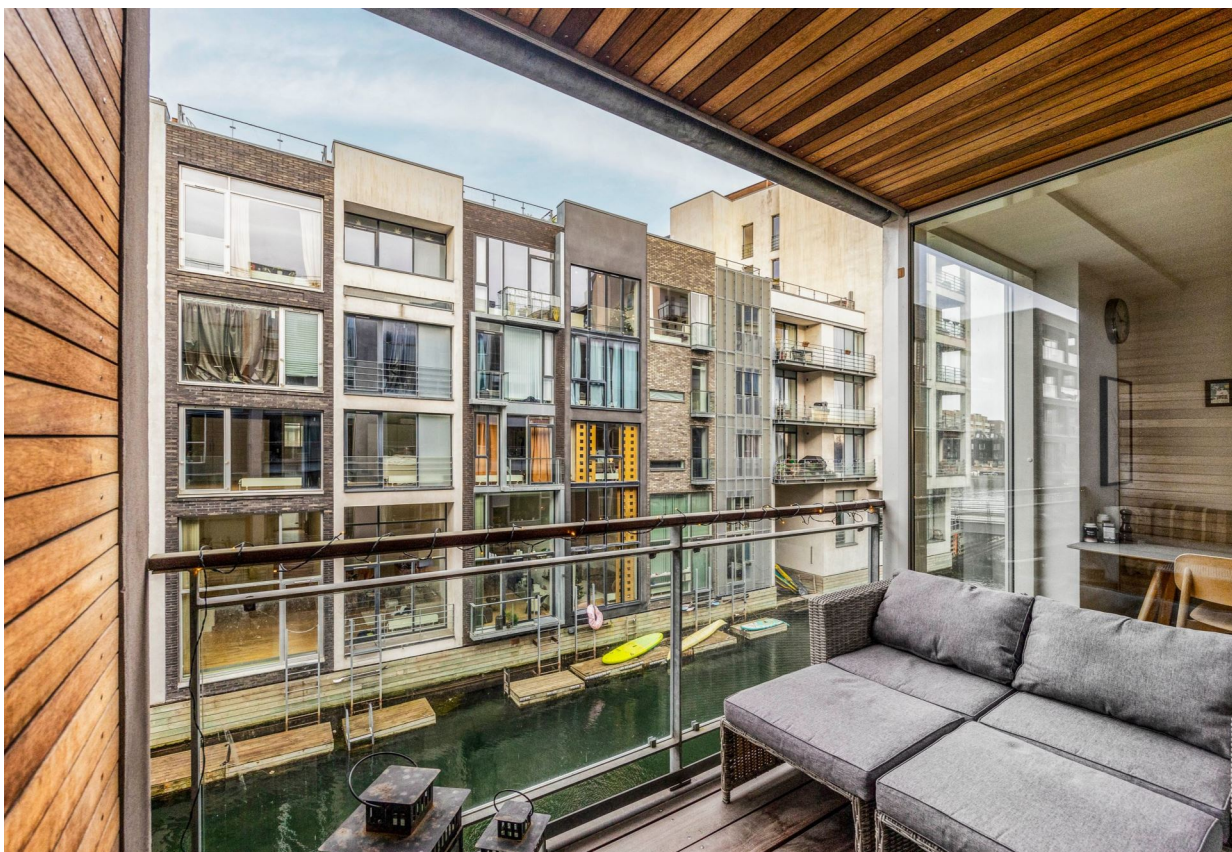
REAL

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Ben Websters Vej 120, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 1344507
Ejerudgift/md.: kr. 4.394

Dato: 30.01.2026



Beskrivelse:

Lejligheden på Ben Websters Vej 120 er til dig, der vil bo midt i Sluseholmens maritime miljø med kanalen som nærmeste nabo. Fra stuen træder du ud på en overdækket altan med et flot kig ned langs vandet til de karakteristiske husrækker, og her er der plads til loungemøbler og hverdagsstunder i læ for vind og vejr.

Indenfor samler et lyst og åbent køkken-almrum; køkkenet har fin bord- og skabsplads, og i forlængelse heraf er der god plads til både spisebord og sofa, mens de store vinduespartier giver et generøst lysindfald og en tydelig fornemmelse af at bo helt tæt på vandet. Planløsningen rummer to regulære værelser med mange indretningsmuligheder. Oplagt som soveværelse, børneværelse, kontor eller gæsteværelse, og fra det ene værelse er der udgang til endnu en altan mod gårdrummet, så du både kan vælge udsigten til kanalen og den mere rolige, grønne side. Badeværelset er rummeligt og praktisk indrettet med separat bruseniche, god bordplads ved vasken og masser af opbevaring, så hverdagen fungerer uden kompromiser.

Ejendommen har grønne fællesområder, hyggeligt orangeri, cykelparkering og direkte adgang til vandet, perfekt til badeture, kajakroning og paddleboard, som man kan få adgang til via det lokale kajaklaug. Under bygningen kan man leje en p-plads. Der er sågar mulighed for at tilkøbe el-stander til den. Der er værksted, træningsrum samt den medfølgende brugsret til kælderrum under bygningen. I gården er der børnelegeplads og grill, perfekt til de hyggelige stunder. Derudover er der nem adgang til svømning ved havnebadet og til løbe- og cykelture ved Amager Fælled. Ideelt til den aktive livsstil.

Området har ideel placering, om du arbejder inde i eller udenfor byen eller blot ønsker at nyde dit otium. Her er kort afstand til motorvej, lufthavn, S-tog, indkøb og Indre By, som kun ligger et kvarter væk. Kanalerne, slusen og havneløbet skaber en maritim stemning med mulighed for vinterbadning. Nem adgang til skole og institutioner samt 5 min gang til den nye metrostation Sluseholmen, der åbnede i 2024.

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 120, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 1344507
Ejerudgift/md.: kr. 4.394

Dato: 30.01.2026

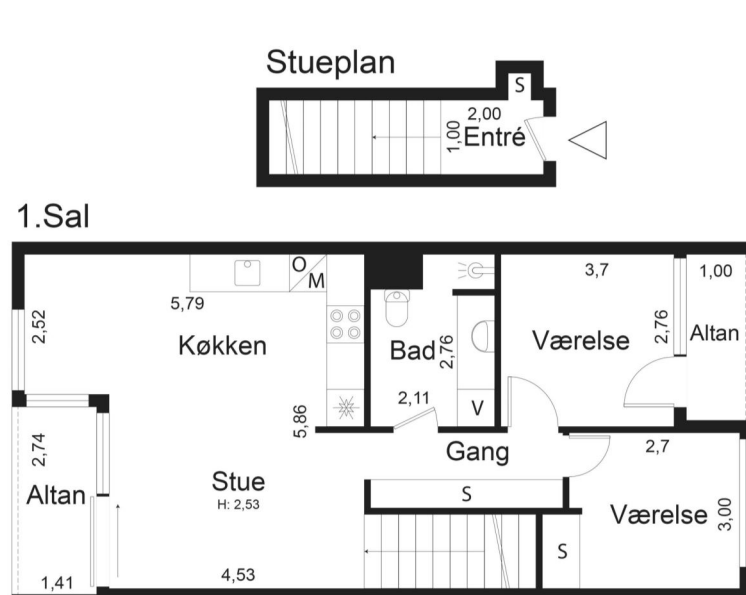




Adresse: Ben Websters Vej 120, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 1344507
Ejerudgift/md.: kr. 4.394

Dato: 30.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar.



Adresse: Ben Websters Vej 120, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 1344507
Ejerudgift/md.: kr. 4.394

Dato: 30.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	515 Kongens Enghave, København
BFE-nr.:	124284
Ejl.nr.:	170
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fælles
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	2006

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	4.548.000 kr.
Grundværdi:	2.701.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.638.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.160.800 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	80 m ²
- heraf boligareal:	80 m ²

BBR-boligareal:	80 m ²
-----------------	-------------------

Evt. øvrige arealer:

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køleskab-/fryseskab mrk. Bosch (Fryser 2 skuffer har revne) Emhætte, kogeplader, ovn, Opvaskemaskine mrk. Bosch, vaskemaskine mrk. Bosch

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Ben Websters Vej 120, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 1344507
Ejerudgift/md.: kr. 4.394

Dato: 30.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos via ejerforening
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Se police for dækning

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.774 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Bygningen har ingen supplerende varme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug
Der betales aconto varme kr. 2.400 pr. kvartal og aconto vand kr. 800 pr. kvartal.

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 Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Jordforurening

Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt blevet områdeklassificeret som lettere forurenede, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenede jord. Kommunen kan dog undtage større sammenhængende områder inden for byzoner, som den har viden om, ikke er lettere forurenede, hvilket i så fald skal ske gennem et kommunalt regulativ.

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter (pr. 01.01.2024)

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptstillingen 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 i 2024.

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/>



Adresse: Ben Websters Vej 120, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 1344507
Ejerudgift/md.: kr. 4.394

Dato: 30.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	18.556	Kontantpris/udbetaling	kr.	6.295.000
Grundskyld	kr.	11.020	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	39.650
Ejerforening	kr.	23.040	Ejerskiftegebyr, administrator	kr.	2.600
Rottebekæmpelse 2026	kr.	113	Gebyr Navneskilt/flytning	kr.	1.500
			I alt	kr.	6.338.750
			Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1 år		52.729			

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: 315.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 33.716 md./ 404.590 år Netto **ekskl.** ejerudgift 27.634 md./ 331.606 år v/24,00%
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% procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 28.01.2026
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: 1/2 - 1/8 **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 120, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 1344507
Ejerudgift/md.: kr. 4.394

Dato: 30.01.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

Der er i foreningen optaget lån vedrørende køb af p-kælder med restgæld pr. 31.12.2025 kr. 5.423.808,00.
Foreningen har en kassekredit max kr. 3.400.000 pr. 31/12-2024.
Køb af p-kælder - nedskrives med 25.000 kr. pr. kvartal
Der henvises til ejerlejlighedsskema samt årsregnskab.

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Totalkredit/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	2.490.000	2.471.177	2.458.226	DKK	0,24	27.153	26,00	3,39			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: G/F Sluseholmen Nord v/Administration Danmark Tina Jørgensen

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: 80/17035

Tinglyst fordelingstal: 80/17035

Adm. fordelingstal: 80/17035

Sikkerhed til e/f: 30.000 kr.

I form af: Anden hæftelse

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Nr. 9 lyst d. 07.07.2005 lbnr. 110032-01 Tillægstekst Aftale om leje af skraldsuganlæg på Sluseholmen (Etape 1) Filnavn: 1_C-I_666

Nr. 10 lyst d. 07.07.2005 lbnr. 110042-01 Tillægstekst Rammeaftale om installering af skraldsuganlæg på Sluseholmen samt grundejernes tilslutningspligt til anlægget (Etape 1). Uopsige- lig til den 31.12.2033. Tillige lyst pant- stiftende Filnavn: 1_C-I_666

Nr. 11 lyst d. 07.07.2005 lbnr. 110047-01 Tillægstekst Dok om nedgravede ledninger til skraldsuganlæg på sluseholmen Filnavn: 1_E-I_440

Nr. 12 lyst d. 26.05.2006 lbnr. 96017-01 Tillægstekst Vedtægter for Ejerforeningen Fyrholm Tillige lyst pantstiftende Akt 1_I-I_231

Nr. 15 lyst d. 11.05.2023 lbnr. 1014823408 Bilagsreference 09118eb7-71dd-45f9-8177-29077c87fdb Filnavn: 62c70e8c-d8fd-45ee-a075-2dc3ae149046

Der henvises endvidere til lokalplan, ejd.datarapport samt tingbog.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 28.05.1965 lbnr. 1190-01 Tillægstekst Dok om luftfartshindringer mv Filnavn: 1_F-I_231

Nr. 2 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 940150-01 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv Filnavn: 1_F-I_13

Nr. 3 lyst d. 12.04.2000 lbnr. 39395-01 Tillægstekst Lokalplan nr. 310. Slet Forprioritet Filnavn: 1_Q-I_59

Nr. 4 lyst d. 06.02.2004 lbnr. 19861-01 Tillægstekst Dok om bolværk mm. Filnavn: 1_H-I_631

Nr. 5 lyst d. 06.02.2004 lbnr. 20189-01 Tillægstekst Dok om anløb mm. Filnavn: 1_H-I_631

Nr. 6 lyst d. 18.08.2004 lbnr. 124258-01 Tillægstekst Lokalplan nr. 310, tillæg Filnavn: 1_E-I_440

Nr. 7 lyst d. 24.11.2004 lbnr. 170110-01 Tillægstekst Dok om vejudlæg Filnavn: 1_E-I_440

Nr. 8 lyst d. 15.06.2005 lbnr. 94817-01 Tillægstekst Skøde lyst servitutstiftende vedr. bestem- melse om at boligerne skal benyttes som hel- årsbolig med bopælspligt akt 1_I-I_231 -

Brugsret og fællesfaciliteter:

Der er værksted, SUB/kajakklub (særskilt medlemskab) med vægt træningslokale, bordtennisbordorangeri, grillovn, fælles urtebed

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.