



REAL

## Frederikskaj 2E, 1. tv., 2450 København SV

Ejd. type	<b>Ejerlejlighed</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>117</b>
Kontant	<b>8.995.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>5.316</b>	Altan	<b>Ja</b>
Byggeår	<b>2016</b>	Energimærke	<b>A2015</b>

Sagsnr. **1344529**

---

**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: Frederikskaj 2E, 1. tv, 2450 København SV  
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 1344529  
Ejerudgift/md.: kr. 5.316

Dato: 20.06.2026



Det er ikke ofte, at du både får fri udsigt til vandet og god afstand til de omkringliggende bygninger – en enestående kombination, som du finder her. Så snart du træder indenfor i entréen, møder dit blik som det første vandet og husbådene – som et kæmpe levende maleri.

Fra entréen åbner lejligheden sig op i det store leverum med uhindret udsigt til vandet fra alle vinduer. Her er god plads til både børnefødselsdage og middage med vennerne omkring spisebordet eller i sofagruppen. De fleste vil dog helt sikkert falde for det store vindue i køkkenet, hvor den skræddersyede hynde indbyder til, at man slår sig ned med en kop te eller et glas vin og nyder udsigten. Det er et naturligt samlingspunkt, når der er gæster.

Stuen rummer plads til selv den helt store sofa, og som en ekstra bonus kan du sidde komfortabelt og følge livet på vandet direkte fra sofapladsen. Når solen rammer havneoverfladen, kastes der små lysglimt op på loftet – en virkelig skøn detalje i hverdagen. Derudover er der fortsat masser af fri gulvplads til leg, dans eller andre aktiviteter. Det er også herfra, du har adgang til lejlighedens to altaner.

Den ene altan vender mod øst og er det oplagte sted at nyde morgenkaffen i sommermånederne. Den anden vender mod syd og giver sol det meste af dagen. Fra begge altaner føles det næsten, som om du kunne tage et hovedspring direkte ned i havnen. Her er timevis af underholdning i at følge livet på vandet året rundt – vinterbadere, kajaker, både, der lægger til og fra, og mennesker, der nyder havnemiljøet. Du vil uden tvivl føle dig godt underholdt, hvad enten du sidder på altanen eller nyder udsigten indefra denne helt særlige udsigtslejlighed.

Lejlighedens tre soveværelser fortjener også at blive fremhævet. De er alle forskellige, men fælles for dem er deres gode størrelse og fleksible indretningsmuligheder med plads til seng, skrivebord og opbevaring. Det ene værelse har desuden et stort walk-in-closet. Fra to af værelserne er der den fantastiske, frie udsigt til kanal og vand, mens det tredje har udsigt til den grønne, beplantede oase, som ligger centralt i bebyggelsen Frederikskaj 2.

Metrostationen Sluseholmen ligger bogstaveligt talt for fødderne af denne lejlighed. På få sekunder står du ved metroen og København K kan nås på blot 10 min.

### 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.

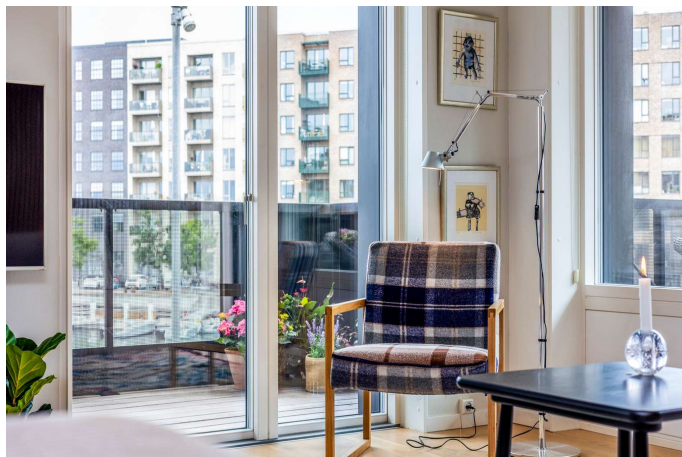
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Sebastian Vittoriani

Adresse: Frederikskaj 2E, 1. tv, 2450 København SV  
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 1344529  
Ejerudgift/md.: kr. 5.316

Dato: 20.06.2026

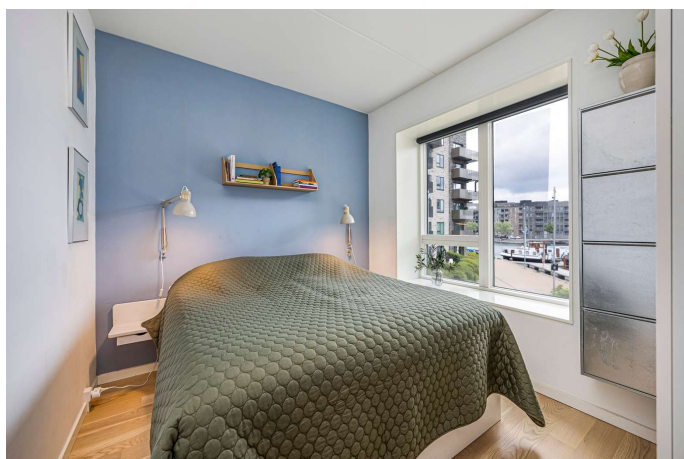




Adresse: Frederikskaj 2E, 1. tv, 2450 København SV  
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 1344529  
Ejerudgift/md.: kr. 5.316

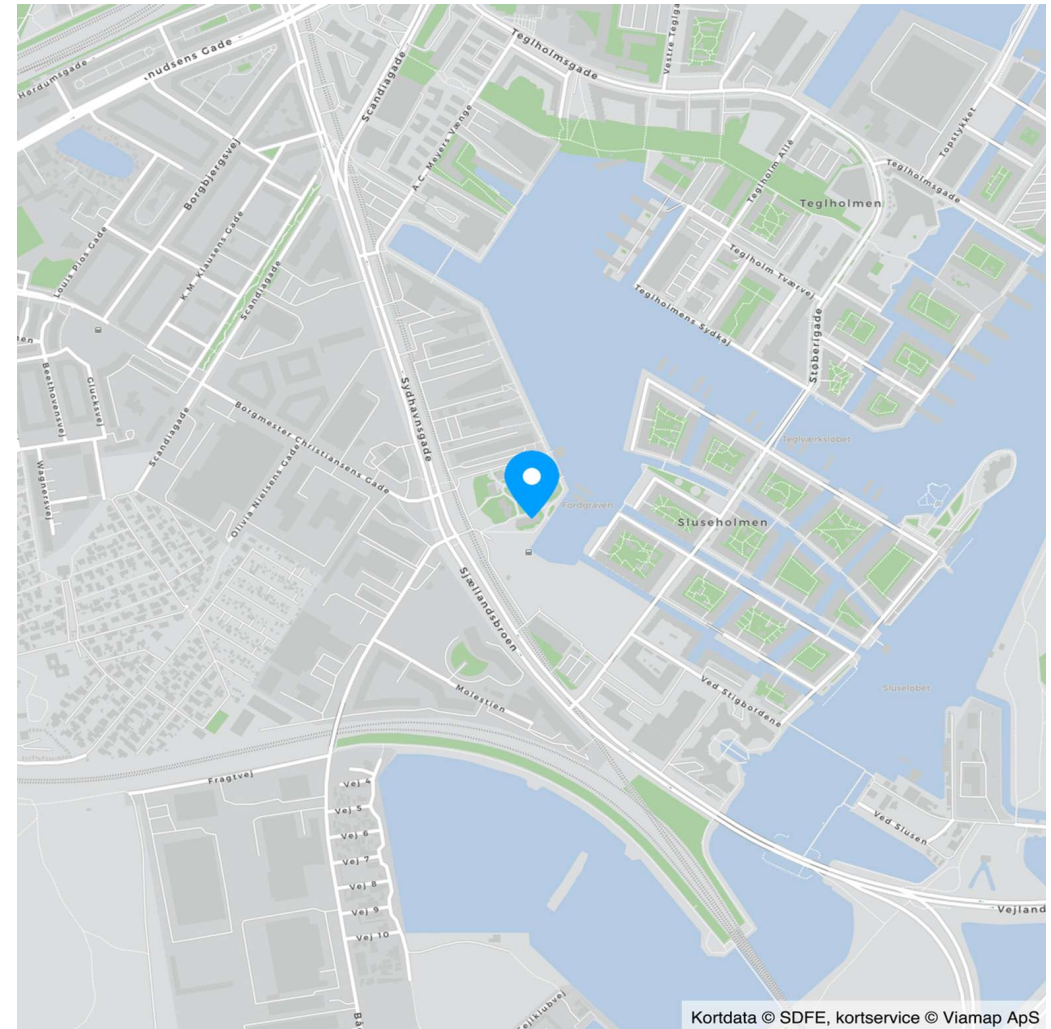
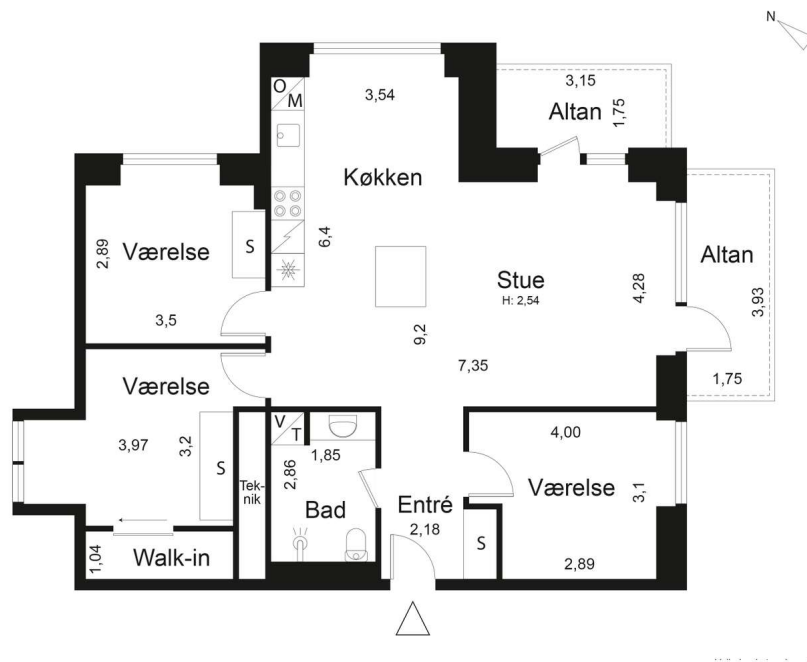
Dato: 20.06.2026



Adresse: Frederikskaj 2E, 1. tv, 2450 København SV  
 Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 1344529  
 Ejerudgift/md.: kr. 5.316

Dato: 20.06.2026



Adresse: Frederikskaj 2E, 1. tv, 2450 København SV  
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 1344529  
Ejerudgift/md.: kr. 5.316

Dato: 20.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	161c Kongens Enghave, København
BFE-nr.:	424038
Ejerl. Nr.:	70
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	2016

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	6.500.000
Grundværdi:	3.643.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	5.200.000
Grundlag for grundskyld:	2.914.400

**Arealer\*\***

Tinglyst areal:	106 m <sup>2</sup>
Heraf tinglyst boligareal:	106 m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	117 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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

Tilbehør:

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

Afventer oplysninger

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, 1. tv, 2450 København SV  
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 1344529  
Ejerudgift/md.: kr. 5.316

Dato: 20.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Alm. Brand Forsikring A/S  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold: Der henvises til forsikringspolice.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 6.212 Forbrug: 0

Udgiften er beregnet i år: 2024

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Forbruget er individuelt, og derfor må afvigelser forventes.

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 salgsoptillingens 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, 1. tv, 2450 København SV  
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 1344529  
Ejerudgift/md.: kr. 5.316

Dato: 20.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	26.520	Kontantpris	kr.	8.995.000
Grundskyld	kr.	14.863	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	55.850
Rottebekæmpelse	kr.	140	Ejerskiftegebyr, anslået	kr.	3.000
Ejerforening	kr.	22.272	I alt	kr.	9.053.850
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.					
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	63.795			

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: 450.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 48.768 md. / 585.213 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 39.891 md. / 478.696 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: 01.06.2026

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 **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: Frederikskaj 2E, 1. tv, 2450 København SV  
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 1344529  
Ejerudgift/md.: kr. 5.316

Dato: 20.06.2026

#### 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.

#### Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 17: hovedstol kr. 1.000.000  
Nr. 19: hovedstol kr. 3.702.000

#### Gæld udenfor købesummen

Ingen

#### Grundejerforening

Navn: G/F Frederikskaj 2  
Pligt til medlemskab: Ja  
Eksisterende sikkerhed: Nej  
Ny sikkerhed udstedes: Nej

#### Ejerforening

Navn: E/F Frederikskaj 2 - Etape I  
Eksisterende sikkerhed: Kr. 50.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.  
Ny sikkerhed udstedes: Nej

#### Fordelingstal, ejerforening

Admin: 0 / 0  
Tinglyst: 106 / 8017  
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

#### 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 - Jordforurening
- 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. 18: 09.04.2021 - EKSTRAKT AF VEDTÆGTER FOR GRUNDEJERFORENINGEN SLUSEHOLMEN OMRÅDE IX

#### Planer

Kommuneplan R24.C.4.31 - R24.C.4.31 - C3\*  
Kommuneplan R24.C.4.31 - R24.C.4.31 - C3\*  
Lokalplan 310 - Teglværkshavnen  
Lokalplan 310 - Teglværkshavnen  
Lokalplan 310-3 - Teglværkshavnen Tillæg 3

#### Andre forhold af væsentlig betydning

##### Jordforurening V2

Ejendommen er ifølge regionens oplysninger DELVIST registreret som forurenat 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 forurenat 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. 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-/årsopgø-

---

Adresse: Frederikskaj 2E, 1. tv, 2450 København SV  
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 1344529  
Ejerudgift/md.: kr. 5.316

Dato: 20.06.2026

---

relsen. 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.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

#### **Planer - Københavns Kommune**

- Lokalplan: Der henvises til ejendomsdatarapporten.

- 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>

- Anlægsprojekter: <https://www.kk.dk/borger/bolig-og-byggeri/anlaegsprojekter>

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

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

Alle kommuner i Danmark har udarbejdet og fremlagt spildevandsplaner. Der henvises til kommunens hjemmeside, for yderligere oplysninger herom. Der kan fra kommunen blive udstedt påbud om ændring/forbedring af ejendommens afløbsforhold.

#### **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<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.