

# Sluseholmen 22, 1. tv, 2450 København SV

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ejd. type | **Ejerlejlighed** | Bolig m$^2$ | **101** |
| Kontant | **7.495.000** | Værelser | **4** |
| Ejerudgift | **4.811** | Altan | **Ja** |
| Byggeår | **2008** | Energimærke | **B** |

Sagsnr. **13400192**

**RealMæglerne** Renny Clemmensen ApS
Teglholmsgade 64A, st / 2450 København SV / Tlf. +45 31484849 / www.realmaeglerne.dk/134

**RealMæglerne** Renny Clemmensen ApS
CVR-nr. 38413724
Teglholmsgade 64A, st / 2450 København SV
Tlf. +4531484849 / 2450@mailreal.dk
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: Sluseholmen 22, 1. tv, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 13400192
Ejerudgift/md.: kr. 4.811

Dato: 22.11.2026



Her får man en lejlighed, der især imponerer med sin gode planløsning, det flotte lysindfald og ikke mindst de to altaner. Boligen er indrettet med to regulære soveværelser, et pænt badeværelse og et stort, sammenhængende opholdsrum, hvor køkken, spiseplads og stue ligger i åben forbindelse.

Køkkenalrummet er lejlighedens naturlige samlingspunkt. Det hvide køkken er enkelt og tidløst med god skabs- og bordplads, mens rummets længde giver masser af muligheder for både et stort spisebord og en rigtig sofaafdeling. De store vinduespartier i begge ender sørger samtidig for et behageligt lys gennem boligen.

Fra køkkenet er der direkte udgang til den største af lejlighedens to altaner. Den vender ind mod det grønne gårdmiljø og har en størrelse, der gør den til langt mere end bare en klassisk altan. Her er plads til spisebord, grill, loungemøbler og planter, så den i sommerhalvåret nærmest fungerer som et ekstra opholdsrum. I den modsatte ende af lejligheden ligger den anden altan, hvorfra der er kig ned mod vandet.

De to soveværelser ligger adskilt fra opholdsrummet og har begge gode indretningsmuligheder. Badeværelset er lyst og funktionelt indrettet med separat bruseniche, væghængt toilet og god opbevaringsplads.

Området omkring Sluseholmen kombinerer byliv og vand på en måde, der er svær ikke at holde af. Her er kanaler, havnemiljø og grønne opholdsarealer lige uden for døren, samtidig med at hverdagen er nem med indkøb, caféer, daginstitutioner og Sluseholmen Skole i nærområdet. Sluseholmen Metro på M4 gør det desuden nemt at komme videre mod resten af København, og på varme dage er havnebadet et oplagt samlingspunkt.

En lys og veldisponeret bolig med god plads både inde og ude – og med vandet som en naturlig del af hverdagen

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


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Renny Clemmensen ApS
CVR-nr. 38413724
Teglholmsgade 64A, st / 2450 København SV
Tlf. +4531484849 / 2450@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/134

Adresse: Sluseholmen 22, 1. tv, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 13400192
Ejerudgift/md.: kr. 4.811

Dato: 22.11.2026















**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Renny Clemmensen ApS
CVR-nr. 38413724
Teglholmsgade 64A, st / 2450 København SV
Tlf. +4531484849 / 2450@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/134

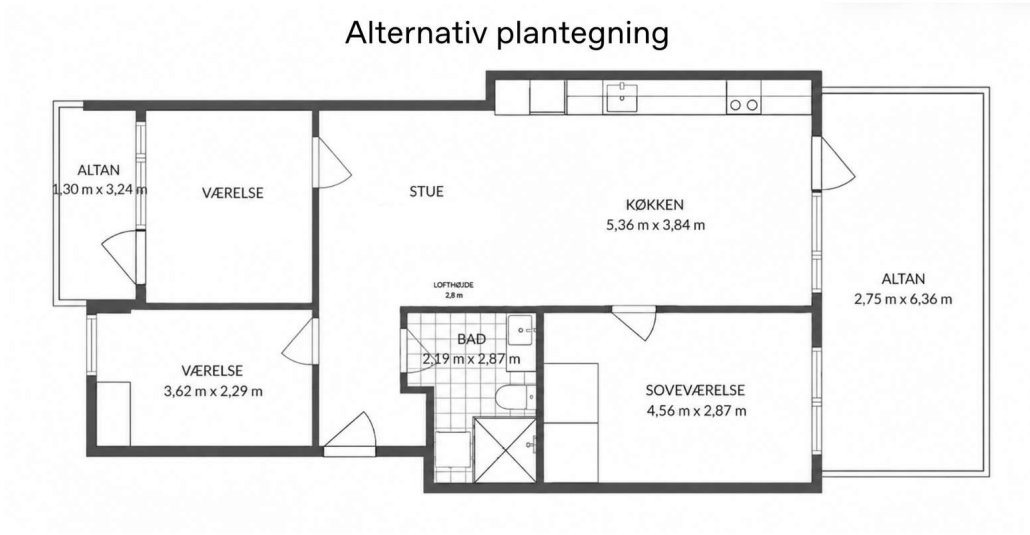
Adresse: Sluseholmen 22, 1. tv, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 13400192
Ejerudgift/md.: kr. 4.811

Dato: 22.11.2026




Vejledende plantegning er uden ansvar





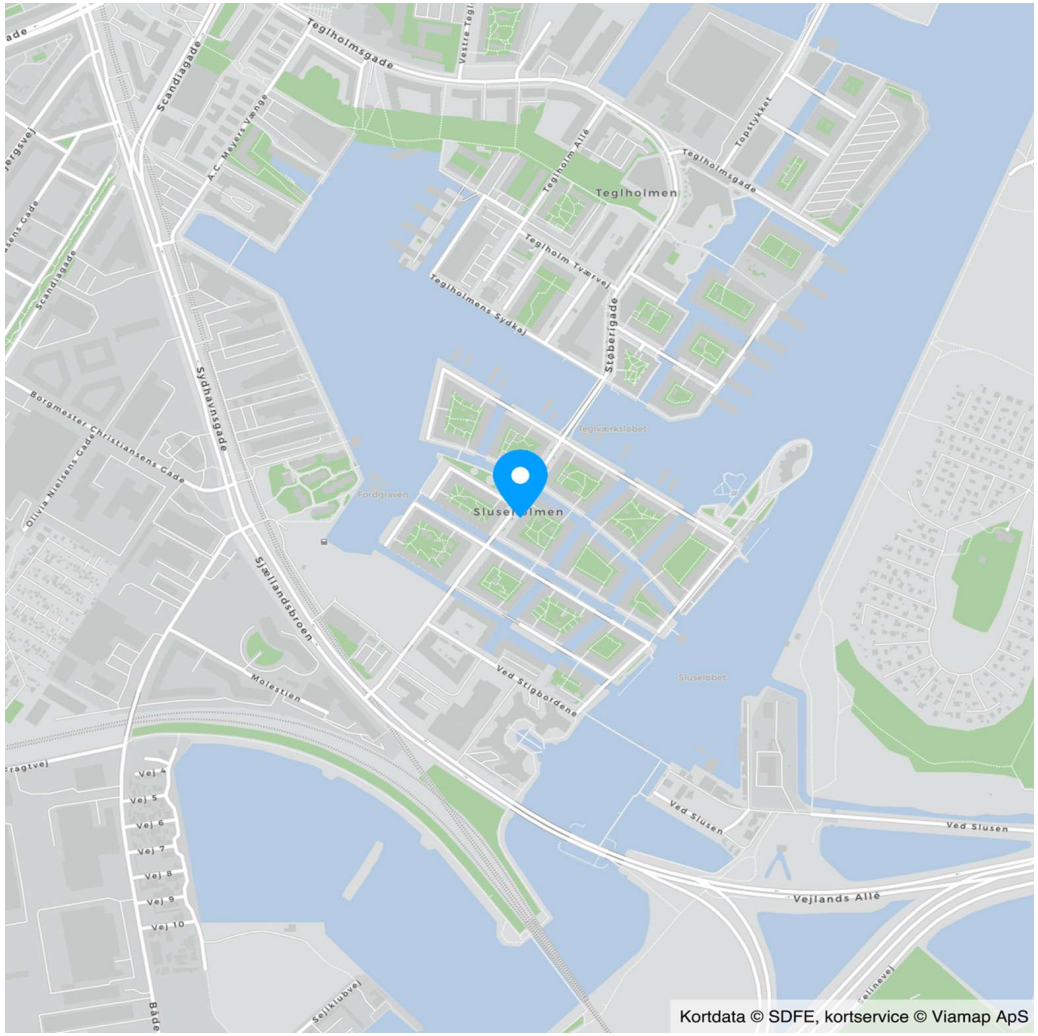
**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Renny Clemmensen ApS
CVR-nr. 38413724
Teglholmsgade 64A, st / 2450 København SV
Tlf. +4531484849 / 2450@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/134

Adresse: Sluseholmen 22, 1. tv, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 13400192
Ejerudgift/md.: kr. 4.811

Dato: 22.11.2026





**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Renny Clemmensen ApS
CVR-nr. 38413724
Teglholmsgade 64A, st / 2450 København SV
Tlf. +4531484849 / 2450@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/134

Adresse: Sluseholmen 22, 1. tv, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 13400192
Ejerudgift/md.: kr. 4.811

Dato: 22.11.2026

Ejendomsdata*:

**Ejendommen**

| | |
|---|---|
| Ejendomstype: | Ejerlejlighed |
| Må benyttes til: | Beboelse |
| Kommune: | København |
| Matr.nr.: | 408 Kongens Enghave, København |
| BFE-nr.: | 119143 |
| Ejerl. Nr.: | 10 |
| Zonestatus: | Byzone |
| Vej: | Privat fællesvej |
| Opført/ombygget år: | 2008 |

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

| | |
|---|---|
| Offentlig vurdering pr.: | 2024 |
| Ejendomsværdi: | 5.434.000 |
| Grundværdi: | 3.233.000 |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 4.347.200 |
| Grundlag for grundskyld: | 2.586.400 |

**Arealer****

| | |
|---|---|
| Tinglyst areal i alt: | 82 $m^2$ |
| - Heraf tinglyst boligareal | 82 $m^2$ |
| BBR-boligareal: | 101 $m^2$ |

** 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):

Tørretumbler (Siemens), Køle/fryseskab (Bosch), Emhætte, Ovn (Siemens), Kogeplade (Siemens), Opvaskemaskine (Bosch), Vaskemaskine (Samsung)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Renny Clemmensen ApS
CVR-nr. 38413724
Teglholmsgade 64A, st / 2450 København SV
Tlf. +4531484849 / 2450@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/134

Adresse: Sluseholmen 22, 1. tv, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 13400192
Ejerudgift/md.: kr. 4.811

Dato: 22.11.2026

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: Se police

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 7.421 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Der betales aconto varme kr. 750,00 pr. måned.
Der betales aconto vand kr. 720,00 pr. måned.

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 salgsopstillingens 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 B

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

**RealMæglerne** Renny Clemmensen ApS
CVR-nr. 38413724
Teglholmsgade 64A, st / 2450 København SV
Tlf. +4531484849 / 2450@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/134

Adresse: Sluseholmen 22, 1. tv, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 13400192
Ejerudgift/md.: kr. 4.811

Dato: 22.11.2026

| Ejerudgift 1. år: | | Pr. år |
|---|---|---|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 22.171 |
| Grundskyld | kr. | 13.191 |
| Fællesudgifter | kr. | 22.236 |
| Ejendomsbidrag | kr. | 128 |
| Ejerudgift i alt 1. år | kr. | 57.726 |

| Kontantbehov ved køb | | |
|---|---|---|
| Kontantpris | kr. | 7.495.000 |
| Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 46.850 |
| Ejerskiftegebyr til adminstrator , anslået | kr. | 2.500 |
| I alt | kr. | 7.544.350 |

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.

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: 375.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 41.978 md. / 503.731 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 34.345 md. / 412.138 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

**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.


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

Adresse: Sluseholmen 22, 1. tv, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 13400192
Ejerudgift/md.: kr. 4.811

Dato: 22.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 16: hovedstol kr. 3.818.000
Nr. 17: hovedstol kr. 2.000.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

**Gæld udenfor købesummen**
Ingen

**Grundejerforening**
Navn: G/F Sluseholmen Nord
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

**Ejerforening**
Navn: E/F Hjortholm
Eksisterende sikkerhed: Kr. 42.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

**Fordelingstal, ejerforening**
Admin: /
Tinglyst: 82 / 14981
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

**Servitutter**
- Nr. 1: 14.06.2022 - Servitut om Metro
- 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 bolværk 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 afkast-/aftræksrør på karré F
- Nr. 9: 07.07.2005 - Dok om tilslutningsforpligtelse af skraldsuganlæg på sluseholmen (etape 2)
- Nr. 10: 07.07.2005 - Dok om nedgravede ledninger til skralsuganlæg på sluseholmen
- Nr. 11: 01.08.2006 - Dok om at beboelseslejligheden skal anvendes til helårsbeboelse og ikke til feriebolig
- Nr. 12: 29.07.2008 - Aftale om leje af skraldsuganlæg mv på Sluseholmen (Etape 2)
- Nr. 13: 14.01.2009 - anm hæftelser Vedtægter for ejerforeningen Hjortholm Tillige lyst pantstiftende
- Nr. 15: 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 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.

**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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/


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

## 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.