



REAL

Offenbachsvej 30, 2. tv., 2450 København SV

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	51
Kontantpris	3.595.000	Værelser	2
Ejerudgift	2.724		
Byggear	1937	Energimærke	D

Sagsnr. **1344003**

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: Offenbachsvej 30, 2. tv., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 1344003
Ejerudgift/md.: kr. 2.724

Dato: 19.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til Offenbachsvej 30, 2. tv., hvor denne lyse og velindrettede toværelses lejlighed ligger højt og frit på anden sal. Boligen har en klassisk og velfungerende planløsning, og særligt stuen skiller sig ud med sin flotte karnap, der tilfører rummet ekstra lys, dybde og karakter. Karnappen skaber et naturligt samlingspunkt i rummet og er oplagt til spiseplads, læsekrog eller arbejdsstation med udsyn over kvarteret.

Stuen er rummelig og let at indrette med både sofaafdeling og spisebord, og de smukke, originale plankegulve understreger lejlighedens klassiske udtryk. Fra stuen er der direkte udgang til den vestvendte altan, som giver eftermiddags- og aftensol samt et dejligt uderum med kig ned over det rolige gademiljø. Altanen har en god størrelse og plads til cafébord og stole, hvilket forlænger opholdsrummet i de varme måneder.

Køkkenet er funktionelt indrettet med god skabs- og bordplads samt vindue, der giver naturligt lys og en behagelig arbejdszone. Badeværelset fremstår pænt og veludnyttet og er indrettet med separat bruseniche, hvilket giver en praktisk og komfortabel løsning i hverdagen og sikrer god adskillelse mellem bad og øvrige funktioner. Soveværelset er roligt placeret og har en god størrelse med plads til både dobbeltseng, opbevaring og eventuelt en arbejdsplads.

E/F TJØRNEGÅRDEN I er en veldrevet forening med styr på økonomien, lave ejerudgifter og i alt 76 lejligheder. Som beboer har man del i den hyggelige klimasikrede gård indviet i 2021 der bidrager til skybrudssikring. Her er skønne opholdsrum med væksthuse, en regnvandssø med biologisk rensning, og et regnvandsteknisk anlæg opført af HOFOR. Gården blev i 2018 kåret som et af Danmarks bedste klimatilpasningsprojekter. Parkering kan nemt klares via beboerlicens. Her har du beliggenhed i et dejligt nabolag, hvor I hverken skal gå på kompromis med byliv eller natur. Nærområdet udfolder sig med dagligvarebutikker, spisesteder og cafeer, der alt sammen kan nås til fods og sikrer jer en nem og bekvem hverdag. Ca. 800 m. fra hoveddøren breder Valbyparken med strand sig og omdanner byens liv til en naturskøn oase og så er der metro lige ved Mozarts Plads.

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.

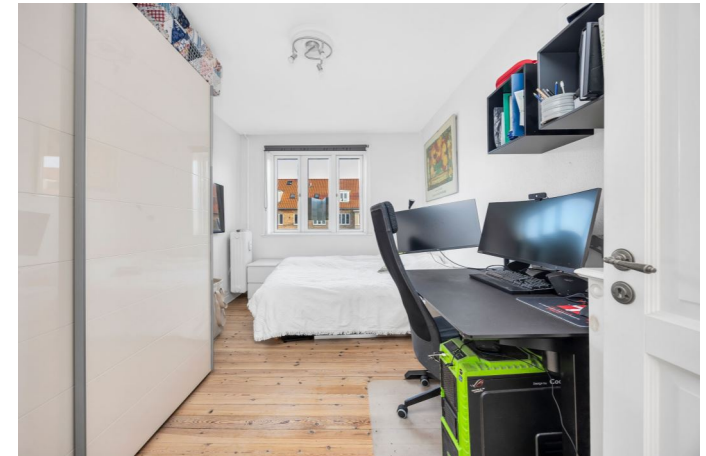
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Sebastian Vittoriani

Adresse: Offenbachsvej 30, 2. tv., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 1344003
Ejerudgift/md.: kr. 2.724

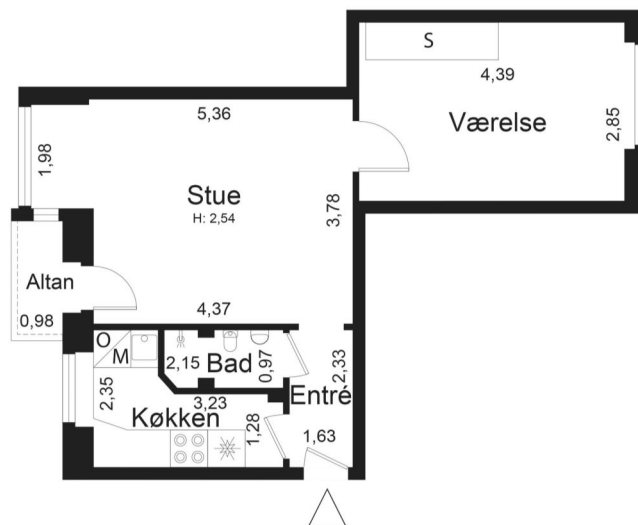
Dato: 19.01.2026



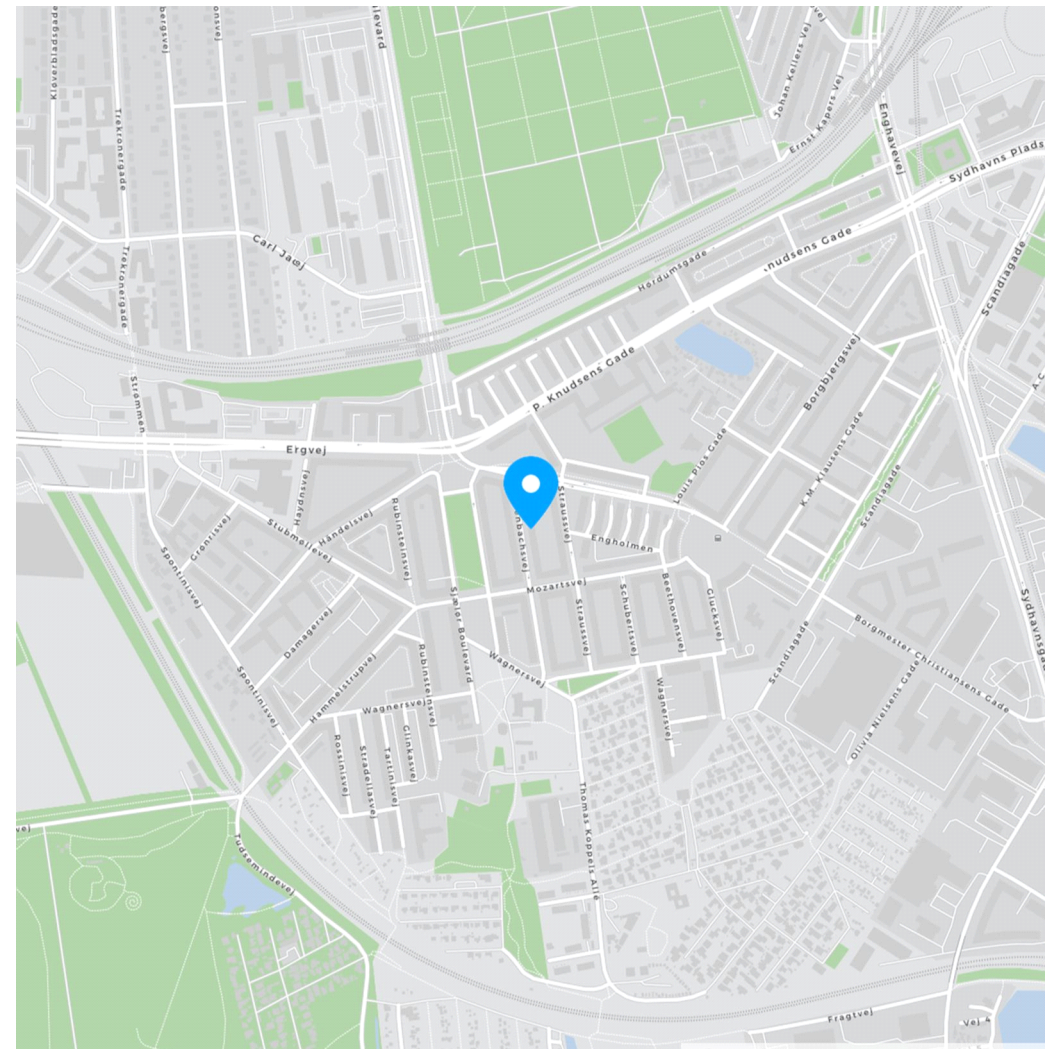
Adresse: Offenbachsvej 30, 2. tv., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 1344003
Ejerudgift/md.: kr. 2.724

Dato: 19.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar.





Adresse: Offenbachsvej 30, 2. tv., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 1344003
Ejerudgift/md.: kr. 2.724

Dato: 19.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	298 Kongens Enghave, København
BFE-nr.:	122233
Ejl.nr.:	17
Zonestatus:	Byzone
Vand:	
Vej:	
Kloak:	
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1937

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.563.000 kr.
Grundværdi:	1.656.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.050.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.324.800 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	47 m ²
- heraf boligareal:	47 m ²
BBR-boligareal:	51 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/fryseseab mrk. Skandiluxe, Emhætte mrk. Gorenje, Komfur mrk. El Gorenje, Opvaskemaskine mrk. Gorenje

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Offenbachsvej 30, 2. tv., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 1344003
Ejerudgift/md.: kr. 2.724

Dato: 19.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos via ejerforening

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:

Forbehold: Se police for dækning

Andre forhold af væsentlig betydning:

Jordforurening

Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt blevet områdeklassificeret som lettere forurenede, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenede jord. Kommunen kan dog undtage større sammenhængende områder inden for byzoner, som den har viden om, ikke er lettere forurenede, hvilket i så fald skal ske gennem et kommunalt regulativ.

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter (pr. 01.01.2024)

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

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/>

Bevaringsværdig bygning

Ejendommen er registreret som bevaringsværdig på niveau 3.

Se mere på www.kulturarv.dk

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 6.402 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2024-2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Bygningen har ingen supplerende varme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Der betales akonto varme kr. 540 pr. måned.

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 D.



Adresse: Offenbachsvej 30, 2. tv., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 1344003
Ejerudgift/md.: kr. 2.724

Dato: 19.01.2026



Adresse: Offenbachsvej 30, 2. tv., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 1344003
Ejerudgift/md.: kr. 2.724

Dato: 19.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.457	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.595.000
Grundskyld	kr.	6.756	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	23.450
Ejerforening	kr.	12.397	Ejerskiftegebyr, administrator, anslået	kr.	2.500
Rottebekæmpelse 2025	kr.	92	I alt	kr.	3.620.950
Renoveringsopsparring	kr.	1.200	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.		
Internet	kr.	1.788			
Ejerudgift i alt 1 år		32.690			

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: 180.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 18.985 md./ 227.821 år Netto **ekskl.** ejerudgift 15.708 md./ 188.492 år v/24,00%
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 3,5% 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:

18.01.2026

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: 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: Offenbachsvej 30, 2. tv., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 3.595.000

Sagsnr.: 1344003
Ejerudgift/md.: kr. 2.724

Dato: 19.01.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

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
Totalkredit/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	1.247.000	1.269.855	1.255.335	DKK	1,93	37.836	21,50	3,23			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 07.10.2019 lbnr. 1011227165 Servitut med lovbestemt prioritet Filnavn: fe8bf68b-b0bb-49a0-ab43-ec1c08ee88fb

Nr. 2 lyst d. 11.08.2023 lbnr. 1015032436 Servitut med lovbestemt prioritet Filnavn: c3e9e671-d597-4e9b-aab8-da2b2ae86558

Nr. 3 lyst d. 11.08.1932 lbnr. 1869-01 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Filnavn: 1_C-I_367

Nr. 4 lyst d. 27.07.1936 lbnr. 1961-01 Tillægstekst Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil Filnavn: 1_C-I_368

Nr. 5 lyst d. 21.10.1936 lbnr. 3196-01 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv SE AKT: 1_K-I_7

Nr. 6 lyst d. 06.11.1936 lbnr. 3447-01 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv SE AKT: 1_K-I_7

Nr. 7 lyst d. 16.01.1937 lbnr. 4506-01 Tillægstekst Dok om lovbehalet adgang Filnavn: 1_K-I_7

Nr. 8 lyst d. 18.01.1937 lbnr. 4520-01 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv Filnavn: 1_K-I_7

Nr. 9 lyst d. 18.01.1937 lbnr. 4521-01 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv SE AKT: 1_K-I_7

Nr. 10 lyst d. 21.12.1938 lbnr. 6014-01 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv SE AKT: 1_K-I_7

Nr. 11 lyst d. 10.11.1947 lbnr. 6274-01 Tillægstekst Dok om luftfartshindringer mv. Filnavn: 1_Q-I_688

Nr. 12 lyst d. 09.09.1965 lbnr. 3483-01 Tillægstekst Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv SE AKT: 1_K-I_7

Nr. 13 lyst d. 20.03.1967 lbnr. 7924-01 Tillægstekst Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv SE AKT: 1_K-I_7

Nr. 14 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 915124-01 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv Filnavn: 1_F-I_13

Nr. 15 lyst d. 01.12.1995 lbnr. 428194-01 Tillægstekst Vedtægter for ejerforeningen Tjørnegården I SE AKT: 1_K-I_7 Lyst tillæg under 11.03.2016-1007141914

Nr. 16 lyst d. 10.01.1997 lbnr. 6541-01 Tillægstekst Fuldmagt fra ejerfor. til Sjeldani Adm. Kirsten Sjeldan. SE AKT: 1_K-I_7 side 41

Nr. 17 lyst d. 23.01.1998 lbnr. 11138-01 Tillægstekst Vedtægter for ejerforeningen, tillæg SE AKT: 1_K-I_7

Nr. 18 lyst d. 11.08.1999 lbnr. 100577-01 Tillægstekst Vedtægter for ejerforeningen, tillæg SE AKT: 1_K-I_7

Nr. 19 lyst d. 02.04.2001 lbnr. 49103-01 Tillægstekst Vedtægter for ejerforeningen, tillæg SE AKT: 1_K-I_7

Nr. 21 lyst d. 11.03.2016 lbnr. 1007141914 Tillæg til 01.12.1995-428194-01 Filnavn: 9197efdb-1631-4482-962d-e9079acd1553

Brugsret og fællesfaciliteter:

Fællesvaskeri

REAL

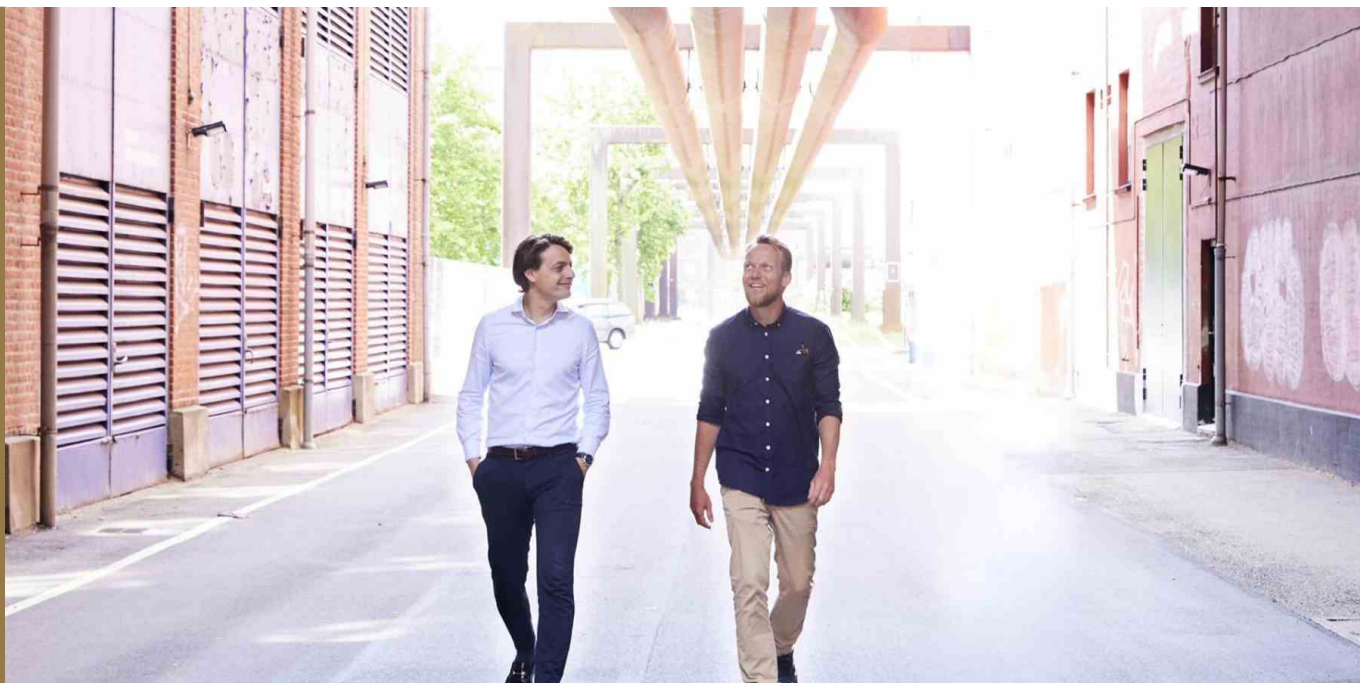
Guldkøber[®]

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.