

Thad Jones Vej 14, 2. tv, 2450 København SV

Ejd. type	**Ejerlejlighed**	Bolig m^2	**100**
Kontant	**8.250.000**	Værelser	**4**
Ejerudgift	**5.245**	Altan	**Ja**
Byggeår	**2009**		

Sagsnr. **13400220**

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

RealMæglerne Renny Clemmensen ApS
CVR-nr. 38413724
Teglholmsgade 64A, st / 2450 København SV
Tlf. +4531484849 / 2450@mailreal.dk
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: Thad Jones Vej 14, 2. tv, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 8.250.000

Sagsnr.: 13400220
Ejerudgift/md.: kr. 5.245

Dato: 02.11.2026



På Thad Jones Vej 14, 2. tv. får du en lys og rummelig 3-værelses (mulighed for 4-værelses) lejlighed på 100 m², hvor især udsigten og de to altaner gør indtryk. Her er god plads til hverdagen, og de store vinduespartier giver både masser af dagslys og en tæt kontakt til vandet udenfor. De lyse trægulve binder rummene fint sammen, og boligens indretning gør det nemt at finde plads til både afslapning, familieliv og gæster.

Boligens samlingspunkt er det lange køkkenalrum med en dejlig stue i den ene ende og spiseplads ved køkkenet i den anden. Køkkenet har god skabsplads og en praktisk køkkenø, som skaber en naturlig opdeling af rummet. I stuen er der god plads til sofa og sofabord, og herfra træder du direkte ud på den sydvendte altan. Her kan du nyde solen det meste af dagen med vandet lige foran dig og en fantastisk udsigt over kanallivet. Der er god plads til loungemøbler, så du kan læne dig tilbage og nyde de solrige dage helt tæt på vandet.

Lejligheden har to gode værelser, hvoraf det ene har flot kig til vandet og indbyggede skabe. Det andet er velegnet som børneværelse eller kontor. Herudover får du et rummeligt badeværelse med separat bruseniche, vaskemaskine og god opbevaringsplads samt et praktisk depotrum inde i lejligheden. Den anden altan vender mod det grønne gårdrum og giver endnu et hyggeligt uderum.

Du bor på Sluseholmen med billig parkering du kan overtage for 500 kr. om måneden i kælderen, hvor kanaler, broer og hyggelige promenader sætter deres præg på hverdagen. Her er indkøb, caféer og spisesteder tæt på, ligesom både Sluseholmen Skole, daginstitutioner og gode legepladser findes i området. M4-metroen fra Sluseholmen gør turen til centrum nem, og på cykel når du hurtigt både Fisketorvet, Valbyparken og Sydhavnstippen.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Renny Clemmensen ApS
CVR-nr. 38413724
Teglholmsgade 64A, st / 2450 København SV
Tlf. +4531484849 / 2450@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/134

Adresse: Thad Jones Vej 14, 2. tv, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 8.250.000

Sagsnr.: 13400220
Ejerudgift/md.: kr. 5.245

Dato: 02.11.2026







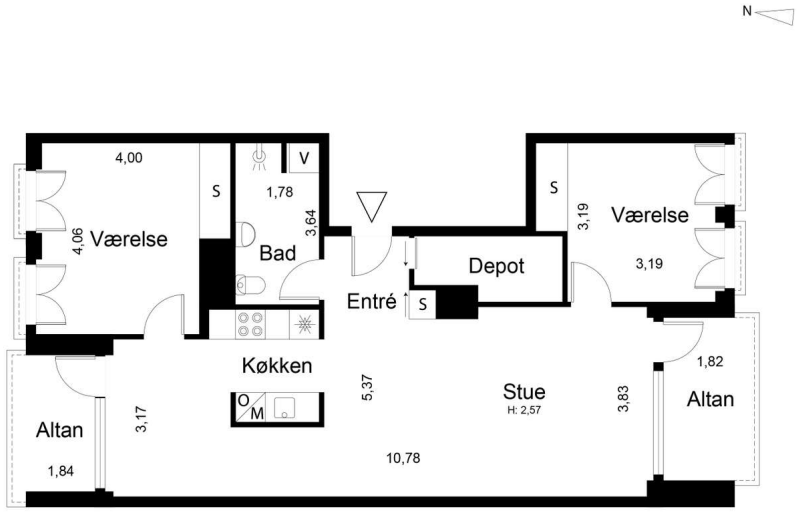

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Renny Clemmensen ApS
CVR-nr. 38413724
Teglholmsgade 64A, st / 2450 København SV
Tlf. +4531484849 / 2450@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/134

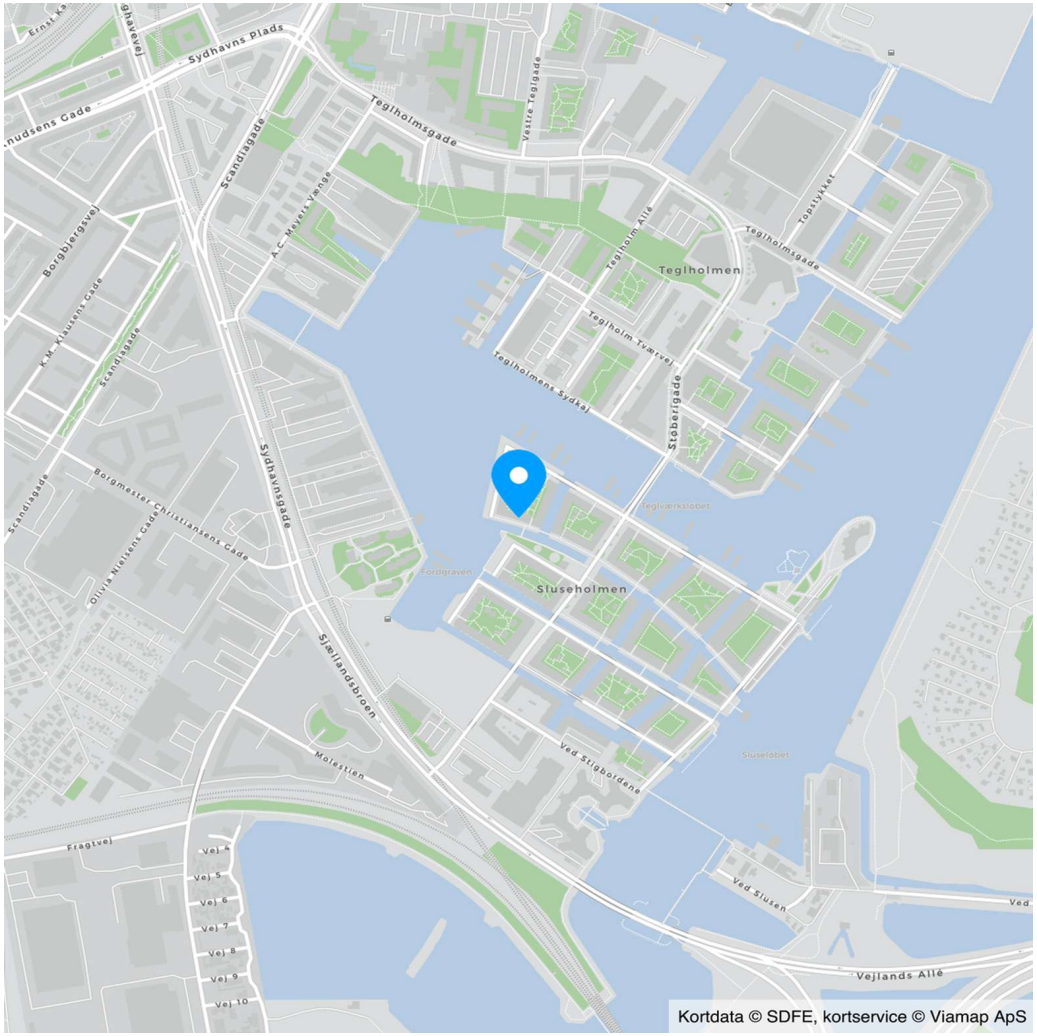
Adresse: Thad Jones Vej 14, 2. tv, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 8.250.000

Sagsnr.: 13400220
Ejerudgift/md.: kr. 5.245

Dato: 02.11.2026



Vejledende tegning uden ansvar.



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Renny Clemmensen ApS
CVR-nr. 38413724
Teglholmsgade 64A, st / 2450 København SV
Tlf. +4531484849 / 2450@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/134

Adresse: Thad Jones Vej 14, 2. tv, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 8.250.000

Sagsnr.: 13400220
Ejerudgift/md.: kr. 5.245

Dato: 02.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	511 Kongens Enghave, København
BFE-nr.:	115576
Ejerl. Nr.:	141
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	2009

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	5.580.000
Grundværdi:	3.280.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.464.000
Grundlag for grundskyld:	2.624.000

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	89 m^2
- Heraf tinglyst boligareal	89 m^2
BBR-boligareal:	100 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):

Køle/fryseskab (Bosch KIV 38A51, 2009), Emhætte (Centralsug), Ovn (Bosch HBN 2302225, 2009), Kogeplade (Voss/Electrolux), Opvaskemaskine (Bosch SMV2HVX02E, 2024), Vaskemaskine (Bosch Maxx 5, 2009)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Renny Clemmensen ApS
CVR-nr. 38413724
Teglholmsgade 64A, st / 2450 København SV
Tlf. +4531484849 / 2450@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/134

Adresse: Thad Jones Vej 14, 2. tv, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 8.250.000

Sagsnr.: 13400220
Ejerudgift/md.: kr. 5.245

Dato: 02.11.2026

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.: 5.666 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Der betales aconto varme kr. 1.800 pr. kvartal og aconto vand kr. 750 pr. kvartal.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 elinstallationsrapport.

Energimærkning: Foreligger endnu ikke.

RealMæglerne Renny Clemmensen ApS
CVR-nr. 38413724
Teglholmsgade 64A, st / 2450 København SV
Tlf. +4531484849 / 2450@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/134

Adresse: Thad Jones Vej 14, 2. tv, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 8.250.000

Sagsnr.: 13400220
Ejerudgift/md.: kr. 5.245

Dato: 02.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	22.766
Grundskyld	kr.	13.382
Ejendomsbidrag 2026	kr.	128
Fællesudgifter	kr.	23.233
Grundfond	kr.	3.427
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	62.936

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	8.250.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	51.350
I alt	kr.	8.301.350

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: 415.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 48.305 md. / 579.659 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 38.895 md. / 466.743 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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Adresse: Thad Jones Vej 14, 2. tv, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 8.250.000

Sagsnr.: 13400220
Ejerudgift/md.: kr. 5.245

Dato: 02.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 18: hovedstol kr. 5.284.000
Nr. 19: hovedstol kr. 624.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Grundejerforening
Navn: G/F Sluseholmen Nord v/Administration Danmark Tina Jørgensen
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Ejerforening
Navn: BOLIGEXPERTEN ADMINISTRATION A/S E/F Egholm
Eksisterende sikkerhed: Kr. 40.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening
Admin: /
Tinglyst: 89 / 17050
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Servitutter
- Nr. 1: 10.11.1947 - Dok om luftfartshindringer mv.
- Nr. 2: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv
- Nr. 3: 12.04.2000 - Lokalplan nr. 310. Slet Forprioritet
- Nr. 4: 06.02.2004 - Dok om bolværk mm.
- Nr. 5: 06.02.2004 - Dok om anløb mm.
- Nr. 6: 18.08.2004 - Lokalplan nr. 310, tillæg
- Nr. 7: 28.06.2005 - akten s. 9 Dokument om bopælspligt
- Nr. 8: 07.07.2005 - Dok om opførerelse af Boligejendomme (Karré A)
- Nr. 9: 07.07.2005 - Aftale om leje af skraldsuganlæg på Sluseholmen (Etape 1)
- Nr. 10: 07.07.2005 - Dok om tilslutningsforpligtelse af skraldsuganlæg på sluseholmen (etape 2)
- Nr. 11: 07.07.2005 - Rammeaftale om installing af skraldsuganlæg på Sluseholmen samt grundejernes tilslut- ningspligt til anlægget (Etape 1). Uopsige- lig til den 31.12.2033. Tillige lyst pant- stiftende
- Nr. 12: 07.07.2005 - Dok om nedgravede ledninger til skralsuganlæg på sluseholmen
- Nr. 13: 30.06.2006 - Vedtægter for Ejerforeningen Egholm tillige lyst pantstiftende
- Nr. 14: 16.07.2009 - Dok vedr. transformerstation i rum til rådighed og kabel m.m.
- Nr. 15: 03.08.2009 - Dok vedr. Pumpestation m.m.
- Nr. 17: 05.08.2015 - tillæg til vedtægter tinglyst med dato/løbenr.: 30.06.2006-115294-01
- Nr. 20: 11.05.2023 - NYE VEDTÆGTER FOR GRUNDEJERFORENINGEN SLUSEHOLMEN NORD

Planer
Kommuneplan R24.C.4.29 - R24.C.4.29 - C2*
Lokalplan 310 - Teglværkshavnen
Lokalplan 310-2 - Teglværkshavnen tillæg 2

Andre forhold af væsentlig betydning
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.

[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønsmæssigt i samme

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

forbindelse.]

[Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønsmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Jordforurening V2
Ejendommen er ifølge kommunens / 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.

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/

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.