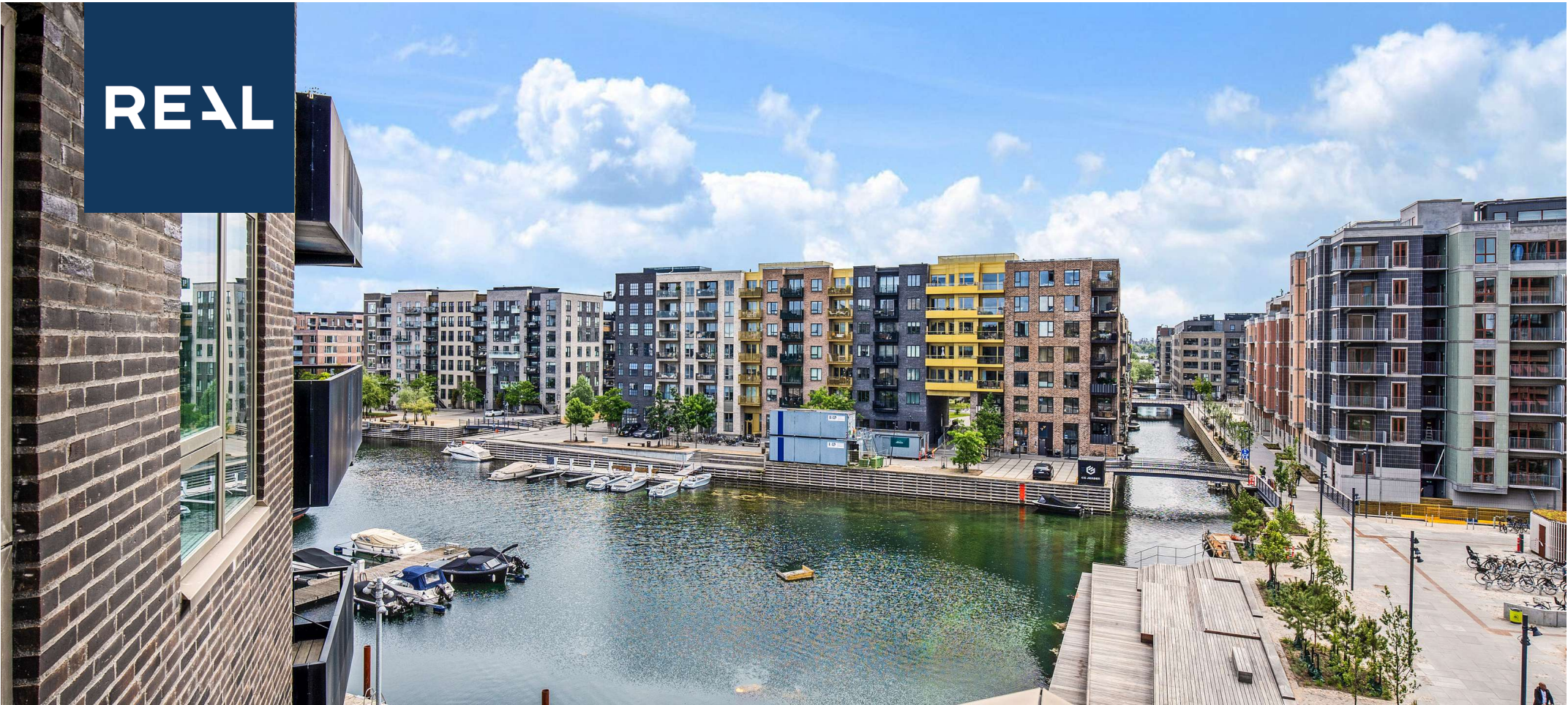




REAL

Frederikskaj 2E, 4. th, 2450 København SV

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	111
Kontant	8.695.000	Værelser	4
Ejerudgift	5.419	Altan	Ja
Byggeår	2016	Energimærke	A2015 +

Sagsnr. **13400084**

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: Frederikskaj 2E, 4. th, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 8.695.000

Sagsnr.: 13400084
Ejerudgift/md.: kr. 5.419

Dato: 29.07.2026



Højt i ejendommen på Frederikskaj 2E, 4. th finder du denne enestående lejlighed med 4 værelser der byder på vandudsigt, stor sydvendt altan samt metro lige rundt om hjørnet.

Lejligheden udfolder sig fra entréen ved at være dejlig rummelig med plads til opbevaring og overtøjet. Det første rum man lægger mærke til, er det store køkkenalrum som frydes af lys fra de store brede vinduespartier. I stuen er der plads til spiseafdeling med udsigt og hyggerekrog i stuehjørnet tæt på altanen med sofaparti. Fra stuen er der udgang til boligens underum; den ugeneret sydvendte altan som byder på sol det meste af dagen og en fantastisk udsigt til vandet.

Lejligheden byder derudover på 3 andre værelser, som med god rummelig plads kan udnyttes til walk-in closet, kontor, børneværelse eller soveværelser. Badeværelset fremstår med flotte mørke klinker med plads til vaskemaskine, tørretumbler og separat bruseniche, foruden at snakke om gulvvarme, som iøvrigt er i hele ejendommen.

Frederikskaj er særligt attraktivt for købere, der drømmer om en moderne beliggenhed tæt på vand og smukke og rolige omgivelser – Samtidig med at bylivet er lige inden for rækkevidde. Her får man en skøn kombination af afslappet hverdagsstemning, caféer, indkøb og grønne opholdsmiljøer i nærområdet.

Ejendommen fuldender oplevelsen med adgang til fælleshus med tagterrasse, festlokale, kajaklaug, sauna samt gæstelejligheder. Samtidig ligger den nyåbnede metro ved Sluseholmen lige i nærheden, så resten af København nemt kan nås på få minutter.

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.

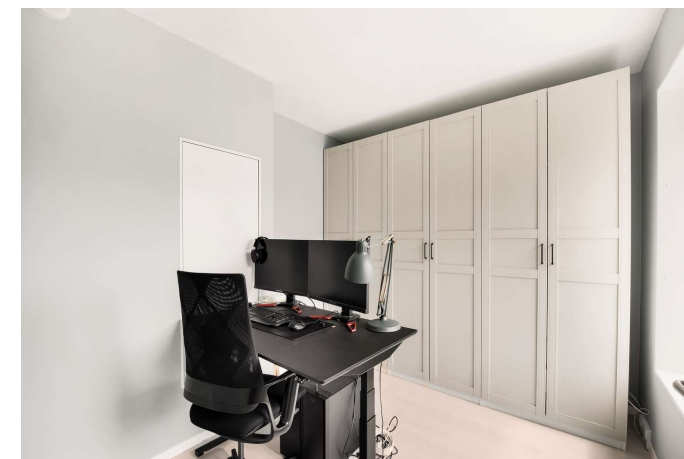
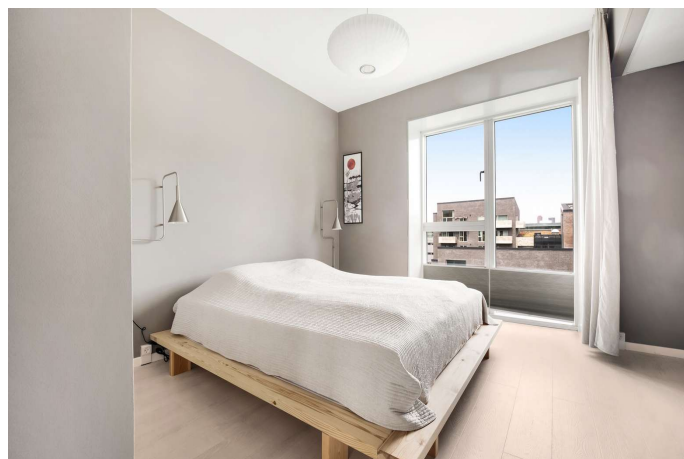
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Sebastian Vittoriani

Adresse: Frederikskaj 2E, 4. th, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 8.695.000

Sagsnr.: 13400084
Ejerudgift/md.: kr. 5.419

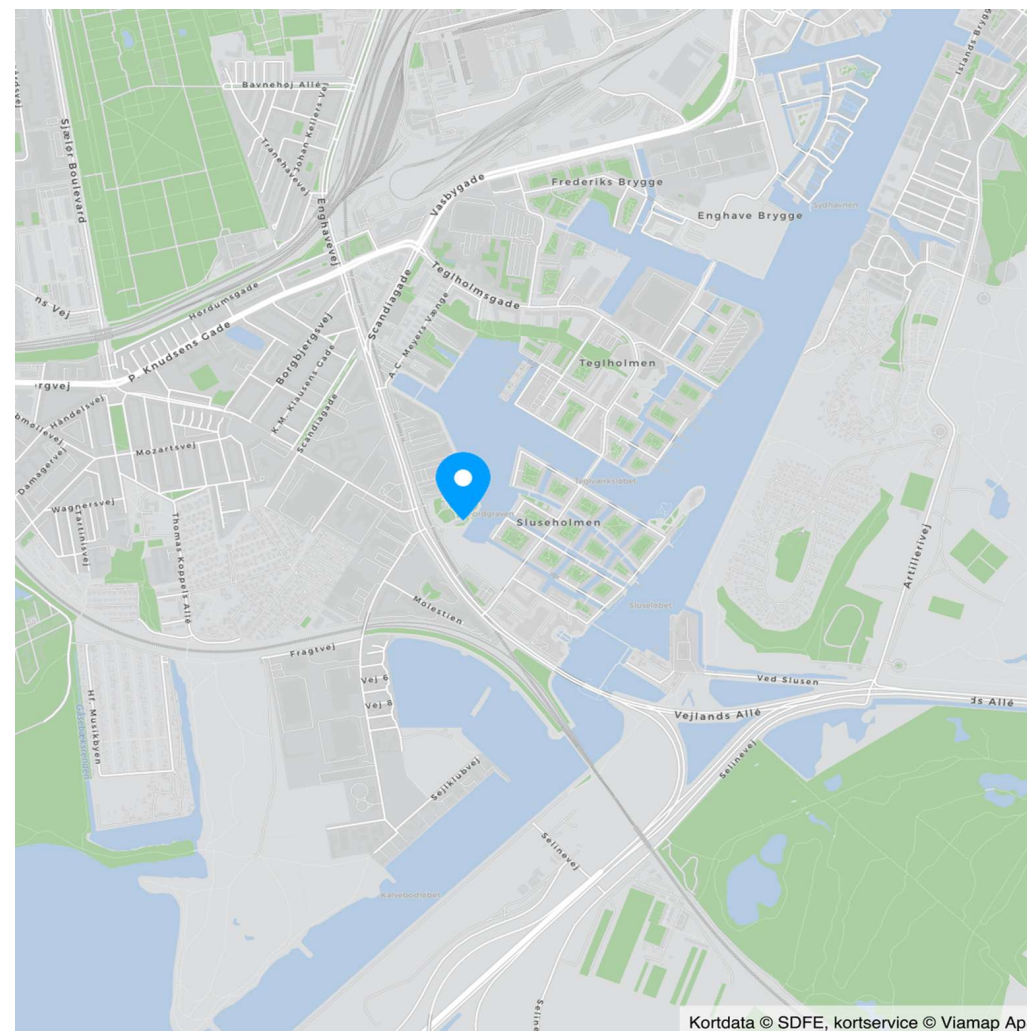
Dato: 29.07.2026



Adresse: Frederikskaj 2E, 4. th, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 8.695.000

Sagsnr.: 13400084
Ejerudgift/md.: kr. 5.419

Dato: 29.07.2026



Adresse: Frederikskaj 2E, 4. th, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 8.695.000

Sagsnr.: 13400084
Ejerudgift/md.: kr. 5.419

Dato: 29.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	161c Kongens Enghave, København
BFE-nr.:	424045
Ejerl. Nr.:	77
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	2016

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	6.444.000
Grundværdi:	3.595.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	5.155.200
Grundlag for grundskyld:	2.876.000

Arealer**

Tinglyst areal:	100 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	100 m ²
BBR-boligareal:	111 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):

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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



Adresse: Frederikskaj 2E, 4. th, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 8.695.000

Sagsnr.: 13400084
Ejerudgift/md.: kr. 5.419

Dato: 29.07.2026

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: Der henvises til forsikringspolice for dækning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 4.318 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Der betales aconto varme kr. 100 pr. måned og aconto vand kr. 100 pr. måned

Vand: Blandet vandforsyning

Kloak: Blandet afløbsforhold på ejendommen (er specificeret på bygningen)

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 + A2015



Adresse: Frederikskaj 2E, 4. th, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 8.695.000

Sagsnr.: 13400084
Ejerudgift/md.: kr. 5.419

Dato: 29.07.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Fællesudgifter
Grundfond
Rottebekæmpelse 2026

kr. 26.292
kr. 14.668
kr. 21.435
kr. 2.495
kr. 136

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
Tinglysningsafgift af skødet
Ejerskiftegebyr til adminstrator
I alt

kr. 8.695.000
kr. 54.050
kr. 2.700
kr. 8.751.750

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. 65.025

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: 435.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 47.322 md. / 567.860 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 38.709 md. / 464.512 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: 09.07.2026

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: Frederikskaj 2E, 4. th, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 8.695.000

Sagsnr.: 13400084
Ejerudgift/md.: kr. 5.419

Dato: 29.07.2026

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 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. 18: hovedstol kr. 3.765.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Ejerforening

Navn: EF Frederikskaj 2 v/Administration Danmark

Eksisterende sikkerhed: Kr. 50.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Grundejerforening

Navn: G/F Frederikskaj 2

Pligt til medlemskab: Nej

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: 100 / 8017

Tinglyst: 100 / 8017

Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Fællesfaciliteter

Cykelparkering - se husorden. Elevator, dørtelefon, gårdmiljø.

Fælleshus i grundejerforening - bookes via foreningens hjemmeside - www.frederikskaj2.dk

Parkeringsmuligheder - se ejerlejlighedsskema

Servitutter

- Nr. 1: 15.05.2017 - Forløbig notering

- Nr. 2: 14.06.2022 - Servitut om Sluseholmen station

- Nr. 3: 01.11.2023 - Deklaration vedr. spildevandsledning mv.

- Nr. 4: 10.11.1947 - Dok om luftfartshindringer mv.

- Nr. 5: 06.12.1958 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Resp lån i off midler 1_O-I_356

- Nr. 6: 08.02.1979 - Dok om transformerstation/anlæg mv 1_O-I_356

- Nr. 7: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, Akt F 13 I

- Nr. 8: 21.06.1996 - Dok om bolværker og besejling mv, vedr matr nr 161,234,271,272 og 273 Kgs Enghave

- Nr. 9: 13.11.2014 - Jordforening

- Nr. 10: 10.12.2015 - Deklaration om bebyggelsesprocent

- Nr. 11: 15.12.2015 - Deklaration om fælles spildevandsledninger

- Nr. 12: 02.02.2016 - Deklaration om fælles brandveje

- Nr. 13: 05.10.2016 - Vedtægter for Ejerforeningen Frederikskaj 2 - Etape I

- Nr. 14: 05.10.2016 - Vedtægter for Grundejerforening Frederikskaj 2

- Nr. 16: 13.10.2016 - DEKLARATION

- Nr. 17: 09.04.2021 - EKSTRAKT AF VEDTÆGTER FOR GRUNDEJERFORENINGEN SLUSEHOLMEN OMRÅDE IX

Planer

Kommuneplan R24.C.4.31 - R24.C.4.31 - C3*

Lokalplan 310 - Teglværkshavnen

Lokalplan 310-3 - Teglværkshavnen Tillæg 3

Andre forhold af væsentlig betydning

Jordforening 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 beskatningsgrundlag 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



Adresse: Frederikskaj 2E, 4. th, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 8.695.000

Sagsnr.: 13400084
Ejerudgift/md.: kr. 5.419

Dato: 29.07.2026

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/>

Byggeskadeforsikring

På ejendommens BBR-meddelelse er der registreret en byggeskadeforsikring. En byggeskadeforsikrings dækningsområde er byggeskader, som har årsag i forhold ved opførelsen af bebyggelsen. Forsikringen løber som udgangspunkt i 10 år fra ikrafttrædelsestidspunktet og følger bygningen, uanset at denne skifter ejer i forsikringens løbetid.

Dato for byggeskadeforsikring: 19.12.2016 jf. BBB.

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.