

REAL



Teglholm Tværvej 33, 2. 1., 2450 København SV

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	75
Kontantpris	5.595.000	Værelser	2
Ejerudgift	3.486		
Byggeår	2007	Energimærke	A2010

Sagsnr. **1344082**

RealMæglerne Renny Clemmensen ApS

Teglholmsgade 64A, st. / 2450 København SV / Tlf. 31484849 / www.realmaeglerne.dk/134

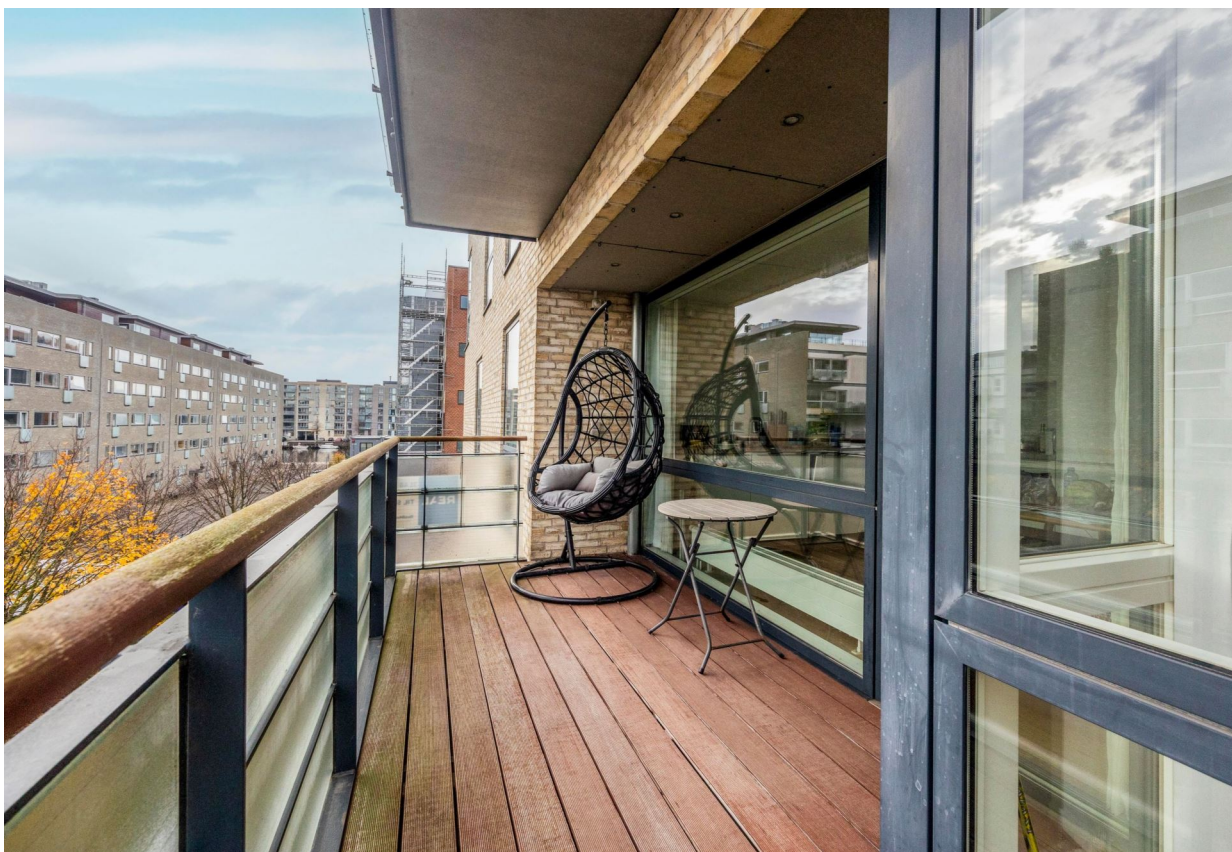
Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Teglholm Tværvej 33, 2. 1., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 5.595.000

Sagsnr.: 1344082
Ejerudgift/md.: kr. 3.486

Dato: 08.04.2026



Beskrivelse:

Lejligheden:

Velkommen til et indflytningsklart hjem på Teglholm Tværvej med optimal planløsning. Entré med garderobe og opbevaring. Det store køkken-alrum ligger langs en glasvæg, hvor de brede vinduespartier lader dagslyset strømme ind og skaber et lyst, åbent opholdsrum. Lyset spejler sig i plankegulvene og giver et roligt, venligt udtryk, mens glaspartierne giver lange kig over kvarterets arkitektur. Her er plads til langbord og sofaarrangement, og fra alrummet er der udgang til den store altan med god dybde – med plads til lounge og grill. Boligen er i dag en 2-værelses, men kan let udnyttes som 3V ved opsætning af en let væg i alrummet. Soveværelset vender mod nord og holder sig tempereret, når solen går ned og aftenen falder på, og her er god skabsplads. Disponibelt rum til ekstra opbevaring. Badeværelset er velindrettet med bruseniche, vaskesøjle og gulvvarme. Køkkenet er fuldt funktionelt med hvide elementer, ovn, kogeplade, emhætte og fin bord- og skabsplads.

Området:

I bor bynært ved vandet med kanaler og kajpromenader lige om hjørnet. Gårdmiljøet rummer grønne arealer med borde/bænke til udeliv. Indkøb, caféer og spisesteder findes i nærområdet, og både Valby, Vesterbro og Sluseholmen nås hurtigt på cykel. Transporten er nem med bus, havnebus og metro i gåafstand. Havnebad og kajaker giver aktiv ramme.

Ejendommen:

Ejendommen fremstår moderne med lyse teglfacader, store vinduer og altaner. Fællesarealerne er pæne og funktionelle, gården er velholdt med hække og beplantning, og der er cykelparkering og affaldssortering – rammer, der gør hverdagen nem.

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.

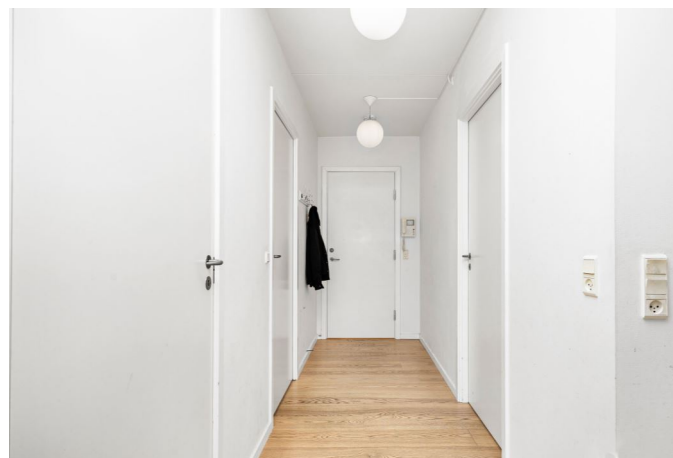
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Sebastian Vittoriani

Adresse: Tegholm Tværvvej 33, 2. 1., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 5.595.000

Sagsnr.: 1344082
Ejerudgift/md.: kr. 3.486

Dato: 08.04.2026



Adresse: Tegholm Tværvvej 33, 2. 1., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 5.595.000

Sagsnr.: 1344082
Ejerudgift/md.: kr. 3.486

Dato: 08.04.2026

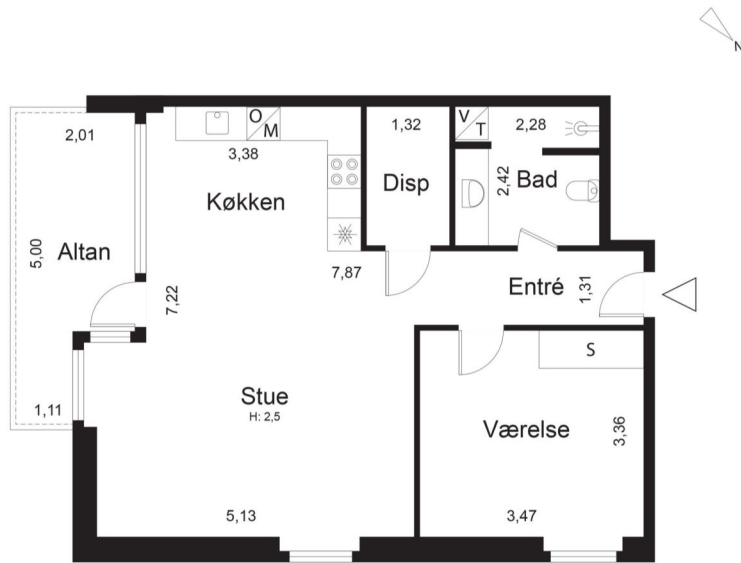




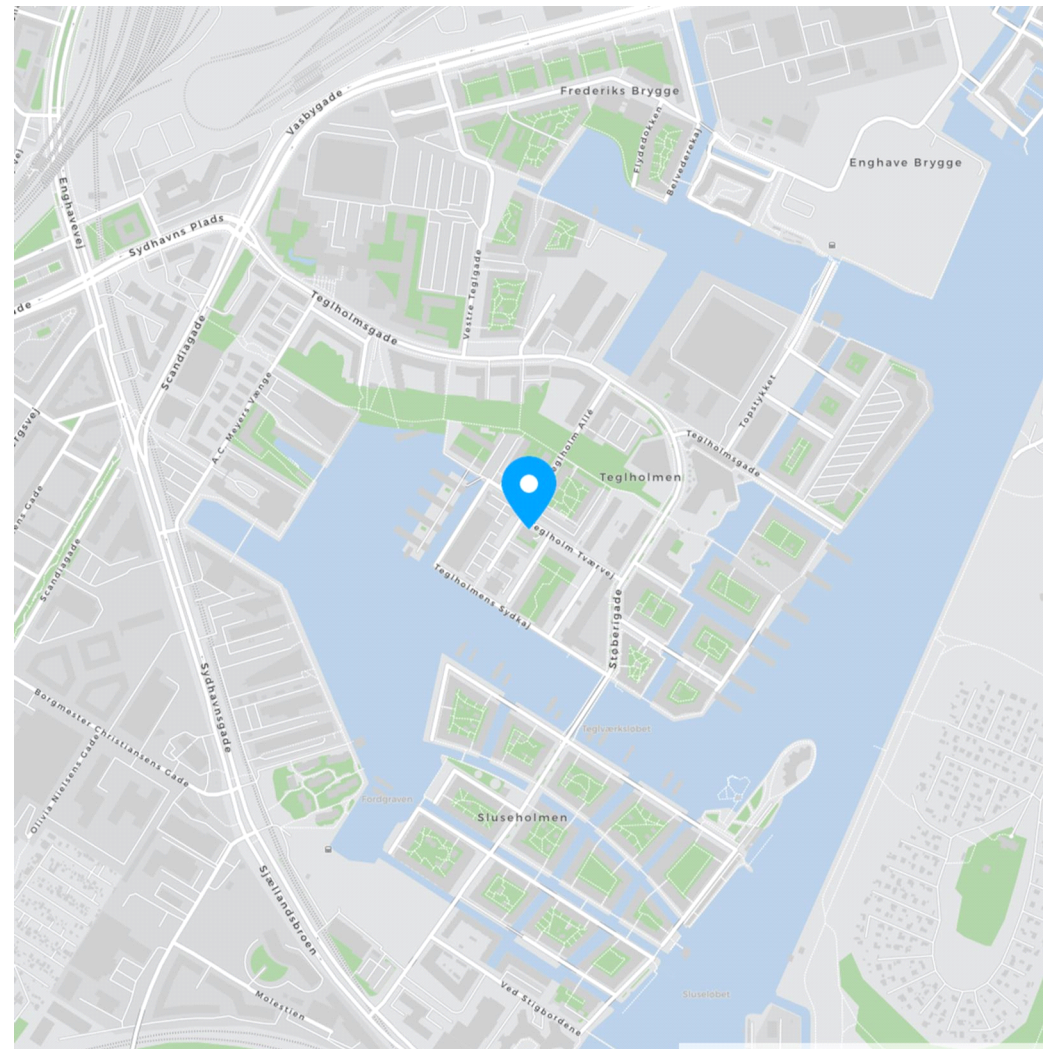
Adresse: Tegholm Tværvej 33, 2. 1., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 5.595.000

Sagsnr.: 1344082
Ejerudgift/md.: kr. 3.486

Dato: 08.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar.



Adresse: Tegholm Tværvej 33, 2. 1., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 5.595.000

Sagsnr.: 1344082
Ejerudgift/md.: kr. 3.486

Dato: 08.04.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Ejerlejlighed, beboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 508 Kongens Enghave, København
BFE-nr.: 122300
Ejl.nr.: 9
Zonestatus: Byzone
Vand: Separatkloakeret: spildevand + tag- og o
Vej: Privat fælles
Kloak: Alment vandforsyningsanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 2007

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 3.843.000 kr.
Grundværdi: 2.296.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.074.400 kr.
Grundlag for grundskyld: 1.836.800 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt: 66 m²
- heraf boligareal: 66 m²
BBR-boligareal: 75 m²
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):
Vaskemaskine Siemens, tørretumbler Siemens, opvaskemaskine Siemens, ovn, kogeplader, køle-/fryseskab mrk. Siemens, emhætte

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Tegholm Tværvej 33, 2. 1., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 5.595.000

Sagsnr.: 1344082
Ejerudgift/md.: kr. 3.486

Dato: 08.04.2026

Forsikringsforhold:

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

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej

Forbehold: Se police for dækning

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 4.320 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: Aconto

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Der betales aconto varme kr. 360 pr. måned og aconto vand kr. 100 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 Elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke A2010.

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/>

Adresse: Tegholm Tværvej 33, 2. 1., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 5.595.000

Sagsnr.: 1344082
Ejerudgift/md.: kr. 3.486

Dato: 08.04.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	15.679	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.595.000
Grundskyld	kr.	9.368	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	35.450
Ejerforening	kr.	16.672	Ejerskiftegebyr, administrator, anslået	kr.	2.500
Rottebekæmpelse 2025	kr.	109	I alt	kr.	5.632.950

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebrev, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år

41.829

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/nettoydelelse 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: 280.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 30.387 md./ 364.645 år Netto **ekskl.** ejerudgift 24.908 md./ 298.894 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 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: 08.04.2026
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: 1/8 - 1/2 **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: Tegholm Tværvej 33, 2. 1., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 5.595.000

Sagsnr.: 1344082
Ejerudgift/md.: kr. 3.486

Dato: 08.04.2026

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

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Tegholm v/Cobblestone René Austen Andersen

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Afventer ejerlejlighedsskema

Tinglyst fordelingstal: 66/2300

Adm. fordelingstal: Afventer ejerlejlighedsskema

Sikkerhed til e/f: 40.000 kr.

I form af: Anden hæftelse

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Nr. 8 lyst d. 16.03.2001 lbnr. 43214-01 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Ang. afledning af regn- og spildevand fælles med KON 470 Filnavn: 1_F-I_295

Nr. 9 lyst d. 26.08.2003 lbnr. 128216-01 Tillægstekst Dok om vejudlæg Filnavn: 1_D-I_487

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. 18.08.2006 lbnr. 138519-01 Tillægstekst Dok om vejudlæg iht privatvejsloven Filnavn: 1_I-I_618

Nr. 12 lyst d. 13.06.2007 lbnr. 73876-01 Tillægstekst Dok om medlemskab af Grundejerforeningen

Tegholm Tillige tinglyst under: 06.08.2019-1010997793 17.07.2020-1012064233 Filnavn: 1_D-I_487

Nr. 13 lyst d. 21.06.2007 lbnr. 79794-01 Tillægstekst Vedtægter for E/F Tegholmhus Tillige lyst pantstiftende Filnavn: 1_I-I_618

Der henvises endvidere til lokalplan, kommuneplan, ejendomsdatarapport samt tingbogen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 28.03.1927 lbnr. 946195-01 Tillægstekst Dok om havnevæsenets ret til pant for bolværksudgifter mv. Filnavn: 1_F-I_295

Nr. 2 lyst d. 10.11.1947 lbnr. 6274-01 Tillægstekst Dok om luftfartshindringer mv. Filnavn: 1_Q-I_688

Nr. 3 lyst d. 29.08.1986 lbnr. 16813-01 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Resp lån i off midler Filnavn: 1_D-I_487

Nr. 4 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 946196-01 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv. Filnavn: 1_F-I_13

Nr. 5 lyst d. 02.06.1999 lbnr. 68133-01 Tillægstekst Dok om privat Fælles vej på matr 176 og 249 Kgs. Enghave, Filnavn: 1_D-I_487

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. 12.01.2001 lbnr. 3969-01 Tillægstekst Dok om afledning af terrænoverfladevand mv på 176 og 249 KON. Påtaleret: Bygge-og Teknikforvaltningen. Filnavn: 1_D-I_487

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.