



REAL

A.C. Meyers Vænge 5, 2. th., 2450 København SV

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	77
Kontantpris	5.195.000	Værelser	3
Ejerudgift	3.792		
Byggear	2006	Energimærke	B

Sagsnr. 1344025

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: A.C. Meyers Vænge 5, 2. th., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 1344025
Ejerudgift/md.: kr. 3.792

Dato: 07.09.2025



Beskrivelse:

Lys og veldisponeret 3-værelses lejlighed med altan, beliggende roligt og centralt i det attraktive Tegholm, hvor byen møder vandet. Med 77 m² får du en moderne bolig med optimal planløsning, skønt lysindfald og en skøn altan med udsigt til vand og grønne arealer.

Lejligheden har et åbent og indbydende køkken-alrum i forbindelse med stuen, hvorfra der er udgang til altanen. Køkkenet er opført i stilrene materialer med alt i hårde hvidevarer og god plads til både madlavning og opbevaring. De to værelser er regulære og ligger i hver sin ende af lejligheden, hvilket giver fleksibel indretning – perfekt til både par, børnefamilien eller hjemmearbejde. Badeværelset er rummeligt og funktionelt med separat bruseniche, vaskesøjle og opbevaringsplads.

Altanen er en privat og solrig oase, hvor du kan nyde udsigten til vandet og det grønne strøg langs kanalen. Her er ingen generende indkig – kun ro og luft omkring dig.

Ejendommen er moderne og velholdt med elevator, aflåst cykelparkering, hyggeligt gårdmiljø og brugsret til kælderrum – samt adgang til en stor fælles tagterrasse med flot udsigt over området, som frit kan benyttes af beboerne.

Du bor tæt på indkøb, caféer, havnepromenade og offentlig transport – og har nem adgang til både City og grønne områder som Sydhavnstippen og Enghaveparken.

En ideel bolig til dig, der ønsker moderne komfort, lys og fredelig udsigt midt i byen. Book en fremvisning – denne lejlighed skal opleves!

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: A.C. Meyers Vænge 5, 2. th., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 1344025
Ejerudgift/md.: kr. 3.792

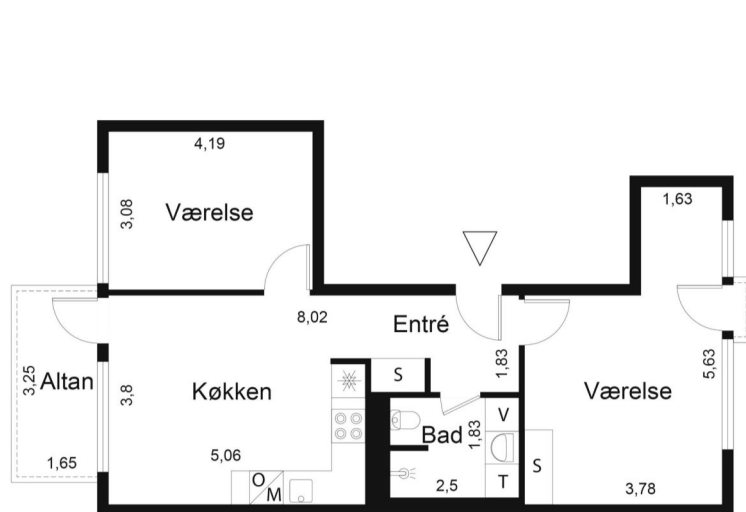
Dato: 07.09.2025



Adresse: A.C. Meyers Vænge 5, 2. th., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 1344025
Ejerudgift/md.: kr. 3.792

Dato: 07.09.2025



Vejledende tegning uden ansvar.



Adresse: A.C. Meyers Vænge 5, 2. th., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 1344025
Ejerudgift/md.: kr. 3.792

Dato: 07.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	451 Kongens Enghave, København
BFE-nr.:	120890
Ejl.nr.:	127
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	2006

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	4.048.000 kr.
Grundværdi:	2.427.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.238.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.941.600 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	67 m ²
- heraf boligareal:	67 m ²
BBR-boligareal:	77 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/fryseskab mrk; Siemens(2018), Emhætte(2006), Ovn mrk: Bosch(2006), Kogeplader mrk; Bosch(2006), Opvaskemaskine mrk; Bosch(2006), Vaskemaskine mrk; Bosch(2018), Tørretumbler mrk; Bosch(2006)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: A.C. Meyers Vænge 5, 2. th., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 1344025
Ejerudgift/md.: kr. 3.792

Dato: 07.09.2025

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

Ejendommen er ifølge regionens oplysninger registreret som forurenet 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 forurenet i større eller mindre omfang. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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

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 2019 -

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

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 2.250 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: (UDFASES) Bygningen har ingen supplerende varme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Udgiften er acontooprkrævning fra administrator.

Der betales aconto varme kr. 1.328,23 pr. kvartal

Der betales aconto vand kr. 760,19 pr. kvartal

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 B.



Adresse: A.C. Meyers Vænge 5, 2. th., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 1344025
Ejerudgift/md.: kr. 3.792

Dato: 07.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	16.516	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.195.000
Grundskyld	kr.	9.902	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	33.050
Ejerforening	kr.	16.299	Ejerskiftegebyr, administrator, anslået	kr.	2.500
Rottebekæmpelse 2025	kr.	111			
Bidrag frmt. vedl.	kr.	2.680	I alt	kr.	5.230.550

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.

Ejerudgift i alt 1 år 45.508

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: 260.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 28.049 md./ 336.592 år Netto **ekskl.** ejerudgift 22.906 md./ 274.877 år v/24,30%
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 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: 05.09.2025
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: A.C. Meyers Vænge 5, 2. th., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 5.195.000

Sagsnr.: 1344025
Ejerudgift/md.: kr. 3.792

Dato: 07.09.2025

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-dragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Totalkredit/2% Obligationslån	Obligationslån	1.730.000	1.730.000	1.503.239	DKK	2	48.336	22,50	4,01			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Afventer
Tinglyst fordelingstal: 67/11217
Adm. fordelingstal: Afventer
Sikkerhed til e/f: 41.000 kr.
I form af: Anden hæftelse
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 31.05.1926 lbnr. 915196-01 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv. Servitutten findes ikke i akten. Bestilles på Rigsarkivet. - Filnavn: 1_D-I_487
Nr. 2 lyst d. 10.11.1947 lbnr. 6274-01 Tillægstekst Dok om luftfartshindringer mv. Filnavn: 1_Q-I_688
Nr. 3 lyst d. 07.05.1991 lbnr. 23985-01-S0001 Tillægstekst Dok om affaldsdepoter Rette dato-/løbenr.: 07.05.1991 - 29385-01 Filnavn: 1_G-I_557
Nr. 4 lyst d. 02.06.1993 lbnr. 33301-01 Tillægstekst Dok om transformerstation/anlæg mv Filnavn: 1_J-I_70
Nr. 5 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 915197-01 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv Filnavn: 1_F-I_13
Nr. 6 lyst d. 12.04.2000 lbnr. 39395-01 Tillægstekst Lokalplan nr. 310. Slet Forprioritet Filnavn: 1_Q-I_59
Nr. 7 lyst d. 17.10.2002 lbnr. 145651-01 Tillægstekst 3 stk Dok om etablering af selvstændig fællesgrund med matr.nr. 287, 297 305 & 451 Filnavn: 1_J-I_355
Nr. 8 lyst d. 10.07.2003 lbnr. 104638-01 Anmærkning hæftelser Tillægstekst Dok om veje, fællesarealer, grøn kile, promenade, bolværker, parkeringsaraler, pumpebrønd mv. Filnavn: 1_J-I_355

Nr. 9 lyst d. 10.07.2003 lbnr. 104646-01 Tillægstekst Vedtægter for grundejerforeningen Filnavn: 1_J-I_355
Nr. 10 lyst d. 15.01.2004 lbnr. 6325-01 Tillægstekst Lokalplan nr. 310, tillæg nr 1 Filnavn: 1_B-I_442
Nr. 11 lyst d. 06.09.2004 lbnr. 131957-01 Tillægstekst Dok om ophævelse af vejudlæg Filnavn: 1_K-I_494
Nr. 12 lyst d. 06.12.2005 lbnr. 210290-01 Tillægstekst Lejeaftale ang mobilsuganlæg. Årlig leje 136.364 Uopsigelig i 20 år Filnavn: 1_J-I_70
Nr. 13 lyst d. 06.12.2005 lbnr. 210291-01 Tillægstekst Lejeaftale ang mobilsuganlæg til Renholdelsesselskabet af 1898 Årlig leje 60.892 Uopsigelig i 20 år Filnavn: 1_J-I_70
Nr. 14 lyst d. 20.12.2005 lbnr. 220252-01 Tillægstekst Dok om parkeringspladser, friareal, havne- promenade mv. Filnavn: 1_K-I_494
Nr. 15 lyst d. 04.01.2006 lbnr. 1755-01 Tillægstekst Vedtægter for Ejerforeningen Teglhøls Have Tillige lyst pantstiftende Tillægstekst Tillæg tinglyst 08.08.2016-1007502914 Filnavn: 1_J-I_70
Nr. 16 lyst d. 05.01.2006 lbnr. 2268-01 Tillægstekst Vedtægter for Parkeringslauget Teglhøls Have Tillægstekst Tillæg tinglyst 08.08.2016-1007503027 Filnavn: 1_J-I_70
Nr. 18 lyst d. 08.08.2016 lbnr. 1007502914 Tillægstekst Tillæg til vedtægter 04.01.2006-1755-01 Filnavn: 49ad2e80-f2f6-4869-967f-25fc287b1603
Nr. 19 lyst d. 08.08.2016 lbnr. 1007503027 Tillægstekst Tillæg til vedtægter 05.01.2006-2268-01 Filnavn: 11efaeaa-6a57-4b17-9d5d-995d8ccd21d3

Der henvises endvidere til ejd.rapport, lokalplaner samt tingbog.

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.