



REAL

Teglholmsgade 66, 4. mf, 2450 København SV

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	98
Kontant	7.899.500	Værelser	3
Ejerudgift	4.782		
Byggeår	2014	Energimærke	A2010

Sagsnr. **1340093**

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: Teglholmegade 66, 4. mf, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 7.899.500

Sagsnr.: 13400093
Ejerudgift/md.: kr. 4.782

Dato: 21.06.2026



På Teglholmegade 66, 4. mf. finder du noget ret så fantastisk.

Beliggende første række ud til vandet og hævet over de fleste andre boliger, tilbyder denne lejlighed en kongeudsigt ud over grøntarealet over fælleden. Denne lejlighed er ikke kun fantastisk udsigt, men også luksuriøst design og en god planløsning til seværdigheden.

Lejligheden råder over 98 kvm fordelt på 3 værelser. Ved lejlighedens entré bliver man mødt af en god mængde plads med skabe klar til overtøjet, skoene og diverse opbevaring. Værelset på venstre hånd byder på en god størrelse med plads til enten kontor eller dobbeltmandssengen med skabsplads og udgang til en hyggelig lille fransk altan vendt mod gården. Lejlighedens hjerte befinder sig efter entréen på højre hånd. Her bliver man mødt af et stort stue/køkkenalrum med rene linjer og overordnet luksus. Oppe i denne højde befinder man sig godt med de store glaspartier, som lader solen strømme ind i lejligheden. Boligen skaber virkelig en dejlig ro, men samtidig også en wauw-effekt, hvilket virkelig kommer til udtryk ved boligens uderum. Boligens uderum er den syd-østvendte altan, som med morgenformiddagsolen forlænger lejlighedens kvalitet. Her er der tid til at hygge om morgenkaffen eller nyde den skønne udsigt til vandet, himlens vidder og det store grønt areal på fælleden. Lejligheden byder derudover på endnu et værelse i samme retning som altanen og derfor med rig mulighed for sol, udsigt og nydelse. Lejlighedens badeværelse er udstyret med vaskemaskine og tørretumbler, samt separat bruseniche. I alle af lejlighedens værelser har du udkig til vand og fælledens grønne område.

Området på Teglholmegade og Teglholmen har den der særlige, maritime ro, som man normalt skal langt væk fra byen for at finde. Her kan du gå en tur langs vandet på få minutter, tage en kaffepause på en bænk tæt ved kanalen og mærke, hvordan tempoet automatisk falder et gear. Samtidig er det et kvarter, der føles levende og moderne med dagligvarebutikker, caféer og nem adgang til både cykelruter og offentlig metro, så du hurtigt er videre ind mod byen, når du vil.

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: Teglholmsgade 66, 4. mf, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 7.899.500

Sagsnr.: 13400093
Ejerudgift/md.: kr. 4.782

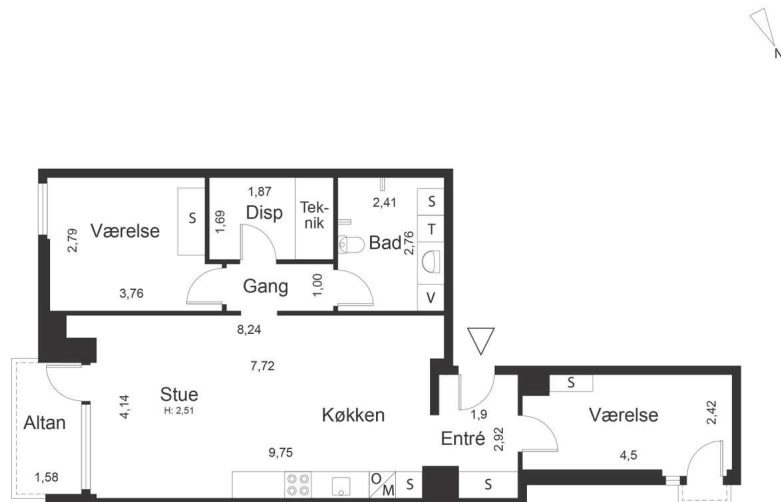
Dato: 21.06.2026



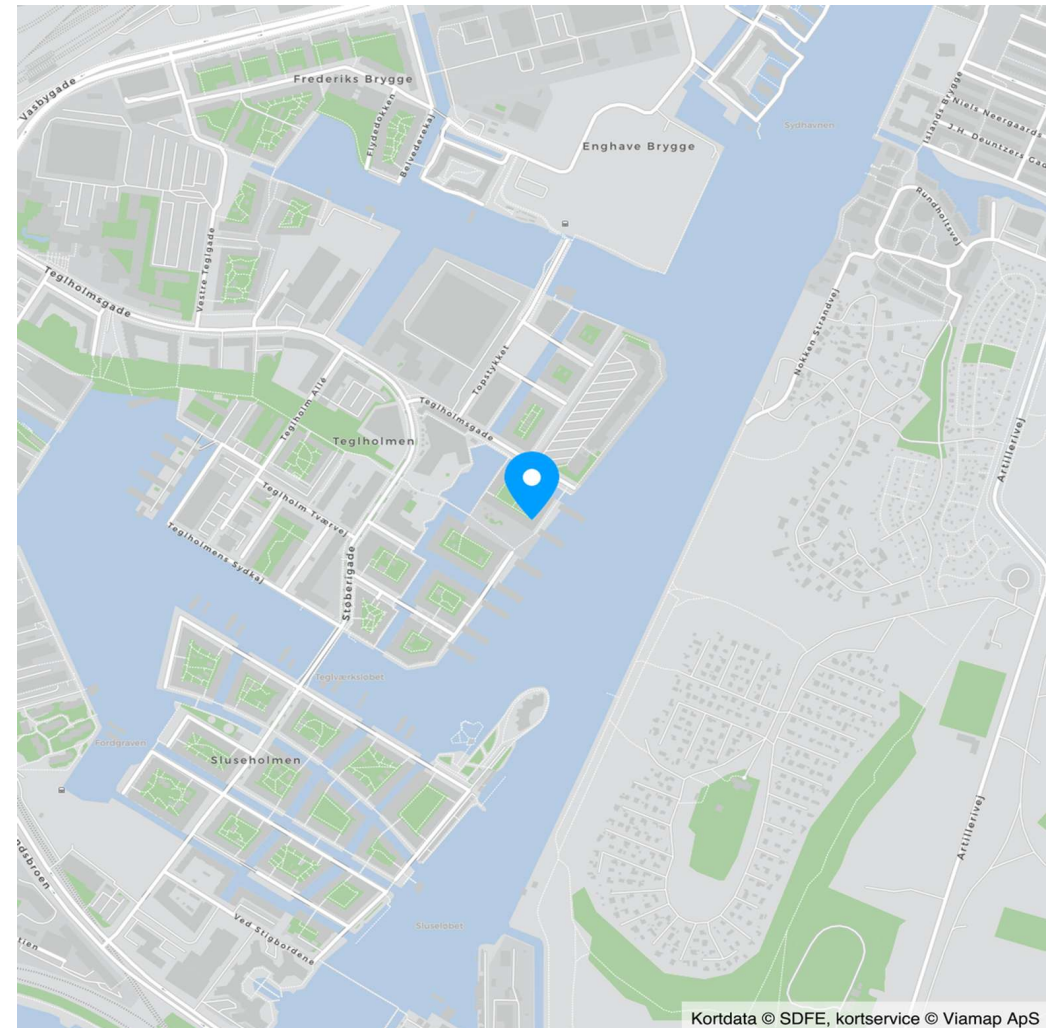
Adresse: Teglhølmegade 66, 4. mf, 2450 København SV
 Kontantpris: kr. 7.899.500

Sagsnr.: 13400093
 Ejerudgift/md.: kr. 4.782

Dato: 21.06.2026



Vejledende tegning uden ansvar.



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Teglholmegade 66, 4. mf, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 7.899.500

Sagsnr.: 13400093
Ejerudgift/md.: kr. 4.782

Dato: 21.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	387a Kongens Enghave, København m.fl.
BFE-nr.:	118618
Ejerl. Nr.:	126
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	2014

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	5.441.000
Grundværdi:	3.099.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.352.800
Grundlag for grundskyld:	2.479.200

Arealer**

Tinglyst areal:	85 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	85 m ²
BBR-boligareal:	98 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: Teglholmsgade 66, 4. mf, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 7.899.500

Sagsnr.: 13400093
Ejerudgift/md.: kr. 4.782

Dato: 21.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Protector
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Se police

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 3.172 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Der betales aconto varme kr. 200,00 pr. måned.

Der betales aconto vand kr. 250,00 pr. måned.

Vand: Ingen vandforsyning

Kloak: Intet afløb

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 A2010



Adresse: Teglholmegade 66, 4. mf, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 7.899.500

Sagsnr.: 13400093
Ejerudgift/md.: kr. 4.782

Dato: 21.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	22.199	Kontantpris	kr.	7.899.500
Grundskyld	kr.	12.644	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	49.250
Fællesudgifter	kr.	22.416	Ejerskiftegebyr til administrator , anslået	kr.	2.500
Rottebekæmpelse 2026	kr.	126	I alt	kr.	7.951.250
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.	57.385			

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: 395.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 42.840 md. / 514.083 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 35.043 md. / 420.510 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: Teglholmegade 66, 4. mf, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 7.899.500

Sagsnr.: 13400093
Ejerudgift/md.: kr. 4.782

Dato: 21.06.2026

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. 18: hovedstol kr. 2.767.797
Nr. 19: hovedstol kr. 674.000
Nr. 20: hovedstol kr. 700.000

Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Afventer admin.		21.06.2026

Ejerforening

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

Grundejerforening

Navn: G/F Teglholmen Øst
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Kr. 1.793 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: /
Tinglyst: 85 / 18404
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Servitutter

- Nr. : 21.06.2026 -
- Nr. : 21.06.2026 -
- Nr. : 21.06.2026 -
- Nr. 1: 15.12.2022 - Servitut om Metro
- Nr. 2: 13.01.1962 - Dok om luftfartshindringer mv
- Nr. 3: 05.04.1966 - Dok om luftfartshindringer mv
- Nr. 4: 24.02.1967 - Dok om luftfartshindringer mv. 1_P-I_305
- Nr. 5: 15.05.1974 - Dok om luftfartshindringer mv. 1_P-I_305
- Nr. 6: 08.08.1988 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv. 1_P-I_305
- Nr. 7: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv

- Nr. 8: 17.08.1995 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv. 1_P-I_305
- Nr. 9: 12.04.2000 - Lokalplan nr. 310. Slet Forprioritet
- Nr. 10: 15.01.2004 - Lokalplan nr. 310, tillæg nr 1
- Nr. 11: 09.06.2010 - Vejudlæg
- Nr. 12: 06.05.2011 - Parkering, fællesanlæg og grundejerforening,
- Nr. 13: 02.12.2011 - Jordforurening
- Nr. 14: 12.02.2014 - VEDTÆGTER FOR EJERFORENINGEN BOLVÆRKET
- Nr. 16: 21.07.2015 - VEDTÆGTER FOR GRUNDEJERFORENINGEN TEGLHOLMEN ØST
- Nr. 21: 24.06.2024 - Jordforurening

Planer

Kommuneplan R24.C.4.25 - R24.C.4.25 - C2*
Lokalplan 310 - Teglværkshavnen
Lokalplan 310-3 - Teglværkshavnen Tillæg 3

Andre forhold af væsentlig betydning

Jordforurening V2

Ejendommen er ifølge kommunens / 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.

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: Teglholmegade 66, 4. mf, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 7.899.500

Sagsnr.: 13400093
Ejerudgift/md.: kr. 4.782

Dato: 21.06.2026

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

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>

Kommuneplan 2024 - <https://www.kk.dk/politik/politikker-og-indsatser/bolig-byggeri-og-byliv/koebenhavns-kommuneplan>

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

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.