



REAL

Sluseholmen 22, 1. tv, 2450 København SV

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	101
Kontant	7.695.000	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

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. 7.695.000

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

Dato: 02.10.2026



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.

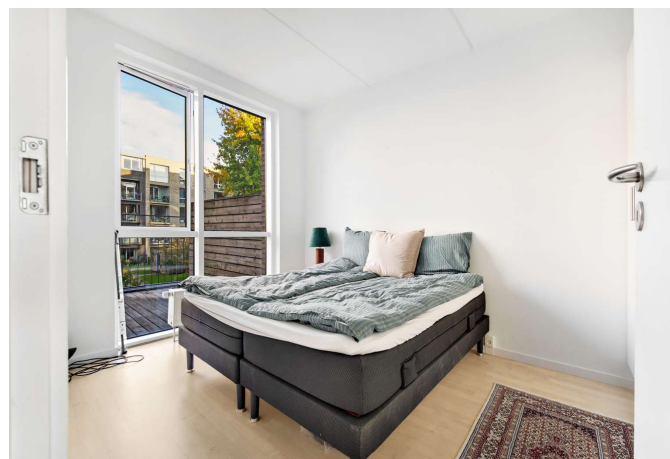
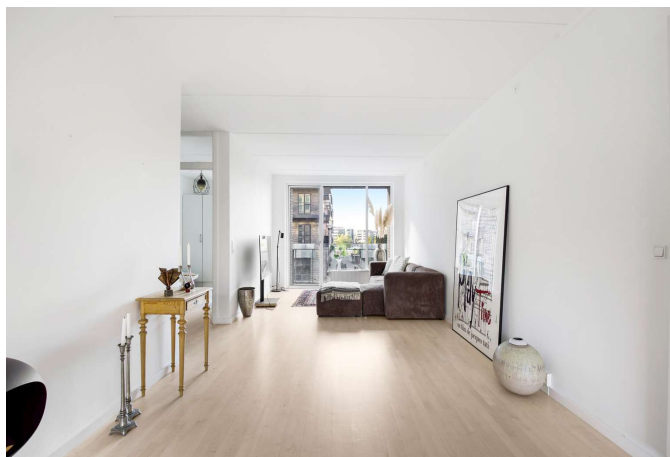
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Renny Clemmensen

Adresse: Sluseholmen 22, 1. tv, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 7.695.000

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

Dato: 02.10.2026



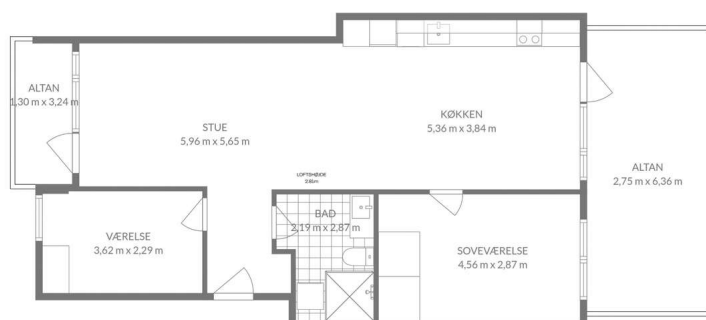
Adresse: Sluseholmen 22, 1. tv, 2450 København SV

Kontantpris: kr. 7.695.000

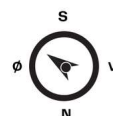
Sagsnr.: 13400192

Ejerudgift/md.: kr. 4.811

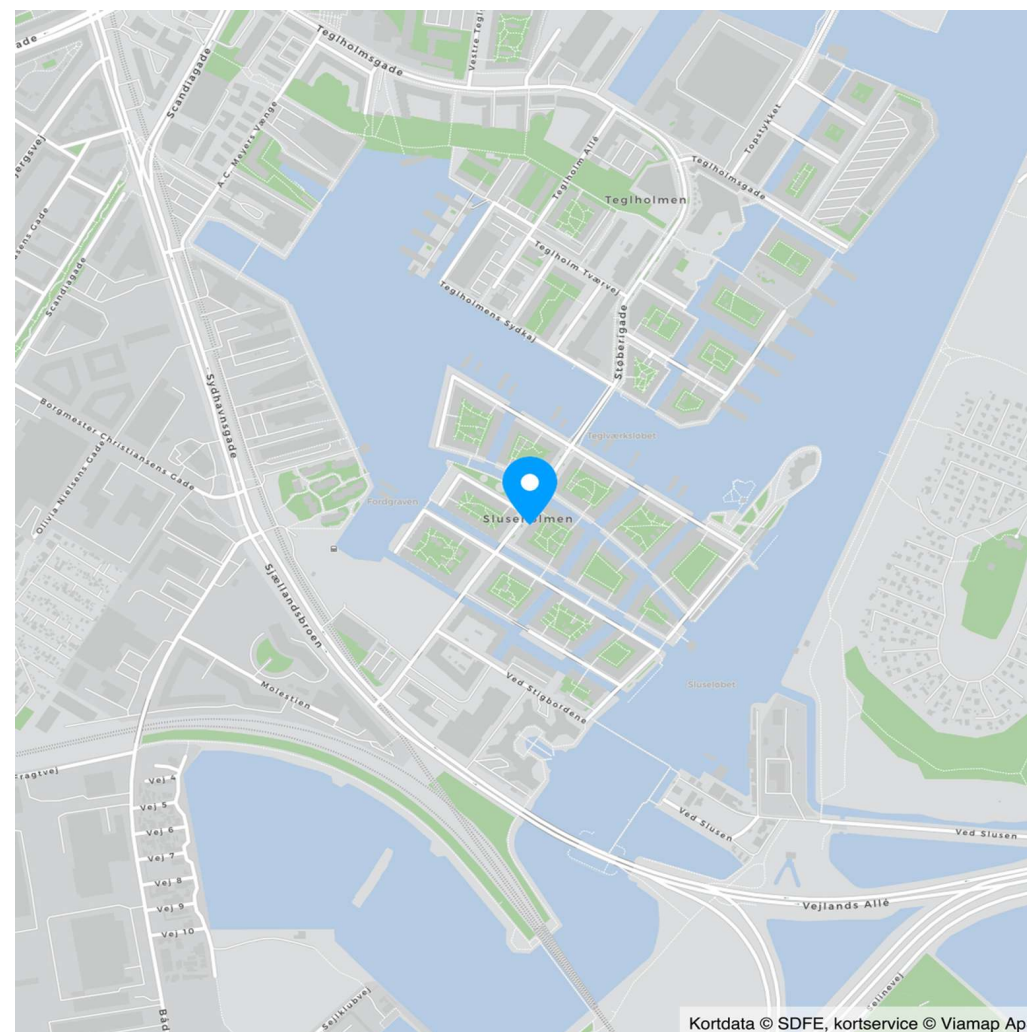
Dato: 02.10.2026



Vejledende plantegning af uden ansvar



REAL



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Sluseholmen 22, 1. tv, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 7.695.000

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

Dato: 02.10.2026

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):

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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



Adresse: Sluseholmen 22, 1. tv, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 7.695.000

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

Dato: 02.10.2026

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: Se police

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 7.421 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære 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 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 B



Adresse: Sluseholmen 22, 1. tv, 2450 København SV
 Kontantpris: kr. 7.695.000

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

Dato: 02.10.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
 Grundskyld
 Fællesudgifter
 Ejendomsbidrag

kr. 22.171
 kr. 13.191
 kr. 22.236
 kr. 128

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
 Tinglysningsafgift af skødet
 Ejerskiftegebyr til administrator , anslået
 I alt

kr. 7.695.000
 kr. 48.050
 kr. 2.500
 kr. 7.745.550

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. 57.726

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/nettoydelser 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: 385.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 43.347 md. / 520.160 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 35.467 md. / 425.599 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: Sluseholmen 22, 1. tv, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 7.695.000

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

Dato: 02.10.2026

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 afgiftspantebreve 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. 16: hovedstol kr. 3.818.000
Nr. 17: hovedstol kr. 2.000.000

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 skraldsuganlæg 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 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 beskattingsgrundlag 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 beskattingsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskattningen 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.



Adresse: Sluseholmen 22, 1. tv, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 7.695.000

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

Dato: 02.10.2026

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.