

REAL



Oscar Pettifords Vej 23, st. th., 2450 København SV

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	106
Kontantpris	8.595.000	Værelser	3
Ejerudgift	6.287		
Byggear	2008	Energimærke	C

Sagsnr. **1344062**

RealMæglerne Renny Clemmensen ApS

Teglholmsgade 64A, st. / 2450 København SV / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Oscar Pettifords Vej 23, st. th., 2450 København SV
 Kontantpris: kr. 8.595.000

Sagsnr.: 1344062
 Ejerudgift/md.: kr. 6.287

Dato: 26.03.2026



Beskrivelse:

Med adresse på Sluseholmens mest markante punkt ligger den arkitektoniske ikonbygning Metropolis som en ø i byen, omgivet af vand til alle sider. Ejendommen rejser sig omkring 40 meter over havneløbet og er resultatet af et internationalt samarbejde mellem Kasper Danielsen Arkitekter og britiske Future Systems. Huset stod færdigt i 2008, rummer 11 etager og byder blandt andet på fælles tagterrace med panorama, underjordisk parkering og adgang til egen marina. Den organiske formgivning fortsætter indendørs, hvor linjer og kurver spejler vandets bevægelse omkring bygningen.

Nærmiljøet gør hverdagen enkel. Skole, daginstitutioner og indkøb findes i gåafstand, og både bus, havnebus og Sydhavn Station giver let adgang til resten af byen. Den nye metroforbindelse i området gør transport endnu mere smidig. På varme dage ligger Sydhavns havnebad få skridt fra hjemmet, så en dukkert kan blive en del af dagens rytme.

Lejligheden er en sjældent udbudt høj stuelejlighed på 106 m², hævet over terræn og uden direkte kontakt til gadeplan – man har derfor ikke den almindelige københavnoplevelse af at bo i stueplan. Tværtimod giver niveauet den optimale højde til at fange den direkte vandudsigt fra stort set alle positioner i boligen. Boligen har altaner på begge sider og et imponerende kig langs kanalen. Indretningen er moderne og velfungerende med to gode soveværelser, to anvendelige hemse, et velproportioneret badeværelse samt et stort opholdsrum, hvor entré, køkken og stue flyder naturligt sammen. Køkkenet fremstår stilrent med lækre materialer, mens de store vinduespartier fra gulv til loft trækker udsigt og dagslys helt ind i boligen via den ca. 3,5 meter høje loftshøjde og lader de smukke trægulve komme til deres ret. Når behovet er ude, fortsætter udelivet på den store fælles tagterrace, hvor København, Amager Fælled og Teglværkshavnen folder sig ud i horisonten.

I kælderen findes eget depotrum, og der er mulighed for at tilkøbe privat parkeringsplads samt bådplads i marinaen.

En bolig i Metropolis på dette niveau kombinerer udsigt, arkitektur og

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.

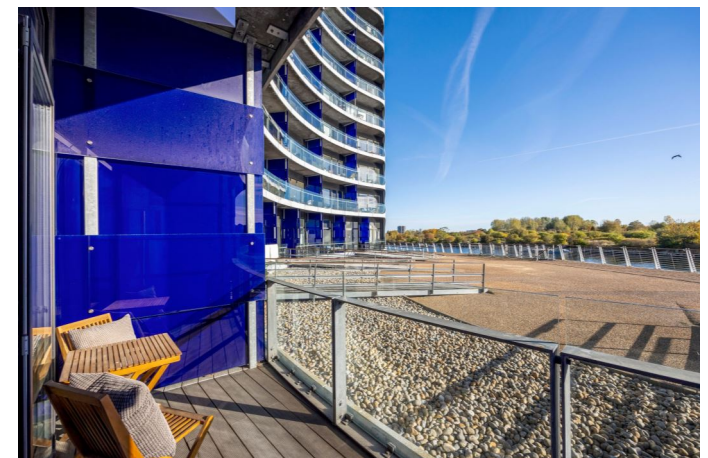
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Renny Clemmensen

Adresse: Oscar Pettifords Vej 23, st. th., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 8.595.000

Sagsnr.: 1344062
Ejerudgift/md.: kr. 6.287

Dato: 26.03.2026

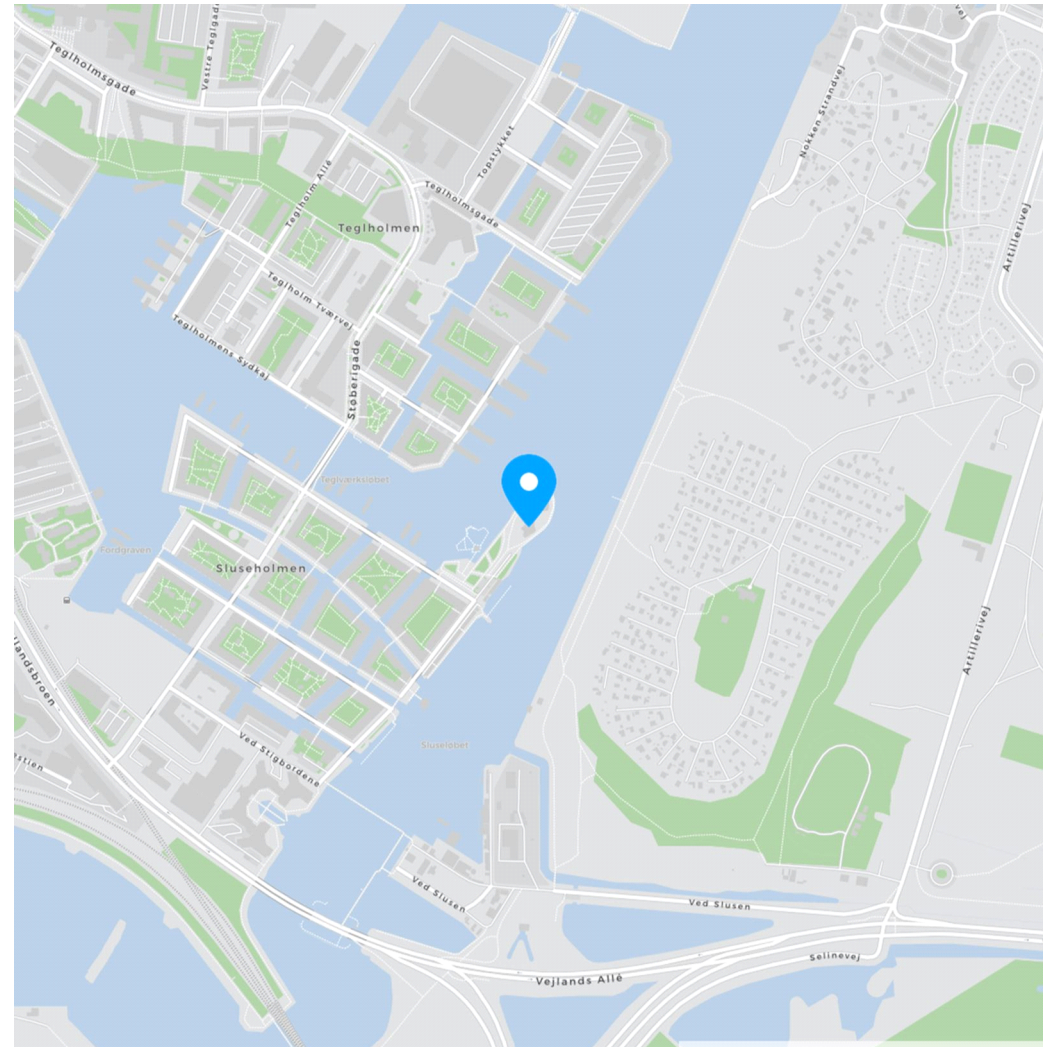
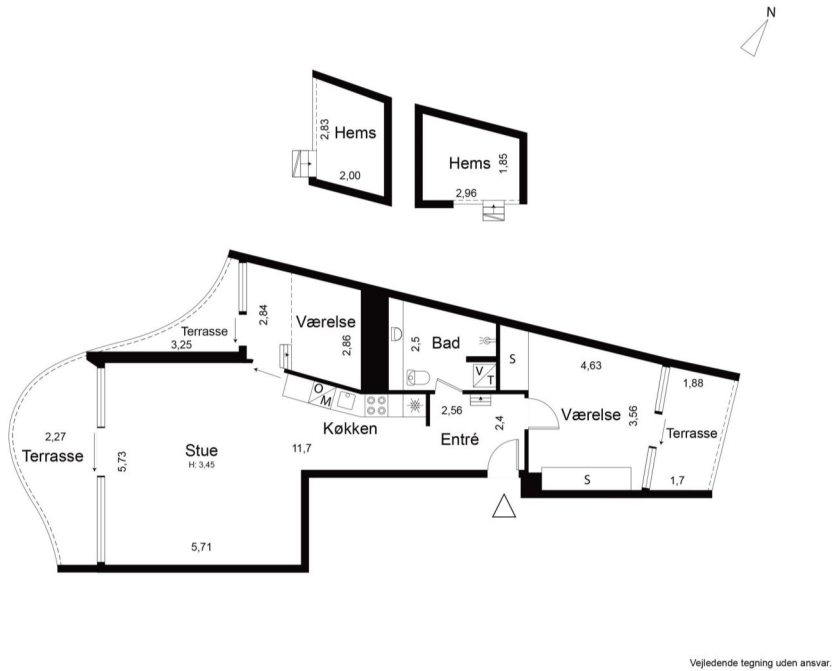




Adresse: Oscar Pettifords Vej 23, st. th., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 8.595.000

Sagsnr.: 1344062
Ejerudgift/md.: kr. 6.287

Dato: 26.03.2026



Adresse: Oscar Pettifords Vej 23, st. th., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 8.595.000

Sagsnr.: 1344062
Ejerudgift/md.: kr. 6.287

Dato: 26.03.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Ejerlejlighed, beboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 519 Kongens Enghave, København
BFE-nr.: 125684
Ejl.nr.: 2
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Fælles/privat
Kloak: Fælles
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 2008

Arealer*

Tinglyst areal i alt: 95 m²
- heraf boligareal: 95 m²
BBR-boligareal: 106 m²
Evt. øvrige arealer:

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 7.483.000 kr.
Grundværdi: 4.289.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 5.986.400 kr.
Grundlag for grundskyld: 3.431.200 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køle/fryseskab, Emhætte, Komfur, Opvaskemaskine, Vaskemaskine, Tørretumbler

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Oscar Pettifords Vej 23, st. th., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 8.595.000

Sagsnr.: 1344062
Ejerudgift/md.: kr. 6.287

Dato: 26.03.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Gjensidige Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold: Se police for dækning

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 11.413 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2023-24
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Bygningen har ingen supplerende varme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug
Udgiften er acontooprævning fra administrator.

Der betales aconto varme kr. 700,00 pr. måned
Der betales aconto vand kr. 225,00 pr. måned

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 C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Jordforurening

Ejendommen er ifølge 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 2019 -

<https://www.kk.dk/politik/politikker-og-indsatser/bolig-byggeri-og-byliv/koebenhavns-kommuneplan>

Spildevandsplan 2018 - <https://planer.kk.dk/spildevandsplan-2018/>

Adresse: Oscar Pettifords Vej 23, st. th., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 8.595.000

Sagsnr.: 1344062
Ejerudgift/md.: kr. 6.287

Dato: 26.03.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	30.531	Kontantpris/udbetaling	kr.	8.595.000
Grundskyld	kr.	17.499	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	53.450
Ejerforening	kr.	27.278	Ejerskiftegebyr, administrator, anslået	kr.	2.500
Rottebekæmpelse 2025	kr.	132	I alt	kr.	8.650.950

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebrev, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år

75.440

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/nettoydelelse 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: 430.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 46.215 md./ 554.574 år Netto **ekskl.** ejerudgift 37.880 md./ 454.556 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: 09.03.2026
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: 1/8 - 1/2 **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: Oscar Pettifords Vej 23, st. th., 2450 København SV
 Kontantpris: kr. 8.595.000

Sagsnr.: 1344062
 Ejerudgift/md.: kr. 6.287

Dato: 26.03.2026

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

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-dragkonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Jyske Realkredit/F1 Rentetilpasningslån	Kontantlån	4.712.500	4.712.500	4.713.750	DKK	2,26	141.689	28,00	3,02			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: G/F Sluseholmen Nord

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Ja, kr. 40.000 i form af Anden hæftelse

Forhøjelse af sikkerhed: Nej.

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Afventer

Tinglyst fordelingstal: 95/9305

Adm. fordelingstal: Afventer

Sikkerhed til e/f: Ingen

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 28.06.2023 lbnr. 1014941076 Servitut med lovbestemt prioritet Filnavn: aa20bd27-e885-4ceb-9d3c-2fb6f32beaa9

Nr. 2 lyst d. 28.05.1965 lbnr. 1190-01 Tillægstekst Dok om luftfartshindringer mv Filnavn: 1_F-I_231

Nr. 3 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 940150-01 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv Filnavn: 1_F-I_13

Nr. 4 lyst d. 12.04.2000 lbnr. 39395-01 Tillægstekst Lokalplan nr. 310. Slet Forprioritet Filnavn: 1_Q-I_59

Nr. 5 lyst d. 06.02.2004 lbnr. 19861-01 Tillægstekst Dok om bolværk mm. Filnavn: 1_H-I_631

Nr. 6 lyst d. 06.02.2004 lbnr. 20189-01 Tillægstekst Dok om anløb mm. Filnavn: 1_H-I_631

Nr. 7 lyst d. 18.08.2004 lbnr. 124258-01 Tillægstekst Lokalplan nr. 310, tillæg Filnavn: 1_E-I_440

Nr. 8 lyst d. 07.07.2005 lbnr. 110041-01 Tillægstekst Dok om tilslutningsforpligtelse af skraldsuganlæg på sluseholmen (etape 2) Filnavn: 1_B-I_426

Nr. 9 lyst d. 07.07.2005 lbnr. 110047-01 Tillægstekst Dok om nedgravede ledninger til skraldsuganlæg på sluseholmen Filnavn: 1_E-I_440

Nr. 10 lyst d. 27.04.2006 lbnr. 67896-01 Tillægstekst Skøde lyst servitutstiftende vedr. at boligerne ikke kan benyttes til sommer/fritidsbolig, men skal benyttes som helårsbeboelse med bopælspligt AKT 1_I-I_415

Nr. 11 lyst d. 15.05.2006 lbnr. 77263-01 Tillægstekst Skøde lyst servitutstiftende f.s.a. §5 Formål for kommende byggeri samt krav hertil AKT 1_I-I_415

Nr. 12 lyst d. 06.03.2007 lbnr. 33486-01 Tillægstekst Dok om råderet mv. Filnavn: 1_I-I_415

Nr. 13 lyst d. 28.03.2007 lbnr. 44578-01 Tillægstekst Rammeaftale om evt. tilslutning til skraldsuganlæg på Sluseholmen Filnavn: 1_I-I_415

Nr. 14 lyst d. 28.03.2007 lbnr. 44579-01 Tillægstekst Aftale om leje af skraldsuganlæg på Sluseholmen Filnavn: 1_I-I_415

Nr. 15 lyst d. 23.11.2007 lbnr. 160721-01 AKT: 1_I-I_415 Tillægstekst Dok om fuldmagt til Adv. Jakob S Midtgaard og Adv. Hans Hedegaard til at underskriveservitutter på ejendommen gældende i 5 år

Nr. 16 lyst d. 15.01.2008 lbnr. 6143-01 Tillægstekst Vedtægter for ejerforeningen Metropolis Filnavn: 1_I-I_415

Nr. 17 lyst d. 22.05.2008 lbnr. 53641-01 Tillægstekst Deklaration om anvendelse mm Anmærkning hæftelser Filnavn: 1_I-I_415

Nr. 18 lyst d. 22.05.2008 lbnr. 53642-01 Tillægstekst Deklaration vedrørende havnebad mm Filnavn: 1_I-I_415

Nr. 19 lyst d. 22.05.2008 lbnr. 53643-01 Tillægstekst Deklaration vedr. parkeringspladser m.m. Filnavn: 1_I-I_415

Nr. 20 lyst d. 22.05.2008 lbnr. 53644-01 Tillægstekst Deklaration om benyttelse af kælderarealerne mm Filnavn: 1_I-I_415

Nr. 21 lyst d. 16.06.2009 lbnr. 56113-01 Tillægstekst Dok ved Bådhus m.m. Anmærkning hæftelser Filnavn:



Adresse: Oscar Pettifords Vej 23, st. th., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 8.595.000

Sagsnr.: 1344062
Ejerudgift/md.: kr. 6.287

Dato: 26.03.2026

1_I-I_112

Nr. 23 lyst d. 07.07.2010 lbnr. 1000837372 Filnavn: 6edbd349-a086-4ddf-8abf-7eac3281468b

Nr. 24 lyst d. 11.05.2023 lbnr. 1014823408 Bilagsreference 09118eb7-71dd-45f9-8177-29077c87fdbe

Filnavn: 62c70e8c-d8fd-45ee-a075-2dc3ae149046

Der henvises endvidere til ejd.rapport, lokalplaner samt tingbog.

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.