

Teglholm Tværvej 33, st. 3, 2450 København SV

Ejd. type	**Ejerlejlighed**	Bolig m^2	**108**
Kontant	**6.995.000**	Værelser	**4**
Ejerudgift	**5.393**	Altan	**Ja**
Byggeår	**2007**	Energimærke	**A2010**

Sagsnr. **13400171**

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

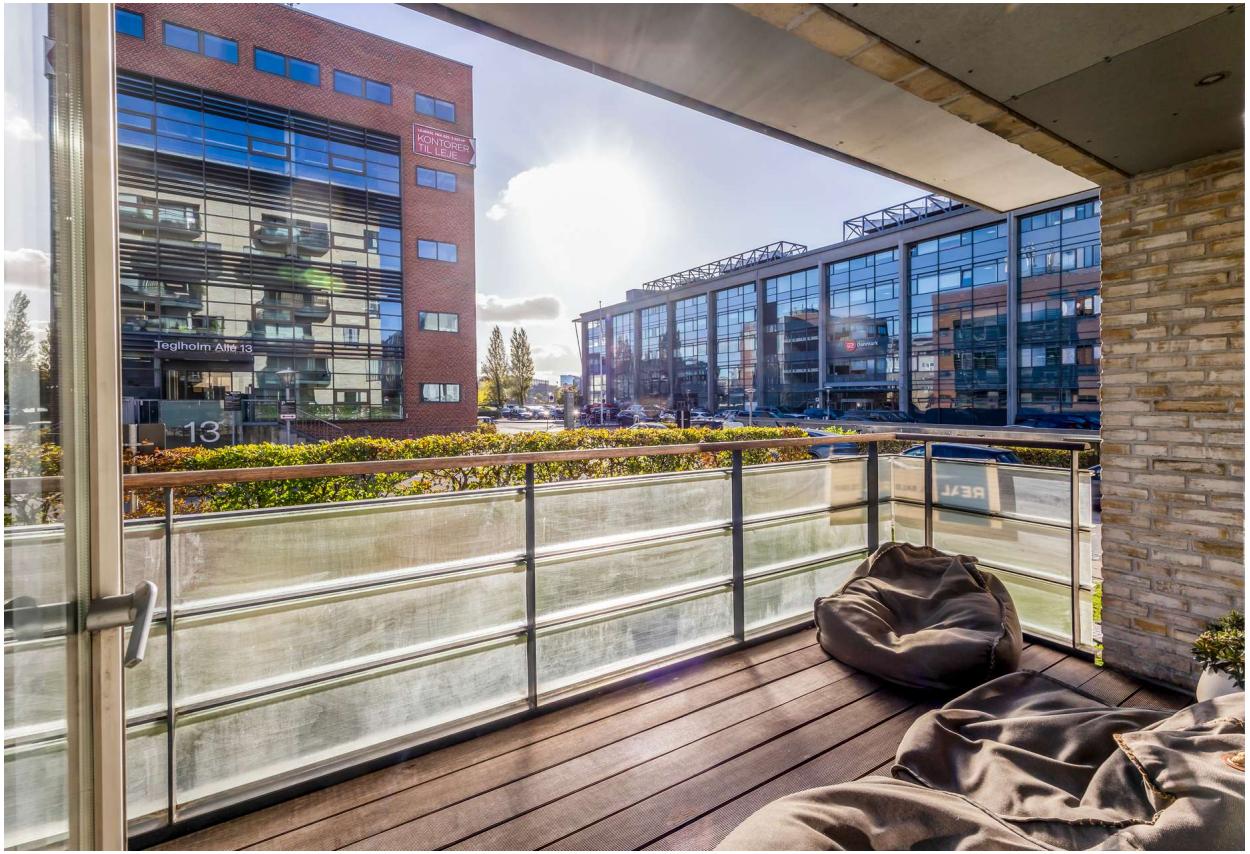
Salgsopstilling

*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: Teglholm Tværvej 33, st. 3, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 13400171
Ejerudgift/md.: kr. 5.393

Dato: 24.11.2026



På Teglholm Tværvej 33, st. 3., får man en lys og velindrettet 4-værelses lejlighed, hvor især det store opholdsrum og den rummelige altan skiller sig ud. Boligen rummer tre gode værelser og passer derfor perfekt til familien, parret med behov for hjemmekontor eller dem, der bare gerne vil have lidt ekstra plads omkring sig.

Lejlighedens naturlige samlingspunkt er det store åbne køkkenalrum og stue, hvor køkken, spiseplads og opholdsafdeling smelter sammen i ét lyst og indbydende rum. Det hvide køkken er enkelt indrettet med god skabs- og bordplads, mens de store vinduespartier sørger for et flot lysindfald gennem hele opholdsrummet. Her er plads til både det store spisebord, sofaafdeling og stadig masser af luft omkring møblerne.

Fra opholdsrummet er der direkte udgang til den store sydvestvendte altan, som bliver en naturlig forlængelse af boligen i de lune måneder. Her er god plads til både loungemøbler, cafébord og grønne planter, og med den vestlige orientering kan eftermiddags- og aftensolen nydes, når dagen går på hæld.

De tre værelser har alle gode indretningsmuligheder, hvor det største oplagt egner sig som soveværelse, mens de to øvrige kan bruges som børneværelser, gæsteværelse eller kontor. Badeværelset er lyst og rummeligt med separat bruseniche samt vaskesøjle.

Ejendommen har desuden grønne fællesarealer med borde og bænke, hvor der er plads til både ophold og fællesskab i hverdagen. Lige udenfor døren venter Teglholmens kanaler, havnemiljø og hyggelige promenader, hvor man kan gå ture langs vandet og følge livet omkring kajen. Her bor I tæt på dagligvareindkøb, caféer, skole og daginstitutioner, samtidig med at metroen, havnebussen og de gode cykelforbindelser gør det nemt at komme videre rundt i København. Området kombinerer det rolige boligliv ved vandet med kort afstand til både Sluseholmen, Enghave Brygge, Fisketorvet og resten af byen.

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: Teglholm Tværvej 33, st. 3, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 13400171
Ejerudgift/md.: kr. 5.393

Dato: 24.11.2026







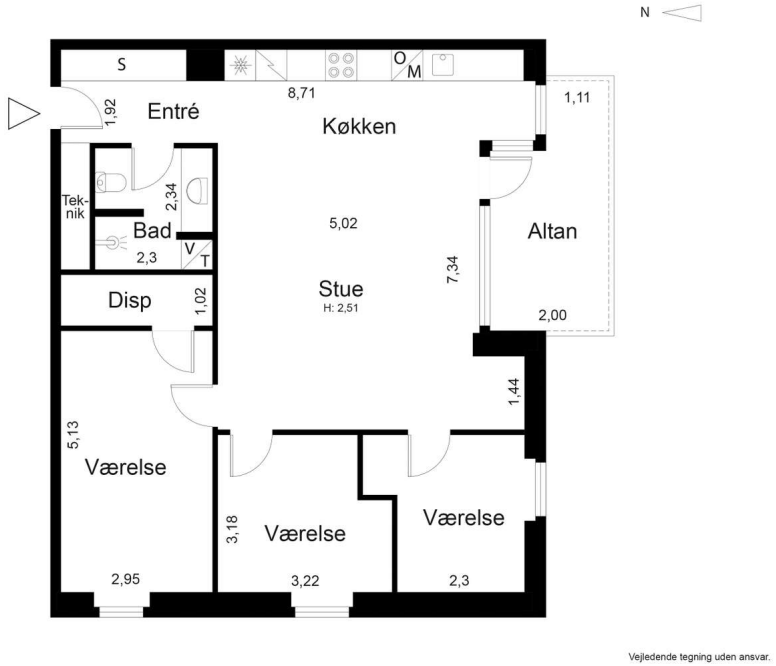

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

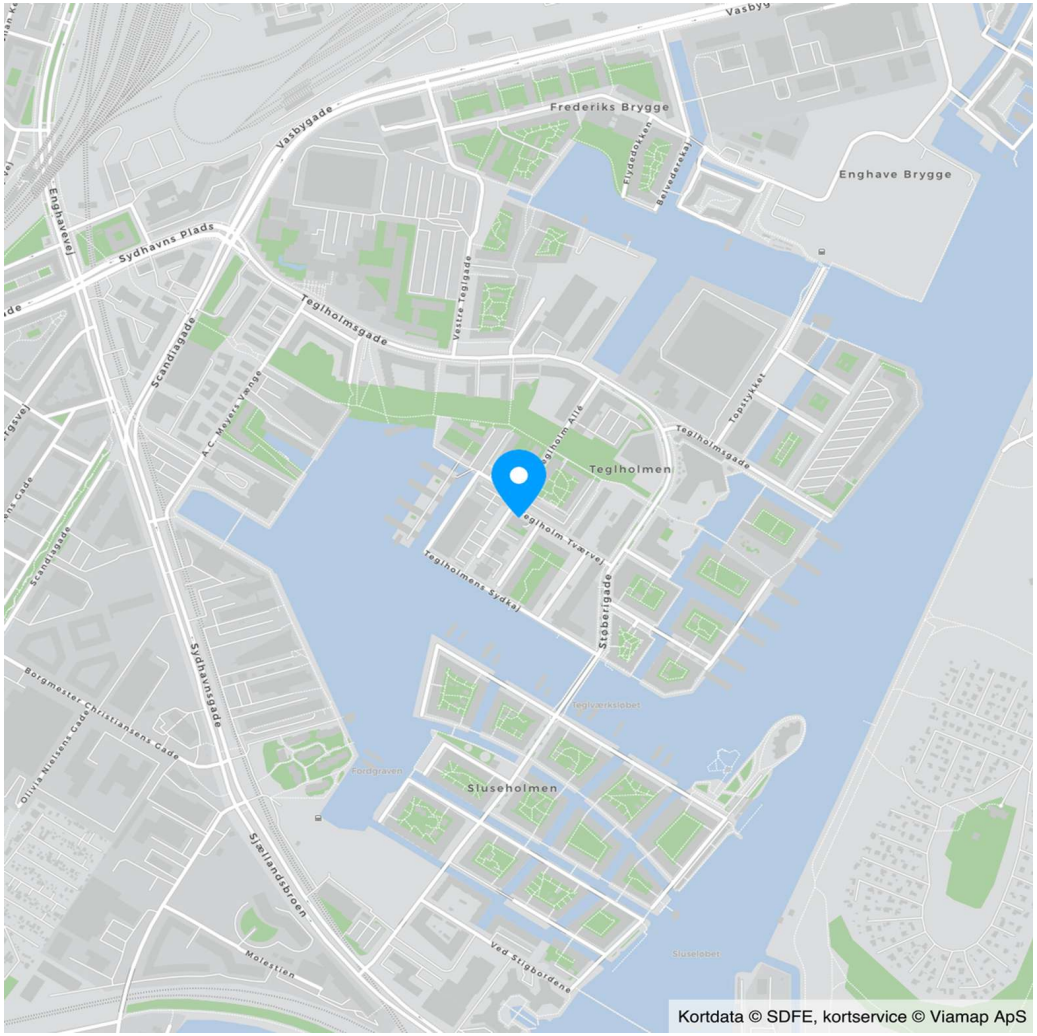
RealMæglerne Renny Clemmensen ApS
CVR-nr. 38413724
Teglholmsgade 64A, st / 2450 København SV
Tlf. +4531484849 / 2450@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/134

Adresse: Teglholm Tværvej 33, st. 3, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 13400171
Ejerudgift/md.: kr. 5.393

Dato: 24.11.2026





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: Teglholm Tværvej 33, st. 3, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 13400171
Ejerudgift/md.: kr. 5.393

Dato: 24.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	508 Kongens Enghave, København
BFE-nr.:	122294
Ejerl. Nr.:	3
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	2007

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	5.308.000
Grundværdi:	3.220.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.246.400
Grundlag for grundskyld:	2.576.000

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	99 m^2
- Heraf tinglyst boligareal	99 m^2
BBR-boligareal:	108 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 (Siemens), Emhætte, Ovn (Siemens hb672gb, 2021), Kogeplade (Siemens), Opvaskemaskine (Miele G7255, 2022), Vaskemaskine (AEG, L7FQW965E, 2020), Tørretumbler (AEG, T8DEM842E, 2020)

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: Teglholm Tværvej 33, st. 3, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 13400171
Ejerudgift/md.: kr. 5.393

Dato: 24.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Via ejerforeningen
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Se police for dækning

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 10.826 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra:

Der betales aconto varme kr. 910 pr. måned og aconto vand kr. 360 pr. måned

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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

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: Teglholm Tværvej 33, st. 3, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 13400171
Ejerudgift/md.: kr. 5.393

Dato: 24.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	21.657
Grundskyld	kr.	13.138
Fællesudgifter	kr.	29.786
Ejendomsbidrag 2026	kr.	133
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	64.714

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	6.995.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	43.850
Ejerskiftegebyr til adminstrator , anslået	kr.	2.500
I alt	kr.	7.041.350

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.

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: 350.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 39.182 md. / 470.189 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 32.058 md. / 384.694 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: 02.11.2026
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

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

Adresse: Teglholm Tværvej 33, st. 3, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 13400171
Ejerudgift/md.: kr. 5.393

Dato: 24.11.2026

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. 15: hovedstol kr. 2.120.000
Nr. 16: hovedstol kr. 447.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Ejerforening
Navn: EF Teglholmhus v/DEAS
Eksisterende sikkerhed: Kr. 40.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Grundejerforening
Navn: G/F Teglholmen
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening
Admin: /
Tinglyst: 99 / 2300
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Servitutter
- Nr. 1: 28.03.1927 - Dok om havnevæsenets ret til pant for bolværksudgifter mv.
- Nr. 2: 10.11.1947 - Dok om luftfartshindringer mv.
- Nr. 3: 29.08.1986 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Resp lån i off midler
- Nr. 4: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv.
- Nr. 5: 02.06.1999 - Dok om privat Fælles vej på matr 176 og 249 Kgs. Enghave,
- Nr. 6: 12.04.2000 - Lokalplan nr. 310. Slet Forprioritet
- Nr. 7: 12.01.2001 - Dok om afledning af terrænoverfladevand mv på 176 og 249 KON. Påtaleret: Bygge-og Teknikforvaltningen.
- Nr. 8: 16.03.2001 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv Ang. afledning af regn- og spildevand fælles med KON 470
- Nr. 9: 26.08.2003 - Dok om vejudlæg
- Nr. 10: 15.01.2004 - Lokalpan nr. 310, tillæg nr 1
- Nr. 11: 18.08.2006 - Dok om vejudlæg iht privatvejsloven
- Nr. 12: 13.06.2007 - Dok om medlemsskab af Grundejerforeningen Teglholmen 06.08.2019-1010997793 17.07.2020-1012064233
- Nr. 13: 21.06.2007 - Vedtægter for E/F Teglholmhus Tillige lyst pantstiftende

Planer
Kommuneplan R24.C.4.27 - R24.C.4.27 - C1*
Lokalplan 310 - Teglværkshavnen
Lokalplan 310-1 - Teglværkshavnen tillæg 1

Andre forhold af væsentlig betydning
Jordforurening byzone
Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt blevet områdeklassificeret som lettere forurenet, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenet 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 forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Adresse: Teglholm Tværvej 33, st. 3, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 13400171
Ejerudgift/md.: kr. 5.393

Dato: 24.11.2026

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 2024 - https://www.kk.dk/politik/politikker-og-indsatser/bolig-byggeri-og-byliv/koebenhavns-kommuneplan
Spildevandsplan 2018 - https://planer.kk.dk/spildevandsplan-2018/

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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.