



REAL

## Ben Websters Vej 26, 2450 København SV

Ejd. type	<b>Ejerlejlighed</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>112</b>
Kontant	<b>9.295.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>5.723</b>		
Byggeår	<b>2006</b>	Energimærke	<b>B</b>

Sagsnr. **1344509**

---

**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 26, 2450 København SV  
Kontantpris: kr. 9.295.000

Sagsnr.: 1344509  
Ejerudgift/md.: kr. 5.723

Dato: 10.04.2026



På Ben Websters Vej 26 ligger dette smukt placerede 4 værelses kanalhus med direkte adgang til vandet. Det ligger i et roligt og attraktivt område i maritime omgivelser. Her bliver vandet en naturlig del af hverdagen, og med egen badeponon lige foran boligen får man en helt særlig oplevelse. Der er mulighed for egen bådplads foran lejligheden, som giver en frihed, som man sjældent finder så tæt på centrum.

Opholdsrummet imponerer med en markant loftshøjde på ca. 4,5 meter, som skaber en imponerende rumfornemmelse og et fantastisk lysindfald fra de store vinduespartier. Lyset giver stuen en åben og indbydende karakter, hvor udsigten til kanalen bliver en betydende del af indretningen.

Køkken og stue er sepereret og sørger for god opdeling af rummene. Planløsningen er velovervejet, og hver kvadratmeter er udnyttet effektivt. Fra opholdsrummet er der direkte adgang til pontonen mod vandet, hvor man kan nyde solen og det levende havnemiljø. Pontonen fungerer som et ekstra uderum og giver mulighed for både badning, kajak eller blot ophold med udsigt over kanalen.

Boligen rummer 2 gode værelser med fleksible indretningsmuligheder, hvilket sammen med opholdsrummet giver en velfungerende 4 værelses lejlighed. Værelserne har et behageligt lysindfald samt udsigt, som sammen med afstanden til de omkringliggende bygninger giver en fornemmelse af luft og privatliv. Den samlede indretning fremstår indbydende og harmonisk. Boligen egner sig både til par og børnefamilier, der ønsker en særlig beliggenhed med vandet helt tæt på.

Området omkring Ben Websters Vej er kendetegnet ved moderne arkitektur, rolige omgivelser og et stærkt lokalt fællesskab. Her er stisystemer langs kanalerne, grønne opholdsarealer og kort afstand til indkøb, daginstitutioner og gode skoler. Metroen ved Sluseholmen ligger i nærheden og sikrer nem og hurtig adgang til resten af København.

Ejendommen: Ejendommen er fra 2006 og befinder sig på den fantastiske Birkholm forening, som er en yderst veldrevet ejerforening. Du har som medlem af foreningen mulighed for at melde dig ind i kajaklauget. Under ejendommen er parkeringskælder, hvor du har mulighed for enten at tilkøbe eller eventuelt leje en p-plads.

### 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.

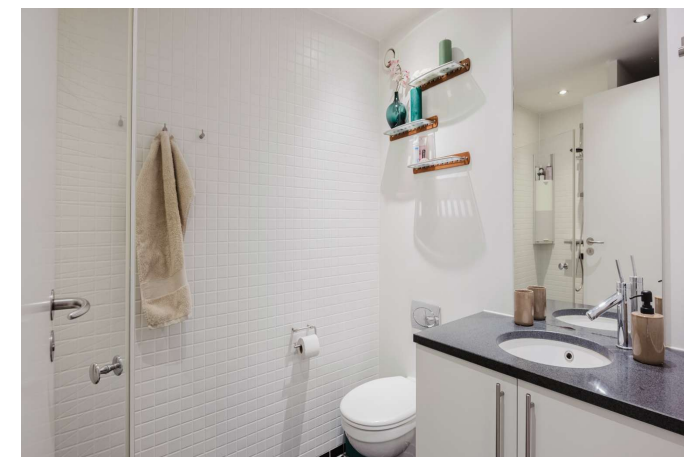
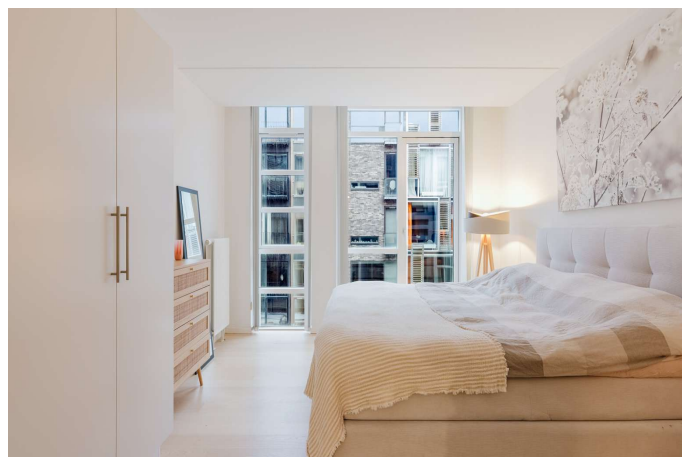
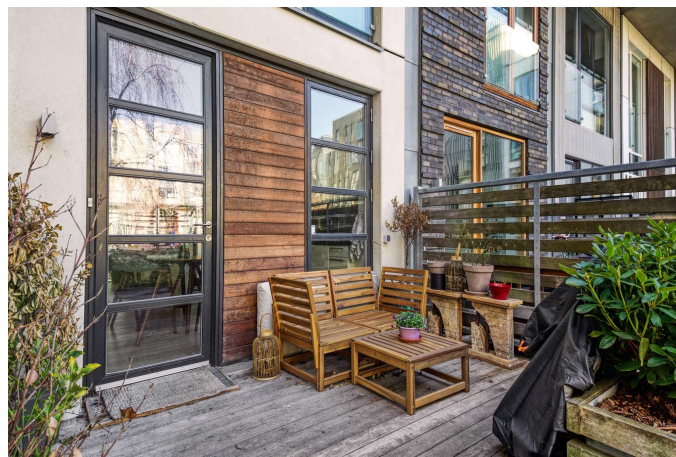
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Sebastian Vittoriani

Adresse: Ben Websters Vej 26, 2450 København SV  
Kontantpris: kr. 9.295.000

Sagsnr.: 1344509  
Ejerudgift/md.: kr. 5.723

Dato: 10.04.2026





Adresse: Ben Websters Vej 26, 2450 København SV  
Kontantpris: kr. 9.295.000

Sagsnr.: 1344509  
Ejerudgift/md.: kr. 5.723

Dato: 10.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	513 Kongens Enghave, København
BFE-nr.:	116491
Ejerl. Nr.:	37
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	2006

**Arealer\*\***

Tinglyst areal:	103 m <sup>2</sup>
Heraf tinglyst boligareal:	103 m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	112 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.

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	6.216.000
Grundværdi:	3.721.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.972.800
Grundlag for grundskyld:	2.976.800

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Køle-/frysekab mrk. Siemens, emhætte mrk. Simens, ovn mrk. Siemens, kogeplader mrk. Siemens, opvaskemaskine mrk. Siemens, vaskemaskine mrk. Siemens, tørretumbler mrk. Siemens

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

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

Adresse: Ben Websters Vej 26, 2450 København SV  
Kontantpris: kr. 9.295.000

Sagsnr.: 1344509  
Ejerudgift/md.: kr. 5.723

Dato: 10.04.2026

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 for dækning

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 10.000 Forbrug: 0

Udgiften er beregnet i år: 0

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Anslået

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.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke B

Adresse: Ben Websters Vej 26, 2450 København SV  
Kontantpris: kr. 9.295.000

Sagsnr.: 1344509  
Ejerudgift/md.: kr. 5.723

Dato: 10.04.2026

**Ejerudgift 1. år:**

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	25.361	Kontantpris	kr.	9.295.000
Grundskyld	kr.	15.182	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	57.650
Rottebekæmpelse 2026	kr.	137	I alt	kr.	9.352.650
Fællesudgifter, anslået	kr.	28.000			

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. 68.680

**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: 465.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 50.731 md. / 608.778 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 41.500 md. / 497.996 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: 25.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025 **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 26, 2450 København SV  
Kontantpris: kr. 9.295.000

Sagsnr.: 1344509  
Ejerudgift/md.: kr. 5.723

Dato: 10.04.2026

#### 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:

Afventer ejerlejl.skema

#### **Ejerforening**

Navn: Administration Danmark ApS E/F Birkholm Tina Jørgensen  
Eksisterende sikkerhed: Kr. 40.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.  
Ny sikkerhed udstedes: Nej

#### **Grundejerforening**

Navn: G/F Sluseholmen Nord v/Administration Danmark Tina Jørgensen  
Pligt til medlemskab: Ja  
Eksisterende sikkerhed: Nej  
Ny sikkerhed udstedes: Nej

#### **Fordelingstal**

Admin: 0 / 0  
Tinglyst: 103 / 8069  
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: 24.11.2004 - Dok om vejudlæg
- Nr. 9: 27.06.2005 - Skøde lyst servitutstiftende vedr. boligerne ikke kan benyttes til sommer/ fritidsbolig, men skal benyttes som helårsbeboelse med bopælspligt hæftelser
- Nr. 10: 07.07.2005 - Aftale om leje af skralsuganlæg på Sluseholmen (Etape 1)
- Nr. 11: 07.07.2005 - Dok om nedgravede ledninger til skralsuganlæg på sluseholmen
- Nr. 12: 17.02.2006 - Dok om vejudlæg iht privatvejsloven
- Nr. 13: 23.06.2006 - 1\_J-I\_522 Dok vedrørende rampe til p-kælder, adgangsvej, adgang til

fællesarealer mv. Lyst på delnr 9-1-1 & delnr 9-2-1

- Nr. 14: 04.07.2006 - 1\_J-I\_522 Vedtægter for ejerforeningen Birkholm. Tillige lyst pantstiftende
- Nr. 15: 04.07.2006 - Vedtægter for Gårdlauget Birkholm
- Nr. 16: 09.11.2006 - Dok om Parkeringsanlæg
- Nr. 18: 05.01.2021 - VEDTÆGT
- Nr. 19: 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**

##### **Jordforening**

Ejendommen er ifølge kommunens / regionens oplysninger registreret som forurennet på vidensniveau 1 / 2.

En forurening på vidensniveau 1 betyder, at man fra miljømyndighedernes side har mistanke om, at der kan forefindes forurening på ejendommen. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.

eller

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 beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning.

---

Adresse: Ben Websters Vej 26, 2450 København SV  
Kontantpris: kr. 9.295.000

Sagsnr.: 1344509  
Ejerudgift/md.: kr. 5.723

Dato: 10.04.2026

---

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-/år-soppgørelsen. 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.

[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønsmæssigt i samme forbindelse.]

[Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønsmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]

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<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.