



REAL

Grethe Ingmanns Vej 37, 3. tv, 2450 København SV

Ejd. type
Kontant
Ejerudgift
Byggeår

Ejerlejlighed
6.295.000
4.877
2026

Bolig m²
Værelser
Altan
Energimærke

66
2
Ja
A2020

Sagsnr. **13400088**

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: Grethe Ingemanns Vej 37, 3. tv, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 13400088
Ejerudgift/md.: kr. 4.877

Dato: 18.09.2026



På Grethe Ingemanns Vej 37, 3. tv. får du en moderne 2-værelses udsigts-lejlighed på 66 kvm. i det helt nye færdigmeldte byggeri på Elmelholmen fra 2026. Her er alt nyt, nemt og lige til at flytte ind i, og boligen passer perfekt til dig, der gerne vil bo lyst, lækkert og tæt på vandet.

Fra entréen kommer du ind i en lejlighed, hvor planløsningen er enkel og rigtig god i hverdagen. Køkken og stue ligger i åben forbindelse og bliver hurtigt boligens naturlige samlingspunkt. Her er plads til både sofaafdeling, spisebord og hyggelige aftener derhjemme. Køkkenet er fra Køkkensnedkeren med høje skabe som giver rummet et flot og gennemført udtryk med rene linjer og et kvalitetsniveau, man mærker med det samme.

Lejligheden har to altaner, hvilket er et kæmpe plus i denne størrelse bolig. Den østvendte altan giver morgensol og er oplagt til dagens første kop kaffe, mens den vestvendte altan giver aftensol og er perfekt til de sene timer efter arbejde. Det giver boligen et dejligt samspil mellem lys, luft og udeliv i løbet af dagen.

Soveværelset har en fin størrelse og er nemt at indrette med både seng og opbevaring. Badeværelset er ligeledes praktisk indrettet med god plads samt mulighed for både vaskemaskine og tørretumbler, så hverdagen bliver nemmere. Derudover er der gulvvarme i hele lejligheden, hvilket giver en behagelig komfort året rundt.

Beliggenheden på Grethe Ingemanns Vej er også værd at fremhæve. Her bor du tæt på kanallivet, promenaderne og de hyggelige opholdssteder, som gør Sydhavnen så eftertragtet. Metroen ligger decideret på den anden side af kanalen, så du hurtigt kan komme rundt i byen, og samtidig har du indkøb, caféer, vandet og grønne områder inden for kort afstand.

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.

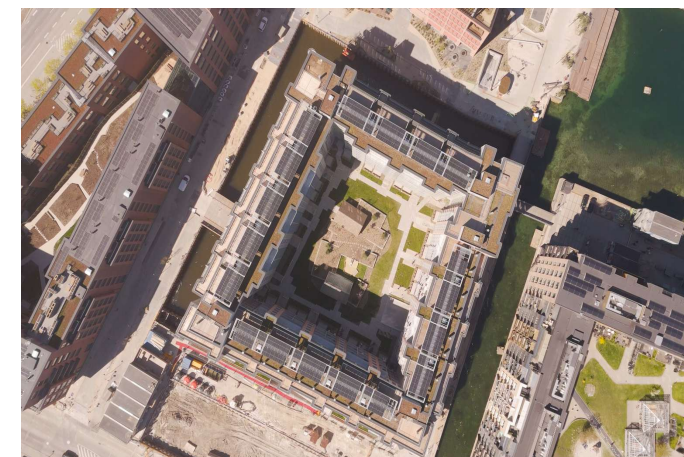
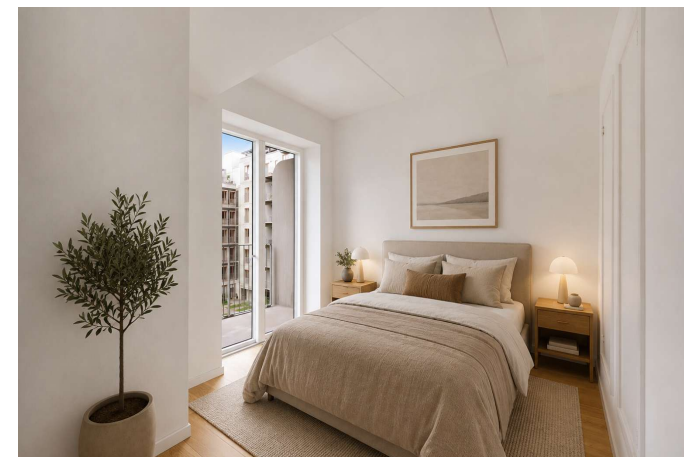
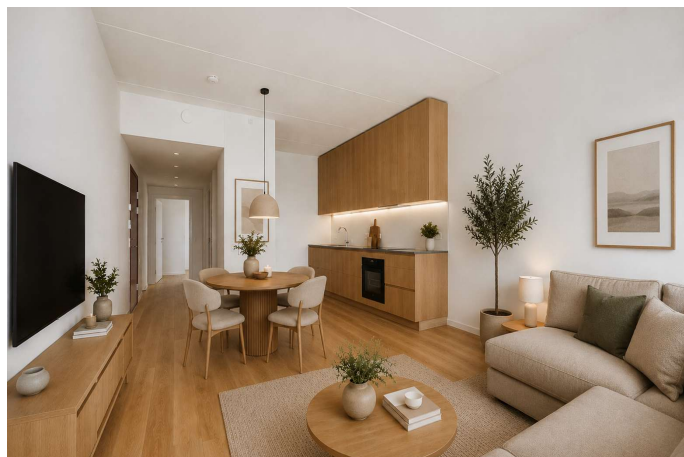
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Sebastian Vittoriani

Adresse: Grethe Ingmanns Vej 37, 3. tv, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 13400088
Ejerudgift/md.: kr. 4.877

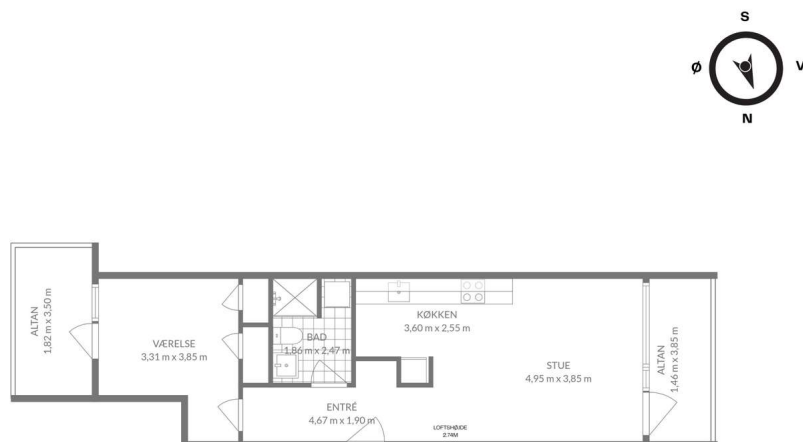
Dato: 18.09.2026



Adresse: Grethe Ingmanns Vej 37, 3. tv, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 6.295.000

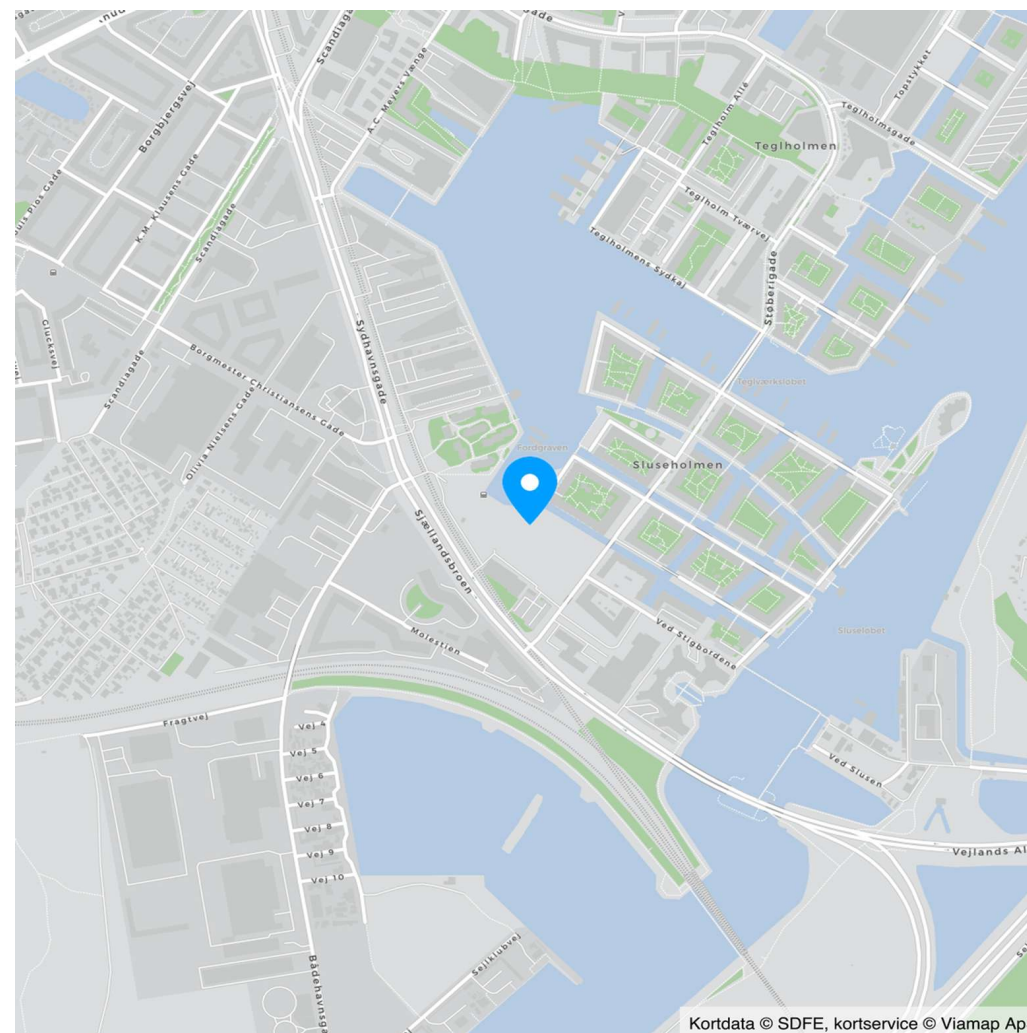
Sagsnr.: 13400088
Ejerudgift/md.: kr. 4.877

Dato: 18.09.2026



Vejledende planlægning af rum og arealer

REAL



Adresse: Grethe Ingmanns Vej 37, 3. tv, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 13400088
Ejerudgift/md.: kr. 4.877

Dato: 18.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	377d Kongens Enghave, København
BFE-nr.:	100967684
Ejerl. Nr.:	172
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	2026

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	6.495.000
Grundværdi:	3.897.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	5.196.000
Grundlag for grundskyld:	3.117.600

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	56 m ²
- Heraf tinglyst boligareal	56 m ²
BBR-boligareal:	66 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: Grethe Ingmanns Vej 37, 3. tv, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 13400088
Ejerudgift/md.: kr. 4.877

Dato: 18.09.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 6.000 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Anslået

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 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 A2020

Adresse: Grethe Ingmanns Vej 37, 3. tv, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 13400088
Ejerudgift/md.: kr. 4.877

Dato: 18.09.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Fællesudgifter, anslået
Rottebekæmpelse, anslået

	Pr. år
kr.	26.500
kr.	15.900
kr.	16.000
kr.	120

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
Tinglysningsafgift af skødet
Ejerskiftegebyr til adminstrator , anslået
I alt

kr.	6.295.000
kr.	39.650
kr.	2.500
kr.	6.337.150

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.	58.519
------------------------	-----	--------

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: 315.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 34.627 md. / 415.526 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 28.327 md. / 339.920 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: 28.08.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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: Grethe Ingmanns Vej 37, 3. tv, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 13400088
Ejerudgift/md.: kr. 4.877

Dato: 18.09.2026

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 hvilen- de på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra- veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

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

Ejerforening

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

Fordelingstal, ejerforening

Admin: /
Tinglyst: 56 / 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

Planer

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

Andre forhold af væsentlig betydning

Jordforurening V2

Ejendommen er ifølge 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.

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 salgsoptilling. Ejendomsværdien er anslået til kontantprisen. Grundværdien er anslået som en del af ejendomsværdien ud fra tilsvarende værdiforhold iht. typeeksempler offentliggjort af



Adresse: Grethe Ingmanns Vej 37, 3. tv, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 13400088
Ejerudgift/md.: kr. 4.877

Dato: 18.09.2026

Skatteministeriet i 2023.

Respektive beskatningsgrundlag for ejendomsværdiskat og grundskyld er anslået til ejendoms-værdi hhv. grundværdi fratrullet 20 % iht. Skatteforvaltningens forsigtighedsprincip. Beskat-ningsgrundlagene ligger til grund for de i ejerudgiften anslåede ejendomsværdiskat og grund-skyld. Det bemærkes, at ejerudgiften er anslået for indeværende år, og dermed uden hensyn-tagen til, at den første individuelle skattebetaling evt. sker i et senere år.

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

Ejerudgift

Der gøres opmærksom på, at udgiften til fællesudgifter (ejerforening), ejendomsskat samt varme er anslået. Der gøres opmærksom på, at udgift til evt. antenne og internet ikke er med-taget i ejerudgiften.

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/>

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.