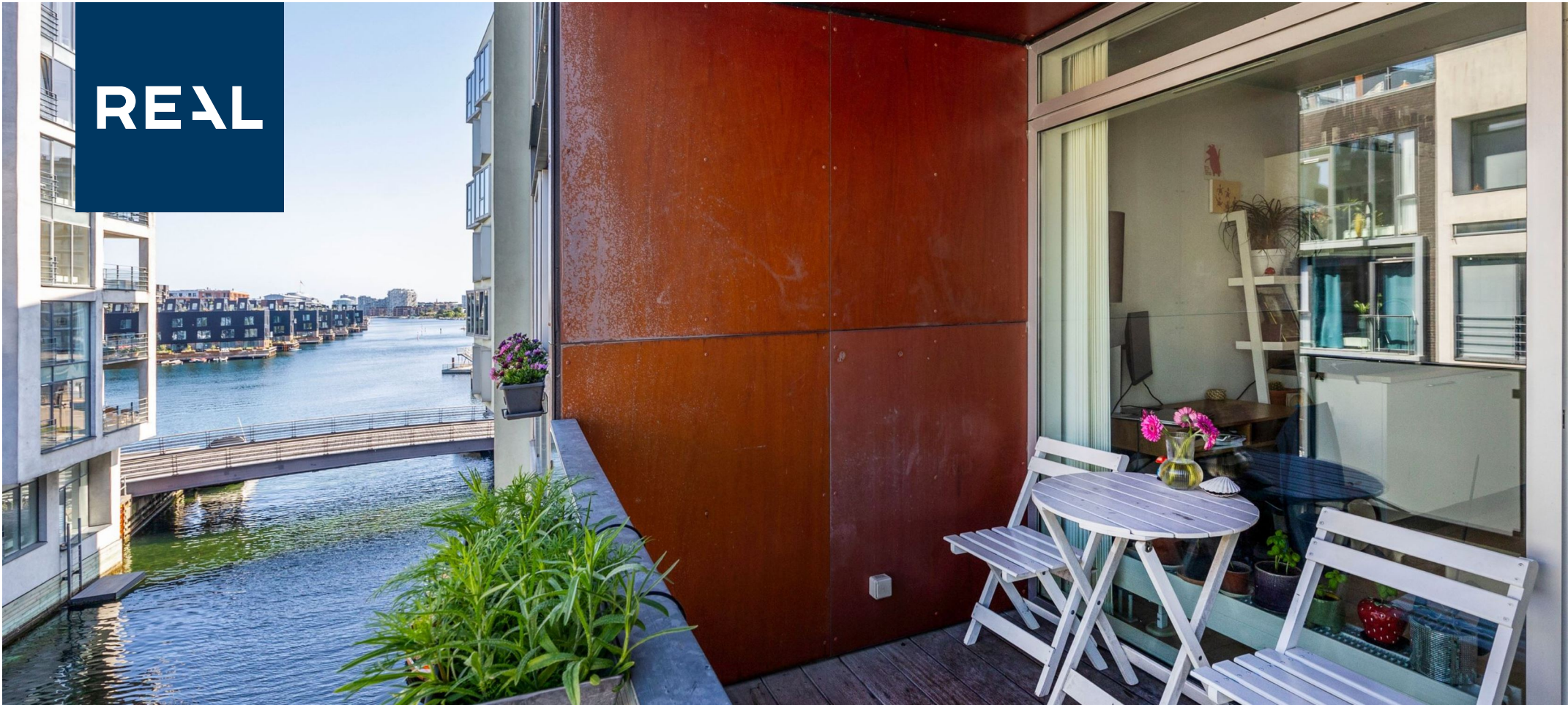




REAL

Ben Websters Vej 138, 2. 9., 2450 København SV

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	75
Kontantpris	5.100.000	Værelser	2
Ejerudgift	3.927		
Byggeår	2006	Energimærke	C

Sagsnr. **1343988**

RealMæglerne Renny Clemmensen ApS

Teglmølgade 64A, st. / 2450 København SV / Tlf. 31484849 / www.realmaeglerne.dk/134

Salgsopstilling

RealMæglerne Renny Clemmensen ApS

CVR-nr. 38413724

Teglholmsgade 64A, st. / 2450 København SV

Tlf. 31484849 / 2450@mailreal.dk

www.realmaeglerne.dk/134

REAL

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: Ben Websters Vej 138, 2. 9., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 5.100.000

Sagsnr.: 1343988
Ejerudgift/md.: kr. 3.927

Dato: 30.09.2025



Beskrivelse:

Velkommen til en skøn lejlighed i første parket til vandet – perfekt til dig, der drømmer om lys, luft og moderne komfort i rolige omgivelser tæt på byen. Boligen er indrettet med fokus på funktionalitet og atmosfære, og beliggenheden i det eftertragtede Sluseholmen gør hverdagen nem og indbydende.

Lejlighedens naturlige samlingspunkt er det åbne køkken-alrum og stue i ét, hvor store vinduespartier sikrer et skønt lysindfald og frit udsyn til kanalen. Fra stuen er der adgang til en sydvestvendt altan, hvor du kan nyde eftermiddag og aftensolen – et fantastisk spot til udeliv og afslapning.

Køkkenet er moderne og veludstyret med alt i hårde hvidevarer, og planløsningen giver god plads til både spiseområde, sofaafdeling og hjemmearbejdsplads. Soveværelset er rummeligt med skabsplads, og badeværelset byder på separat bruseniche, vaskemaskine og tørretumbler. I entréen er der opbevaring og adgang til et separat depotrum.

Ejendommen har elevator, grønne fællesområder, hyggeligt orangeri, cykelparkering og direkte adgang til vandet – perfekt til badeture, kajakroning og paddleboard, som der er fri adgang til via det lokale kajaklaug. Derudover er der nem adgang til svømning ved Sluseholmen-anlægget og til løbe- og cykelture ved Amager Fælled – ideelt til den aktive livsstil.

Området

Københavns attraktive havnefront – Sluseholmen. Området har ideel placering, om du arbejder inde i eller udenfor byen eller blot ønsker at nyde dit otium. Her er kort afstand til motorvej, lufthavn, S-tog, indkøb og Indre By, som kun ligger et kvarter væk. Kanalerne, slusen og havneløbet skaber en maritim stemning med mulighed for vinterbadning. Nem adgang til skole og institutioner samt 5 min gang til den nye metrostation.

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: Ben Websters Vej 138, 2. 9., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 5.100.000

Sagsnr.: 1343988
Ejerudgift/md.: kr. 3.927

Dato: 30.09.2025

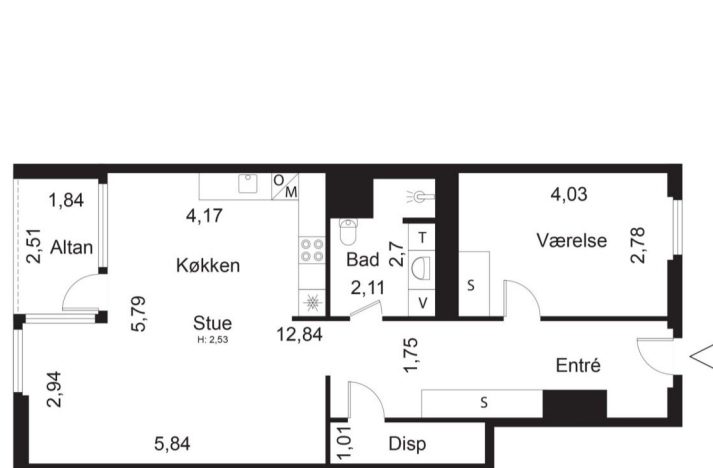




Adresse: Ben Websters Vej 138, 2. 9., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 5.100.000

Sagsnr.: 1343988
Ejerudgift/md.: kr. 3.927

Dato: 30.09.2025



Vejledende tegning uden ansvar.



Adresse: Ben Websters Vej 138, 2. 9., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 5.100.000

Sagsnr.: 1343988
Ejerudgift/md.: kr. 3.927

Dato: 30.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	515 Kongens Enghave, København
BFE-nr.:	124304
Ejl.nr.:	189
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	2006

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	4.356.000 kr.
Grundværdi:	2.570.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.484.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.056.000 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	67 m ²
- heraf boligareal:	67 m ²
BBR-boligareal:	75 m ²
Evt. øvrige arealer:	

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køle/fryseskab, Emhætte, Ovn mrk; Bosch, Kogeplær mrk; Bosch, Opvaskemaskine mrk; AEG 2020, Vaskemaskine mrk; AEG, Tørretumbler mrk; Siemens

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Ben Websters Vej 138, 2. 9., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 5.100.000

Sagsnr.: 1343988
Ejerudgift/md.: kr. 3.927

Dato: 30.09.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Topdanmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold: Se police for dækning

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 2.667 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
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. 1.900,00 pr. kvartal
Der betales aconto vand kr. 2.460,00 pr. kvartal

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 Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Jordforurening

Ejendommen er ifølge kommunens / regionens oplysninger registreret som forurenede 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 forurenede 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 2024 - <https://www.kk.dk/politik/politikker-og-indsatser/bolig-byggeri-og-byliv/koebenhavns-kommuneplan>
Spildevandsplan 2018 - <https://planer.kk.dk/spildevandsplan-2018/>

Husdyr

Tilladt, dog jf. Husorden



Adresse: Ben Websters Vej 138, 2. 9., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 5.100.000

Sagsnr.: 1343988
Ejerudgift/md.: kr. 3.927

Dato: 30.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	17.772	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.100.000
Grundskyld	kr.	10.486	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	32.450
Ejerforening	kr.	18.760	Ejerskiftegebyr, administrator, anslået	kr.	2.500
Rottebekæmpelse 2025	kr.	109	I alt	kr.	5.134.950
			Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1 år			47.128		

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: 255.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 26.985 md./ 323.822 år Netto **ekskl.** ejerudgift 22.247 md./ 266.969 år v/24,30%
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 3 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: 29.09.2025
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: 1/2 - 1/8 **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 138, 2. 9., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 5.100.000

Sagsnr.: 1343988
Ejerudgift/md.: kr. 3.927

Dato: 30.09.2025

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:

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Aconto VVS bidrag	1.360	01.07.2025
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-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Afventer
Tinglyst fordelingstal: 67/17035
Adm. fordelingstal: Afventer
Sikkerhed til e/f: 30.000 kr.
I form af: Anden hæftelse
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 28.05.1965 lbnr. 1190-01 Tillægstekst Dok om luftfartshindringer mv Filnavn: 1_F-I_231
Nr. 2 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 940150-01 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv Filnavn: 1_F-I_13
Nr. 3 lyst d. 12.04.2000 lbnr. 39395-01 Tillægstekst Lokalplan nr. 310. Slet Forprioritet Filnavn: 1_Q-I_59
Nr. 4 lyst d. 06.02.2004 lbnr. 19861-01 Tillægstekst Dok om bolværk mm. Filnavn: 1_H-I_631
Nr. 5 lyst d. 06.02.2004 lbnr. 20189-01 Tillægstekst Dok om anløb mm. Filnavn: 1_H-I_631
Nr. 6 lyst d. 18.08.2004 lbnr. 124258-01 Tillægstekst Lokalplan nr. 310, tillæg Filnavn: 1_E-I_440
Nr. 7 lyst d. 24.11.2004 lbnr. 170110-01 Tillægstekst Dok om vejudlæg Filnavn: 1_E-I_440
Nr. 8 lyst d. 15.06.2005 lbnr. 94817-01 Tillægstekst Skøde lyst servitutstiftende vedr. bestem- melse om at boligerne skal benyttes som hel- årsbolig med bopælspligt akt 1_I-I_231 -
Nr. 9 lyst d. 07.07.2005 lbnr. 110032-01 Tillægstekst Aftale om leje af skraldsuganlæg på Sluseholmen (Etape 1) Filnavn: 1_C-I_666
Nr. 10 lyst d. 07.07.2005 lbnr. 110042-01 Tillægstekst Rammeaftale om installering af skraldsuganlæg på Sluseholmen samt grundejernes tilslut- ningspligt til anlægget (Etape 1). Uopsige- lig til den 31.12.2033. Tillige lyst pant- stiftende Filnavn: 1_C-I_666

Nr. 11 lyst d. 07.07.2005 lbnr. 110047-01 Tillægstekst Dok om nedgravede ledninger til skraldsuganlæg på sluseholmen Filnavn: 1_E-I_440
Nr. 12 lyst d. 26.05.2006 lbnr. 96017-01 Tillægstekst Vedtægter for Ejerforeningen Fyrholm Tillige lyst pantstiftende Akt 1_I-I_231
Nr. 16 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.

Nr. 1 lyst d. 28.05.1965 lbnr. 1190-01 Tillægstekst Dok om luftfartshindringer mv Filnavn: 1_F-I_231
Nr. 2 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 940150-01 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv Filnavn: 1_F-I_13
Nr. 3 lyst d. 12.04.2000 lbnr. 39395-01 Tillægstekst Lokalplan nr. 310. Slet Forprioritet Filnavn: 1_Q-I_59
Nr. 4 lyst d. 06.02.2004 lbnr. 19861-01 Tillægstekst Dok om bolværk mm. Filnavn: 1_H-I_631
Nr. 5 lyst d. 06.02.2004 lbnr. 20189-01 Tillægstekst Dok om anløb mm. Filnavn: 1_H-I_631
Nr. 6 lyst d. 18.08.2004 lbnr. 124258-01 Tillægstekst Lokalplan nr. 310, tillæg Filnavn: 1_E-I_440
Nr. 7 lyst d. 24.11.2004 lbnr. 170110-01 Tillægstekst Dok om vejudlæg Filnavn: 1_E-I_440
Nr. 8 lyst d. 15.06.2005 lbnr. 94817-01 Tillægstekst Skøde lyst servitutstiftende vedr. bestem- melse om at boligerne skal benyttes som hel- årsbolig med bopælspligt akt 1_I-I_231 -
Nr. 9 lyst d. 07.07.2005 lbnr. 110032-01 Tillægstekst Aftale om leje af skraldsuganlæg på Sluseholmen (Etape 1) Filnavn: 1_C-I_666
Nr. 10 lyst d. 07.07.2005 lbnr. 110042-01 Tillægstekst Rammeaftale om installering af skraldsuganlæg på Sluseholmen samt grundejernes tilslut- ningspligt til anlægget (Etape 1). Uopsige- lig til den 31.12.2033. Tillige lyst pant- stiftende Filnavn: 1_C-I_666
Nr. 11 lyst d. 07.07.2005 lbnr. 110047-01 Tillægstekst Dok om nedgravede ledninger til skraldsuganlæg på sluseholmen Filnavn: 1_E-I_440
Nr. 12 lyst d. 26.05.2006 lbnr. 96017-01 Tillægstekst Vedtægter for Ejerforeningen Fyrholm Tillige lyst pantstiftende Akt 1_I-I_231



Adresse: Ben Websters Vej 138, 2. 9., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 5.100.000

Sagsnr.: 1343988
Ejerudgift/md.: kr. 3.927

Dato: 30.09.2025

Nr. 16 lyst d. 11.05.2023 lbnr. 1014823408 Bilagsreference 09118eb7-71dd-45f9-8177-29077c87fdbe
Filnavn: 62c70e8c-d8fd-45ee-a075-2dc3ae149046

Brugsret og fællesfaciliteter:

Gårdplads, Værksted, fitnessrum, kajaklaug

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.