



REAL

Frederikskaj 2D, st. tv, 2450 København SV

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	88
Kontant	7.395.000	Værelser	3
Ejerudgift	3.832		
Byggeår	2016	Energimærke	A2015

Sagsnr. **13400064**

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

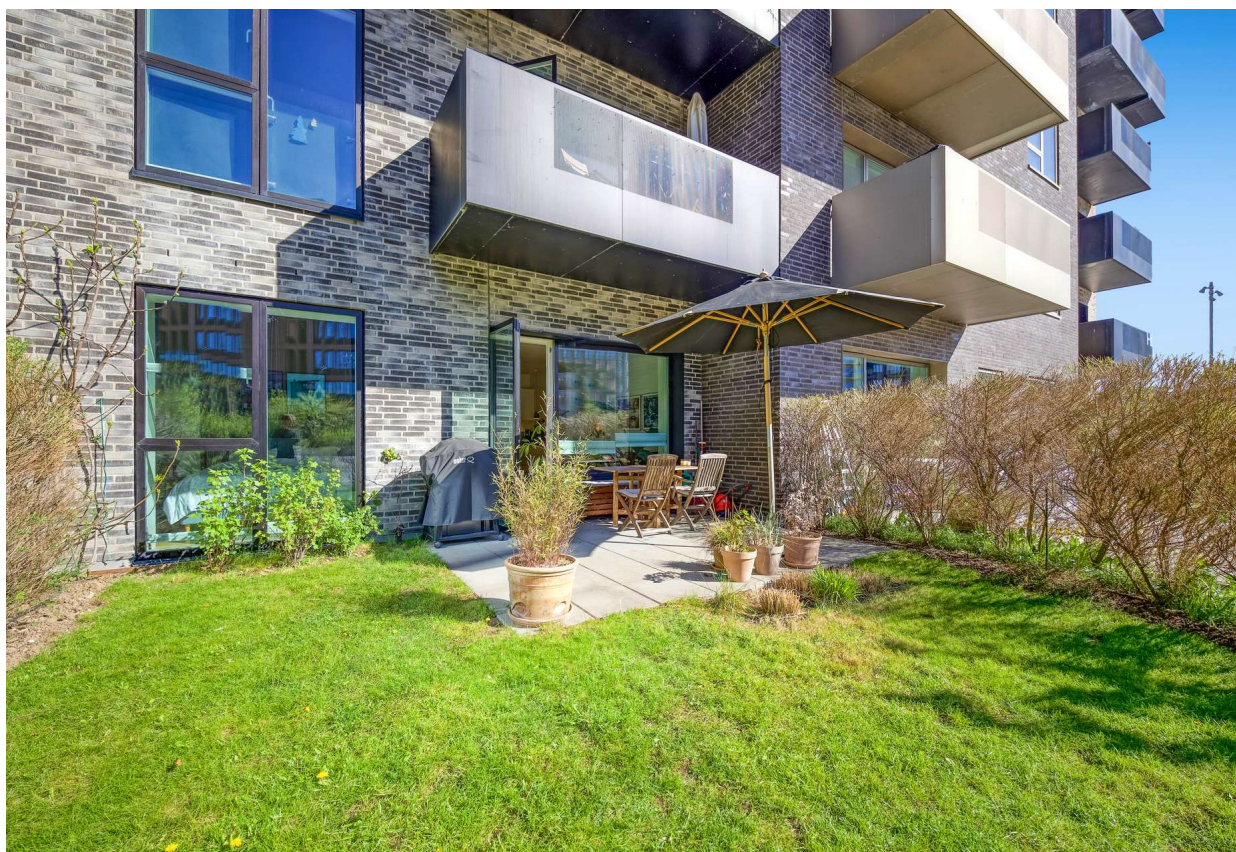
Salgsopstilling

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: Frederikskaj 2D, st. tv, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 7.395.000

Sagsnr.: 13400064
Ejerudgift/md.: kr. 3.832

Dato: 14.05.2026



Frederikskaj 2D er en adresse hvor du ikke kun får en lejlighed i høj kvalitet, men en bolig der samtidig giver huslige fornemmelser med eget have-stykke. Midt i indre København finder du denne juvel, der skiller sig ud fra de normale kvadratmeter man finder i Sydhavns lejligheder. Lejligheden her byder på 88 skønne kvadratmeter, der er udnyttet i 3 værelser og en forlængelse af boligen i form af havestykket.

Fra entréen træder man ind i en dejlig entre med gode opbevaringsmuligheder. Badeværelset er lige ved indgangen, som ellers fører videre til stue/køkkenalrummet, der bærer stor nytte af al den lys der strømmer ind af de store vinduespartier fra haveåbningen. Køkkenet er godt integreret ind i rummet og giver mulighed for at have plads til et spisebord uden af gå på kompromis med pladsen i stuen. Herfra går man direkte over i den lyse og veludnyttede stue, som stadig giver mulighed for at indrette med større sofaparti og stadig have plads til hylder, planter, sofabord og meget mere. Udgangen fra stuen til havestykket danner hjertet af boligen. Med den ekstra forlængelse af boligen nyder du virkelig solen i sommermånederne, i haven, samtidig med at have vandudsigt ned til kajen.

Lejligheden er derudover indrettet med 2 værelser med gode løsninger i form af skabsplads og opbevaring, foruden at snakke om lys og god lofthøjde. På badeværelset er der separat bruseniche og vaskesøjle integreret.

Frederikskaj er særligt attraktivt for købere, der ønsker en moderne beliggenhed tæt på vandet, med flotte promenader, rolige omgivelser og en skøn kombination af byliv og afslappet hverdagsstemning. Her bor man med caféer, indkøb og grønne opholdsmiljøer inden for kort afstand. Ejendommen sætter prikken over i'et med adgang til fælleshus med tagterrasse og festlokaler, kajaklaug, sauna samt gæstelejligheder. Samtidig ligger den nyåbnede metro ved Sluseholmen lige ved siden af, så du kan komme rundt i hele København på få minutter.

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.

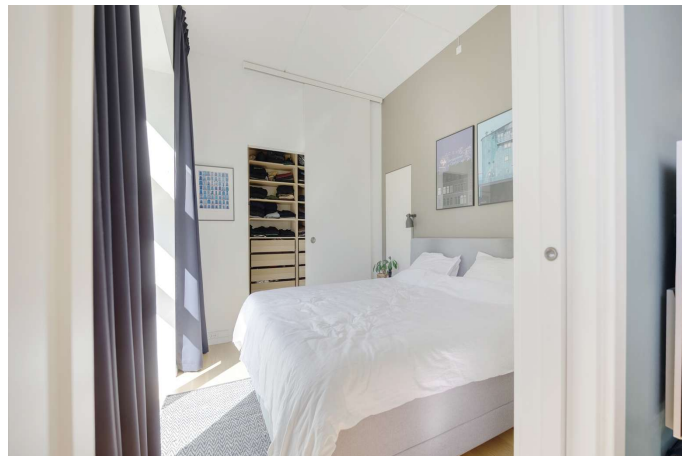
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Sebastian Vittoriani

Adresse: Frederikskaj 2D, st. tv, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 7.395.000

Sagsnr.: 13400064
Ejerudgift/md.: kr. 3.832

Dato: 14.05.2026



Adresse: Frederikskaj 2D, st. tv, 2450 København SV
 Kontantpris: kr. 7.395.000

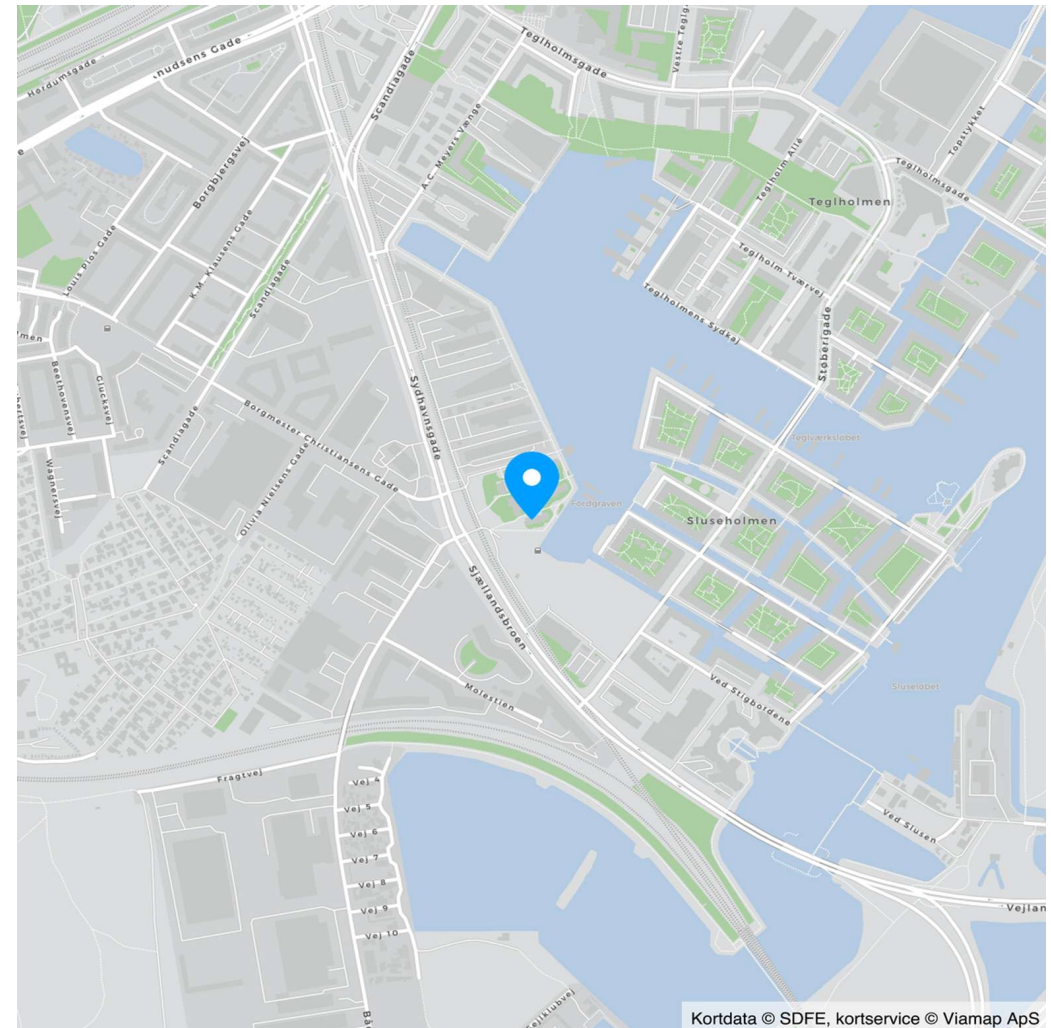
Sagsnr.: 13400064
 Ejerudgift/md.: kr. 3.832

Dato: 14.05.2026



Vejledende planlægning og uden ansv.

REAL



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS

Adresse: Frederikskaj 2D, st. tv, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 7.395.000

Sagsnr.: 13400064
Ejerudgift/md.: kr. 3.832

Dato: 14.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til:
Kommune: København
Matr.nr.: 161c Kongens Enghave, København
BFE-nr.: 424027
Ejerl. Nr.: 60
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 2016

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 4.578.000
Grundværdi: 2.592.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.662.400
Grundlag for grundskyld: 2.073.600

Arealer**

Tinglyst areal: 79 m²
Heraf tinglyst boligareal: 79 m²
BBR-boligareal: 88 m²

** 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):

Ovn (Siemens), Kogeplade (Siemens), Emhætte, Køle/fryseskab (Siemens), Opvaskemaskine (Siemens), Vaskemaskine (Siemens), Tørretumbler (Siemens)

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 2D, st. tv, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 7.395.000

Sagsnr.: 13400064
Ejerudgift/md.: kr. 3.832

Dato: 14.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Via ejerforeningen

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Se police for dækning

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 6.604 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2024

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Der betales aconto varme kr. 500 pr. måned og aconto vand kr. 300 pr. måned.

Vand: Blandet vandforsyning

Kloak: Blandet afløbsforhold på ejendommen (er specificeret på bygningen)

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 2D, st. tv, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 7.395.000

Sagsnr.: 13400064
Ejerudgift/md.: kr. 3.832

Dato: 14.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	18.678	Kontantpris	kr.	7.395.000
Grundskyld	kr.	10.575	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	46.250
Rottebekæmpelse 2026	kr.	119	Ejerskiftegebyr til administrator , anslået	kr.	2.500
Fællesudgifter	kr.	16.608	I alt	kr.	7.443.750
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.	45.981			

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: 370.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 40.518 md. / 486.217 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 33.145 md. / 397.744 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: 30.04.2026

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: Frederikskaj 2D, st. tv, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 7.395.000

Sagsnr.: 13400064
Ejerudgift/md.: kr. 3.832

Dato: 14.05.2026

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. 1.607.000
Nr. 19: hovedstol kr. 976.000
Nr. 20: hovedstol kr. 353.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Ejerforening

Navn: EF Frederikskaj 2 v/LEA Ejendomspartner Patrick Grambye Reimer
Eksisterende sikkerhed: Kr. 50.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Grundejerforening

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

Fordelingstal, ejerforening

Admin: /
Tinglyst: 79 / 8017
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Fællesfaciliteter

Sauna, Kajak, Fælleshus med festlokale og gæstelejligheder. Alt sammen mod betaling.

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 - Jordforening
- 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*
Lokalplan 310 - Teglværkshavnen
Lokalplan 310-3 - Teglværkshavnen Tillæg 3

Andre forhold af væsentlig betydning

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-/årsopgørelsen. 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.

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.