

Grethe Ingmanns Vej 19, st. th, 2450 København SV

Ejd. type	**Ejerlejlighed**	Bolig m^2	**164**
Kontant	**12.250.000**	Værelser	**5**
Ejerudgift	**8.478**	Altan	**Ja**
Byggeår	**2026**	Energimærke	**A2020**

Sagsnr. **13400190**

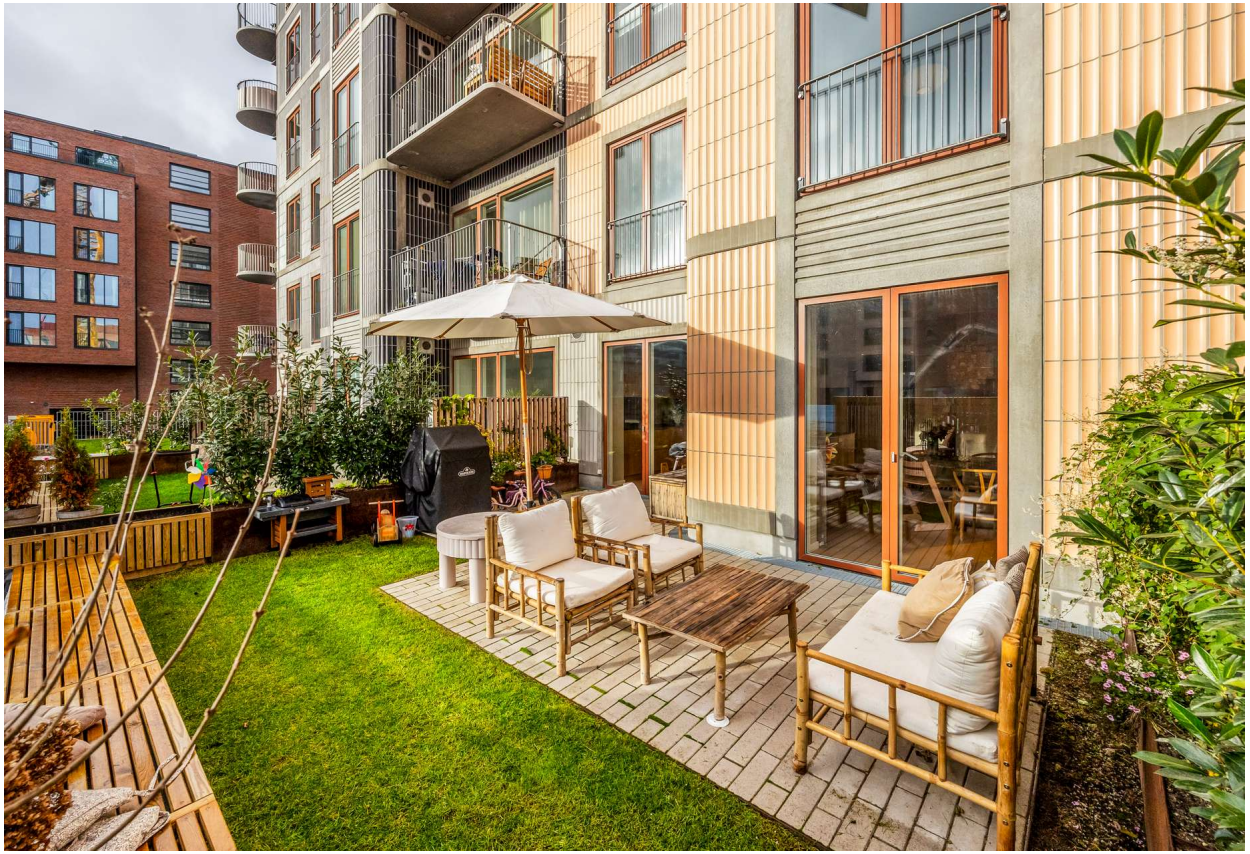
RealMæglerne Renny Clemmensen ApS
Teglholmsgade 64A, st / 2450 København SV / Tlf. +45 31484849 / www.realmaeglerne.dk/134

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: Grethe Ingmanns Vej 19, st. th, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 12.250.000
Sagsnr.: 13400190
Ejerudgift/md.: kr. 8.478
Dato: 26.11.2026



På Grethe Ingmanns Vej 19, st. th. finder du en eksklusiv 5-værelses lejlighed på hele 164 m² fordelt over to plan i en nyopført ejendom fra 2026. Her får du en rummelig bolig med flotte materialevalg, gulvvarme i hele lejligheden og hele 57 m² samlet udeareal fordelt på to terrasser og en altan.

I stueplan bydes du velkommen i en entré, som leder videre til det store køkken-alrum og den hyggelige, separate opholdsstue. Køkkenet er udført med flotte snedkerdetaljer, elegante træfronter, mørke bordplader og en stor køkkenø, der skaber et naturligt samlingspunkt. Spiseafdelingen har god plads til både familie og gæster, mens stuen indbyder til afslapning.

Fra både køkken-alrummet og stuen er der direkte udgang til hver sin private terrasse. Her er god plads til grill, spiseområde og loungemøbler, og med hele 57 m² samlet udeareal er der rig mulighed for at nyde udelivet.

På førstesalen finder du tre store og regulære soveværelser, hvoraf det ene har udgang til egen altan. Boligen rummer desuden to flotte badeværelser, ét på hver etage, samt gode opbevaringsmuligheder. Som en ekstra fordel er der adgang fra opgangen på begge etager, og elevatoren kører helt op til boligens øverste plan. Det giver en særlig fleksibilitet i hverdagen.

Ejendommen er en del af den attraktive ejerforening Elmeholmen, der byder på skønne fællesarealer med legeplads, plads til hyggelige sammenkomster og cykelparkering til ladcykler. Der kan desuden også tilkøbes 2 private p-pladser i parkeringskælderen, samt har man også brugsret til kælderrum i kælderen.

Beliggenheden er mindst lige så attraktiv som boligen. Her bor du tæt på kanalerne og det hyggelige havnemiljø, samtidig med at hverdagens fornødenheder er lige ved hånden. I nærområdet finder du Sluseholmen Skole, daginstitutioner, indkøb, caféer, SATS og grønne opholdsområder. Sluseholmen Metro ligger blot ét minuts gang fra hoveddøren.

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

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

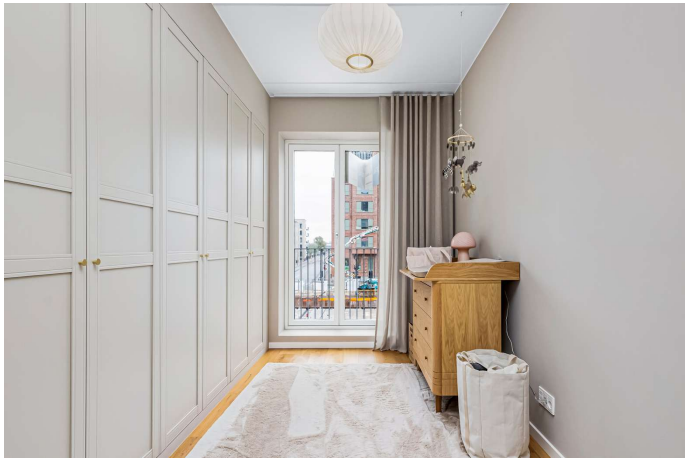
Adresse: Grethe Ingmanns Vej 19, st. th, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 12.250.000

Sagsnr.: 13400190
Ejerudgift/md.: kr. 8.478

Dato: 26.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

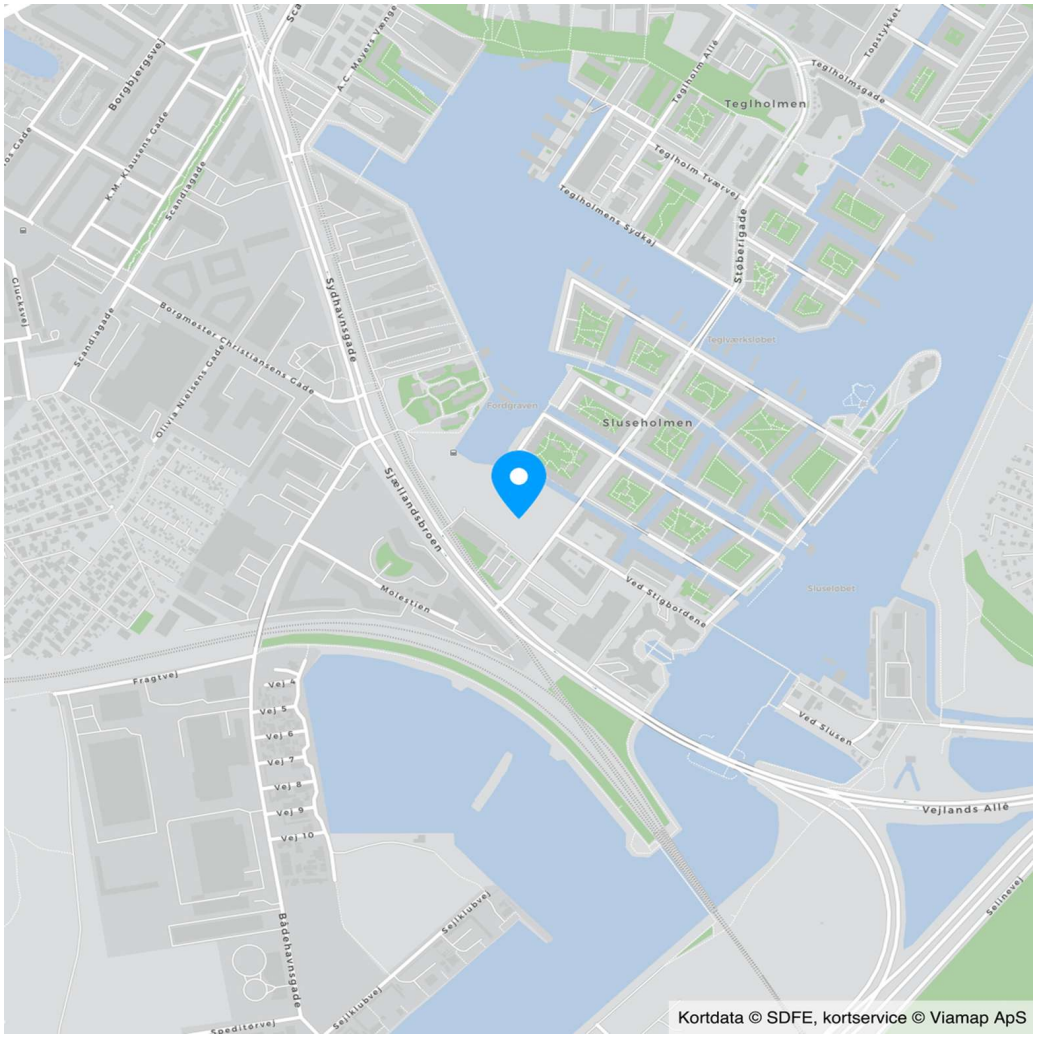
RealMæglerne Renny Clemmensen ApS
CVR-nr. 38413724
Teglholmsgade 64A, st / 2450 København SV
Tlf. +4531484849 / 2450@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/134

Adresse: Grethe Ingmanns Vej 19, st. th, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 12.250.000

Sagsnr.: 13400190
Ejerudgift/md.: kr. 8.478

Dato: 26.11.2026





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: Grethe Ingmanns Vej 19, st. th, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 12.250.000

Sagsnr.: 13400190
Ejerudgift/md.: kr. 8.478

Dato: 26.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	377d Kongens Enghave, København
BFE-nr.:	100967563
Ejerl. Nr.:	51
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	2026

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	
Grundværdi:	
Grundlag for ejd. værdiskat:	7.962.400
Grundlag for grundskyld:	4.777.440

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	153 m^2
- Heraf tinglyst boligareal	153 m^2
BBR-boligareal:	164 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.

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: Grethe Ingmanns Vej 19, st. th, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 12.250.000

Sagsnr.: 13400190
Ejerudgift/md.: kr. 8.478

Dato: 26.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Via ejerforeningen
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 12.300 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Da der er tale om nybyggeri er varmeudgiften anslået af bygherre til kr. 75 pr. m2 BBR-areal.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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 A2020

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

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: Grethe Ingmanns Vej 19, st. th, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 12.250.000

Sagsnr.: 13400190
Ejerudgift/md.: kr. 8.478

Dato: 26.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	40.608
Grundskyld	kr.	24.365
Fællesudgifter, anslået	kr.	36.612
Ejendomsbidrag, anslået	kr.	150
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	101.735

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	12.250.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	75.350
Ejerskiftegebyr til adminstrator , anslået	kr.	2.500
I alt	kr.	12.327.850

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: 615.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 68.538 md. / 822.461 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 56.078 md. / 672.937 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: Grethe Ingmanns Vej 19, st. th, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 12.250.000

Sagsnr.: 13400190
Ejerudgift/md.: kr. 8.478

Dato: 26.11.2026

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. 22: hovedstol kr. 7.500.000
Nr. 23: hovedstol kr. 3.000.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Ejerforening
Navn: E/F Elmeholm
Eksisterende sikkerhed: Kr. 55.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Forening/laug
Navn: Sprinklerlauget Sluseholmen
Pligt til medlemskab: Ja

Grundejerforening
Navn: G/F Sluseholm Stationsområde
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening
Admin: /
Tinglyst: 153 / 19901
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Servitutter
- Nr. 1: 14.06.2022 - Servitut om Sluseholmen station og boret tunnel
- Nr. 2: 15.05.2017 - Forløbig notering
- Nr. 3: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv
- Nr. 4: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, Akt F 13 I
- Nr. 5: 26.11.1996 - Dok. om veligeholdelse af bolværk. 1_R-I_70
- Nr. 6: 26.11.1996 - Dok. om kajplads mv. 1_R-I_70
- Nr. 7: 10.10.1997 - Dok ang varme, parkeringsareal, hegning mv vedr. parcel 2. 1_R-I_70
- Nr. 8: 11.03.1998 - Dekl. med Mag. 4. afd. ang. fælles afløbsan- læg.
- Nr. 9: 12.04.2000 - Lokalplan nr. 310. Slet Forprioritet
- Nr. 10: 20.02.2002 - hæftelser Dok om vej, skiltning, sikringsrum & forsyningsledning.
- Nr. 11: 15.12.2017 - Jordforurening
- Nr. 12: 02.05.2019 - Servitut om byggeretter
- Nr. 13: 19.10.2020 - EKSTRAKT AF VEDTÆGTER FOR Grundejerforeningen Sluseholm Syd
- Nr. 14: 11.02.2021 - EKSTRAKT AF VEDTÆGTER FOR Grundejerforeningen Sluseholm Syd Der henvises til vedtægterne for Grundejerforeningen Sluseholm Syd ("Grundejerforeningen") i sin helhed ("Vedtægterne"), som er vedlagt som bilag.
- Nr. 15: 19.03.2021 - EKSTRAKT AF VEDTÆGTER FOR GRUNDEJERFORENINGEN SLUSEHOLMEN OMRÅDE IX
- Nr. 16: 14.10.2024 - Servitut om forhåndsrelaksation
- Nr. 17: 26.11.2024 - Deklaration om fælles vand og afløbsledninger
- Nr. 18: 08.01.2026 - Deklaration om brugsret og offentlig sti
- Nr. 19: 10.02.2026 - V E D T Æ G T E R
- Nr. 21: 16.03.2026 - VEDTÆGTER
- Nr. 24: 30.07.2026 - EKSTRAKT AF VEDTÆGTER FOR SPRINKLERLAUGETSLUSEHOLMEN

Planer
Kommuneplan R24.C.4.31 - R24.C.4.31 - C3*
Lokalplan 310 - Teglværkshavnen
Lokalplan 621 - Sluseholmen Stationsområde
Lokalplan 621 - Sluseholmen Stationsområde

Andre forhold af væsentlig betydning
Jordforurening V2
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.

Ejerudgift
Der gøres opmærksom på, at udgiften til fællesudgifter (ejerforening), ejendomsskat samt varme er anslået. Fællesudgifterne er beregnet ud fra tinglyst fordelingstal. Der gøres opmærksom på, at udgift til evt. antenne og internet ikke er medtaget i ejerudgiften.

Om anslået offentlig vurdering og beskatning
Idet ejendommen endnu ikke er selvstændigt vurderet eller beskattet, har ejendomsmægleren anslået værdierne for den offentlige vurdering, herunder beskatningsgrundlag i nærværende salgsopstilling. Ejendomsværdien er anslået ud fra referenceejendommen: Alliancevej 6C, 4.tv. 2450 København SV. med en ejendomsvurdering på kr. 9.953.000.

Respektive beskatningsgrundlag for ejendomsværdiskat og grundskyld er anslået til ejendomsværdi hhv. grundværdi fratrukket 20 % iht. Skatteforvaltningens forsigtighedsprincip. Beskatningsgrundlagene ligger til grund for de i ejerudgiften anslåede ejendomsværdiskat og grundskyld. Det bemærkes, at ejerudgiften er anslået for indeværende år, og dermed uden hensyntagen til, at den første individuelle skattebetaling evt. sker i et senere år.

Eventuelle afvigelser mellem de i salgsopstillingens anslåede værdier/beløb og Skatteforvaltningens foreløbige og/eller endelige værdier/opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, uanset om afvigelserne må vise sig at være væsentlige. Køber må forvente, at den faktiske ejerudgift vil kunne afvige fra den oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

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.