



REAL

## Grethe Ingmanns Vej 11, 2. th, 2450 København SV

Ejd. type	<b>Ejerlejlighed</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>106</b>
Kontant	<b>7.995.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>6.140</b>	Altan	<b>Ja</b>
Byggeår	<b>2026</b>	Energimærke	<b>A2020 +</b>

Sagsnr. **13400101**

---

**RealMæglerne** Renny Clemmensen ApS  
Teglholmsgade 64A, st / 2450 København SV / Tlf. +45 31484849 / [www.realmaeglerne.dk/134](http://www.realmaeglerne.dk/134)

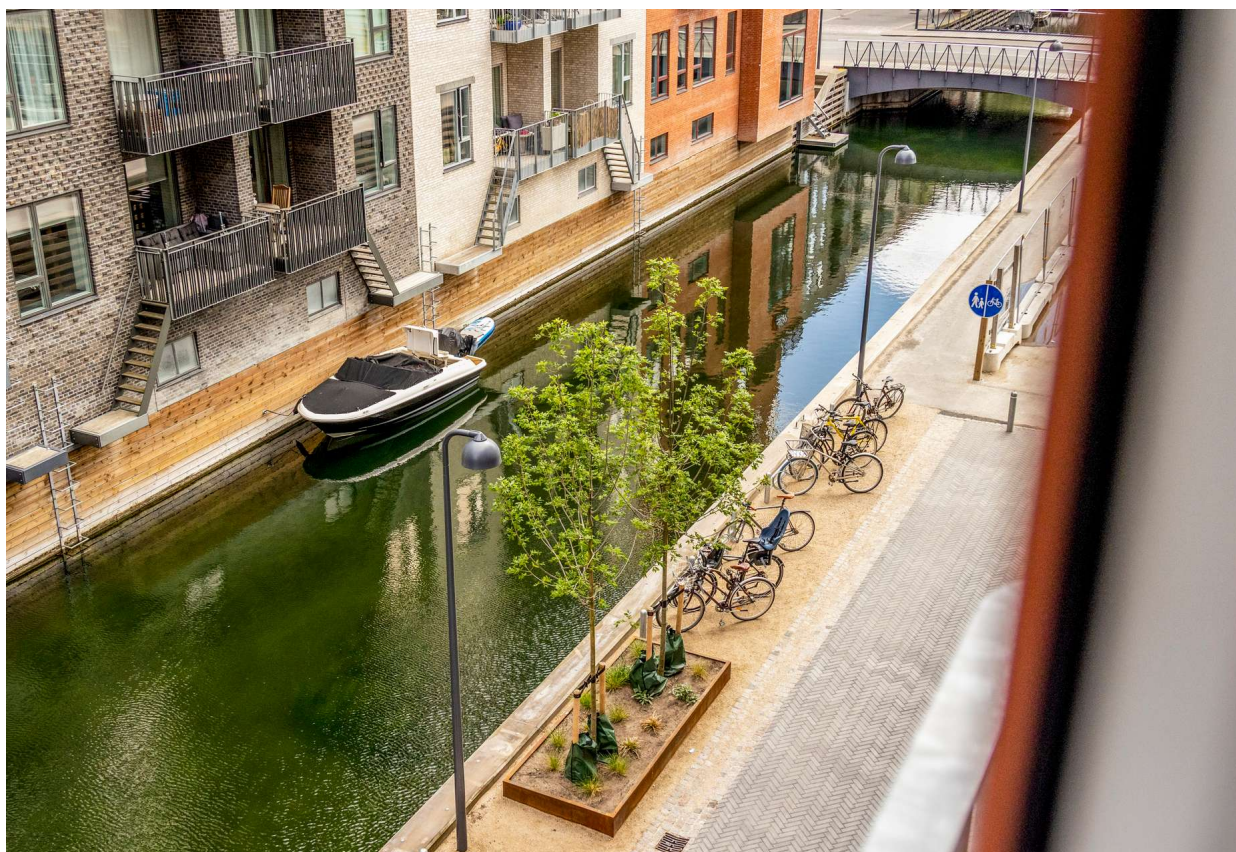
## Salgsopstilling

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: Grethe Ingmanns Vej 11, 2. th, 2450 København SV  
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 13400101  
Ejerudgift/md.: kr. 6.140

Dato: 30.06.2026



På Grethe Ingmanns Vej 11, 2. th. får du en hverdag helt tæt på vandet. På Elmelholmen i Sluseholmen får du nybyggeri og kanallivet som en naturlig del af området, og det mærkes, så snart man bevæger sig ud ad døren. Promenaden, vandet og de hyggelige opholdssteder ligger lige i nærheden, det forlænger virkelig oplevelsen af dette fantastiske område.

Lejligheden er en 4-værelses nybygget bolig fra 2026, hvor der er tænkt over både indretning og funktion. Planløsningen er enkel og brugbar med et åbent stue/køkkenalrum, som bliver det naturlige sted at samles. Fra opholdsrummet er der udgang til den sydvestvendte altan, som giver sol det meste af dagen. Det er et dejligt ekstra rum specielt i sommerhalvåret, hvor der er plads til en kop kaffe, aftensmad eller bare en pause i solen. Derudover byder lejligheden på 3 andre værelser, som har fornuftig plads, hvad enten det er børneværelse, kontor, walk-in closet eller bare soveværelse der skal benyttes.

Boligen har gulvvarme i hele lejligheden, hvilket giver en behagelig og praktisk hverdag. Badeværelset er udstyret med vaskemaskine og tørretumbler og separat bruseniche. De 4 værelser gør lejligheden oplagt til familien, parret der ønsker et ekstra kontor. Her er gode muligheder for at indrette sig efter behov, uden at boligen føles besværlig eller upraktisk. Ejendommen byder blandt andet også på cykelparkering til ladcykel og et fantastisk fællesareal med legeplads og plads til sammenkomster.

Beliggenheden er samtidig nem i hverdagen. Du har indkøbsmuligheder, træningsmuligheder som SATS, caféer og grønne opholdsområder tæt på, foruden at snakke om vand, vand og atter vand. Derudover har du kun 1 minuts gågang til metroen, så du hurtigt kan komme videre rundt i København. Alt i alt en lys og moderne lejlighed med en god planløsning, solrig altan og en beliggenhed tæt på vandet, hvor Elmelholmens særlige stemning virkelig kommer til sin ret.

### 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 11, 2. th, 2450 København SV  
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 13400101  
Ejerudgift/md.: kr. 6.140

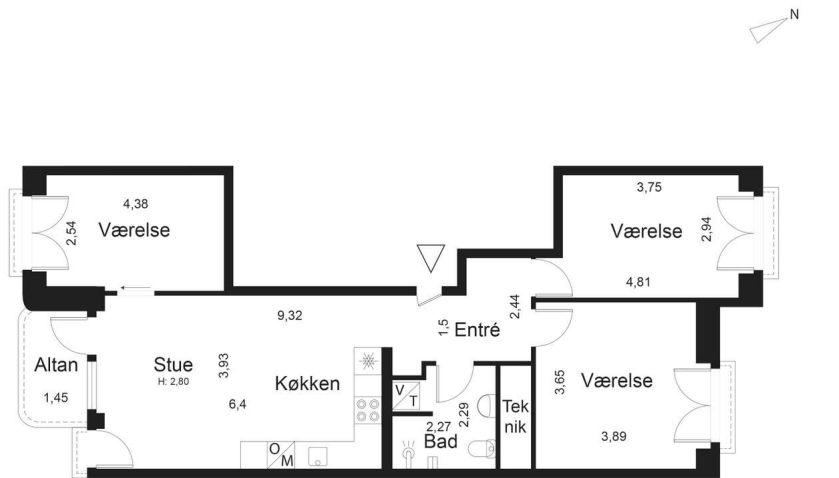
Dato: 30.06.2026



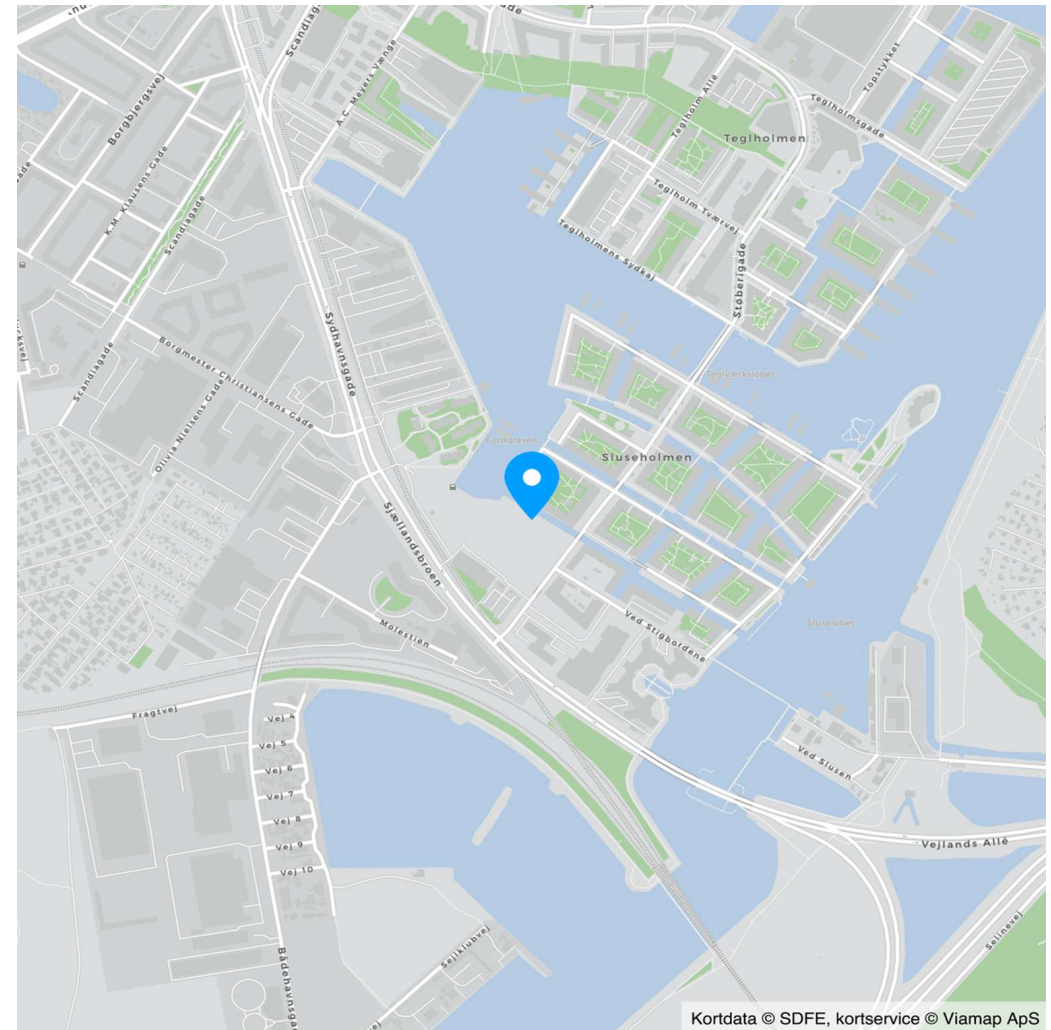
Adresse: Grethe Ingmanns Vej 11, 2. th, 2450 København SV  
 Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 13400101  
 Ejerudgift/md.: kr. 6.140

Dato: 30.06.2026



Vejledende tegning uden ansvar.



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Grethe Ingmanns Vej 11, 2. th, 2450 København SV  
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 13400101  
Ejerudgift/md.: kr. 6.140

Dato: 30.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	377d Kongens Enghave, København
BFE-nr.:	100967530
Ejerl. Nr.:	18
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	2026

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	7.995.000
Grundværdi:	4.797.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	6.396.000
Grundlag for grundskyld:	3.837.600

**Arealer\*\***

Tinglyst areal:	89 m <sup>2</sup>
Heraf tinglyst boligareal:	89 m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	106 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):

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 11, 2. th, 2450 København SV  
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 13400101  
Ejerudgift/md.: kr. 6.140

Dato: 30.06.2026

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: Afventer oplysninger

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 7.950 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

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 salgssopstillingens 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 11, 2. th, 2450 København SV  
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 13400101  
Ejerudgift/md.: kr. 6.140

Dato: 30.06.2026

**Ejerudgift 1. år:**

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	32.620	Kontantpris	kr.	7.995.000
Grundskyld	kr.	19.572	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	49.850
Fællesudgifter, anslået	kr.	21.360	Ejerskiftegebyr til administrator , anslået	kr.	2.000
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	130	I alt	kr.	8.046.850

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. 73.681

**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: 400.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 43.356 md. / 520.268 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 35.464 md. / 425.569 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

**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 11, 2. th, 2450 København SV  
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 13400101  
Ejerudgift/md.: kr. 6.140

Dato: 30.06.2026

#### 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. 22: hovedstol kr. 5.265.000

#### 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 Elmelholm

Eksisterende sikkerhed: Kr. 55.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

#### Fordelingstal, ejerforening

Admin: /

Tinglyst: 89 / 19901

Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

#### Brugsret

Depotrum ved bolig eller i kælder jf. købsaftalen

#### Fællesfaciliteter

Cykelkælder, cykelværksted, fælleslokale samt orangeri.

#### 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 afløbsanlæg.

- 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 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.



---

Adresse: Grethe Ingmanns Vej 11, 2. th, 2450 København SV  
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 13400101  
Ejerudgift/md.: kr. 6.140

Dato: 30.06.2026

---

### **Ejerudgifter**

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 salgsoptilling. Ejendomsværdien er anslået til kontantprisen. Grundværdien er anslået som en del af ejendomsværdien ud fra tilsvarende værdiforhold iht. typeeksempler offentliggjort af Skatteministeriet i 2023.

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 salgsoptillingens 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/>

# 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.