



REAL

Dieselvej 19, 5. mf., 2450 København SV

Ejd. type
Kontantpris
Ejerudgift
Byggear

Ejerlejlighed
6.750.000
3.331
2018

Bolig m2
Værelser
Energimærke

94
4
A2020

Sagsnr. **1344006**

RealMæglerne Renny Clemmensen ApS

Teglmølgade 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: Dieselvej 19, 5. mf., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 6.750.000

Sagsnr.: 1344006
Ejerudgift/md.: kr. 3.331

Dato: 29.07.2025



Beskrivelse:

Denne rummelige lejlighed byder på en optimal planløsning med entré, tre lyse værelser, åbent køkken-alrum og en stor stue med direkte adgang til altan. Boligen fremstår stilren med lækre trægulve, store vinduespartier og et moderne køkken med integrerede hårde hvidevarer. Lejligheden har god skabsplads. Badeværelset er flot og praktisk.

Beliggenheden er tæt på havnefronten, butikker og offentlig transport hvilket gør boligen særligt attraktiv for både par og små familier. Velkommen hjem!

Ejendommen er bygget i 2018, så du flytter ind i en bygning hvor der styr på tingene med cykelparkering og elevator i ejendommen. Her ligger man klods op af havneløbet og vandet der kendetegner området bedst.

Området omkring Teglholtmen byder på en række spændende faciliteter og bekvemmeligheder. For de daglige indkøb er der både et italiensk supermarked, Supermarco, og flere dagligvarebutikker inden for kort afstand. Der er også et godt udvalg af caféer og restauranter, hvor man kan nyde en kop kaffe eller et måltid med udsigt over vandet. Alfred Nobels Broen giver nem adgang til Engholmene, hvor man finder endnu flere hyggelige spisesteder, samt til Sluseholmen på den anden side.

Transportmulighederne er fremragende, med både cykel- og vandbusforbindelser, der gør det nemt at komme til Vesterbro og resten af byen på ca. 10 minutter. Den nye metrostation på Enghave Brygge ligger i gåafstand, og herfra kan man nå Kongens Nytorv på blot 7 minutter. Offentlig transport fra Sydhavn St. og busser fra nærmeste gadehjørne gør det let at komme rundt i København. Området har også gode grønne områder som Valby Parken, Vestre Kirkegård og Amager Fælled, hvor man kan nyde hyggelige gå- og løbeture.

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.

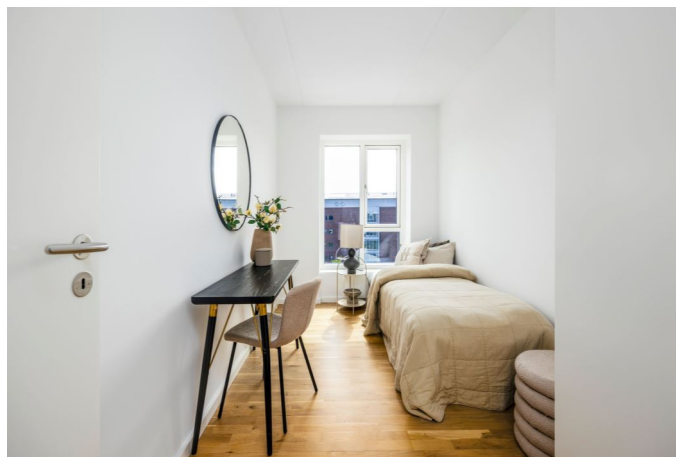
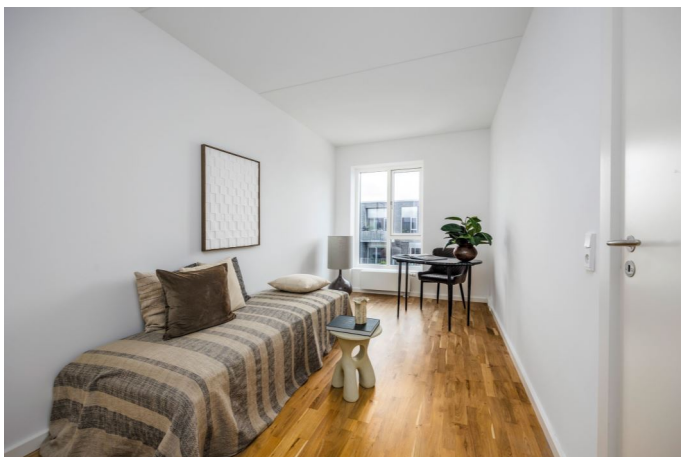
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Renny Clemmensen

Adresse: Dieselvej 19, 5. mf., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 6.750.000

Sagsnr.: 1344006
Ejerudgift/md.: kr. 3.331

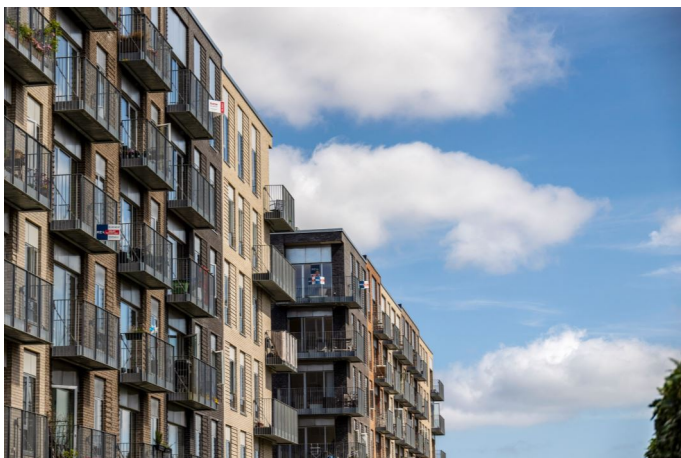
Dato: 29.07.2025



Adresse: Dieselvej 19, 5. mf., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 6.750.000

Sagsnr.: 1344006
Ejerudgift/md.: kr. 3.331

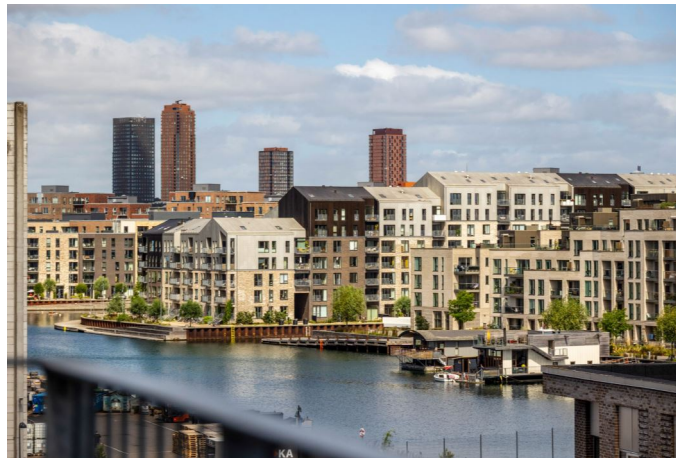
Dato: 29.07.2025



Adresse: Dieselvej 19, 5. mf., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 6.750.000

Sagsnr.: 1344006
Ejerudgift/md.: kr. 3.331

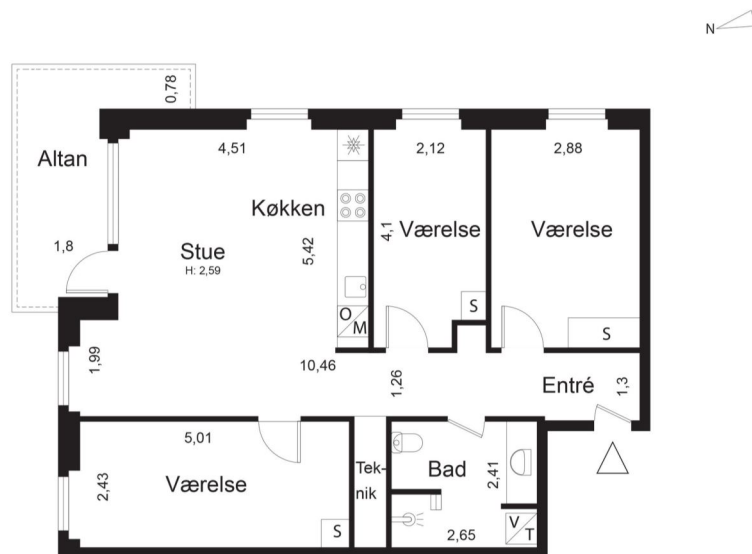
Dato: 29.07.2025



Adresse: Dieselvej 19, 5. mf., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 6.750.000

Sagsnr.: 1344006
Ejerudgift/md.: kr. 3.331

Dato: 29.07.2025



Vejledende tegning uden ansvar.



Adresse: Dieselvej 19, 5. mf., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 6.750.000

Sagsnr.: 1344006
Ejerudgift/md.: kr. 3.331

Dato: 29.07.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	434 e Kongens Enghave, København
BFE-nr.:	422108
Ejerl.nr.:	66
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	2018

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	4.835.000 kr.
Grundværdi:	769.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.868.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	615.200 kr.

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Arealer*

Tinglyst areal:	87 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	87 m ²
BBR-boligareal:	94 m ²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles	Fordelingstal
Tinglyst fordelingstal:	87/9529
Adm. fordelingstal:	87/9529
Sikkerhed til e/f:	50.000 kr.
I form af:	Anden hæftelse - indeksreguleret
Forhøjelse af sikkerhed:	Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 23.06.2015 lbnr. 1006506712 Deklaration om vejudlæg
Nr. 2 lyst d. 10.11.1947 lbnr. 6274-01 Dok om luftfartshindringer mv
Nr. 3 lyst d. 10.12.1971 lbnr. 13926-01 Dok om luftfartshindringer mv
Nr. 4 lyst d. 10.12.1986 lbnr. 24242-01-S0001 Dok om grundejerforening mv, vej mv, Tillige lyst pantstiftende
Nr. 5 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 940192-01 Dok om fjernvarme/anlæg mv
Nr. 6 lyst d. 12.04.2000 lbnr. 39395-01 Lokalplan nr. 310
Nr. 8 lyst d. 13.10.2015 lbnr. 1006788111 VEDTÆGTER FOR GRUNDEJERFORENINGEN TEGLHOLMEN ØST
Nr. 10 lyst d. 09.11.2015 lbnr. 1006858753 Deklaration vedrørende fordeling af byggeret
Nr. 11 lyst d. 20.09.2017 lbnr. 1009183420 Deklaration om fælles byggemodning
Nr. 12 lyst d. 24.09.2017 lbnr. 1009193710 Deklaration vedr spildevand
Nr. 13 lyst d. 15.12.2017 lbnr. 1009425604 Jordforurening
Nr. 14 lyst d. 24.05.2019 lbnr. 1010782398 Deklaration vedrørende vand
Nr. 15 lyst d. 14.11.2023 lbnr. 1015251081 VEDTÆGTER EJERFORENINGEN KANALKANTEN CVRnr.: 40259104
Der henvises endvidere til ejd.rapport, lokalplaner samt tingbog.

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforeningen Teglholmen Øst
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Ja, kr. 2.641 i form af Anden hæftelse BY & HAVN/Anden hæftelse G/F
Forhøjelse af sikkerhed: Nej.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
De i lejligheden værende hårde hvidevarer. Der garanteres ikke for funktions dygtighed.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Dieselvej 19, 5. mf., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 6.750.000

Sagsnr.: 1344006
Ejerudgift/md.: kr. 3.331

Dato: 29.07.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 3.000 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: Aconto
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået
Udgiften er acontooprævnings fra administrator.

Der betales aconto varme kr. 250,00 pr. måned
Der betales aconto vand kr. 175,00 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 A2020.



Adresse: Dieselvej 19, 5. mf., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 6.750.000

Sagsnr.: 1344006
Ejerudgift/md.: kr. 3.331

Dato: 29.07.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	19.727	Kontantpris/udbetaling	kr.	6.750.000
Grundskyld	kr.	3.138	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	42.350
Ejerforening	kr.	16.978	Ejerskiftegebyr, administrator	kr.	2.000
Rottebekæmpelse 2025	kr.	123	Berigtigelse af skøde mm - udgift til sælgers advokat	kr.	5.000
			I alt	kr.	6.799.350
			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		39.966			

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: 340.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 36.890 md./ 442.676 år Netto **ekskl.** ejerudgift 30.083 md./ 360.997 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: 24.07.2025
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: 1/8 - 1/2 **Forbehold:** Std.finansiering kan ikke opnås, idet dette reduceres med tinglyst sikkerhed.

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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Dieselvej 19, 5. mf., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 6.750.000

Sagsnr.: 1344006
Ejerudgift/md.: kr. 3.331

Dato: 29.07.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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:

Ingen.

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Jordforurening

Ejendommen er ifølge kommunens / regionens oplysninger registreret som forurennet på vidensniveau 1. En forurening på vidensniveau 1 betyder, at man fra miljømyndighedernes side har mistanke om, at der kan forefindes forurening på ejendommen. 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.

Byggeskadeforsikring

På ejendommens BBR-meddelelse er der registreret en byggeskadeforsikring. En byggeskadeforsikrings dækningsområde er byggeskader, som har årsag i forhold ved opførelsen af bebyggelsen. Forsikringen løber som udgangspunkt i 10 år fra ikrafttrædelsestidspunktet og følger bygningen, uanset at denne skifter ejer i forsikringens løbetid.

Relaksation

Køber gøres opmærksom på, at indestående realkreditlån er tinglyst på flere ejendomme og relaxeres i forbindelse med ejerskifte. Køber kan derfor ikke opnå stempelrefusion af indestående lån.

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/>

Skøde/refusion/berigtigelse

Uanset hvad der er nævnt i købsaftalens pkt. 8 og pkt. 10 er det mellem parterne aftalt, at sælgers advokat, Donatzky & Partnere Advokatfirma P/S, CVR-nr. 39 35 85 30, Trelleborggade 15, 1. th., 2150 Nordhavn, udarbejder skøde, refusionsopgørelse samt sørger for handlens berigtigelse i øvrigt, idet der er tale om et seriesalg.

Køber afholder sælgers udgifter forbundet hermed opgjort til DKK 5.000 inkl. moms hvortil kommer tinglysningsafgift i forbindelse med tinglysning af skødet.

REAL

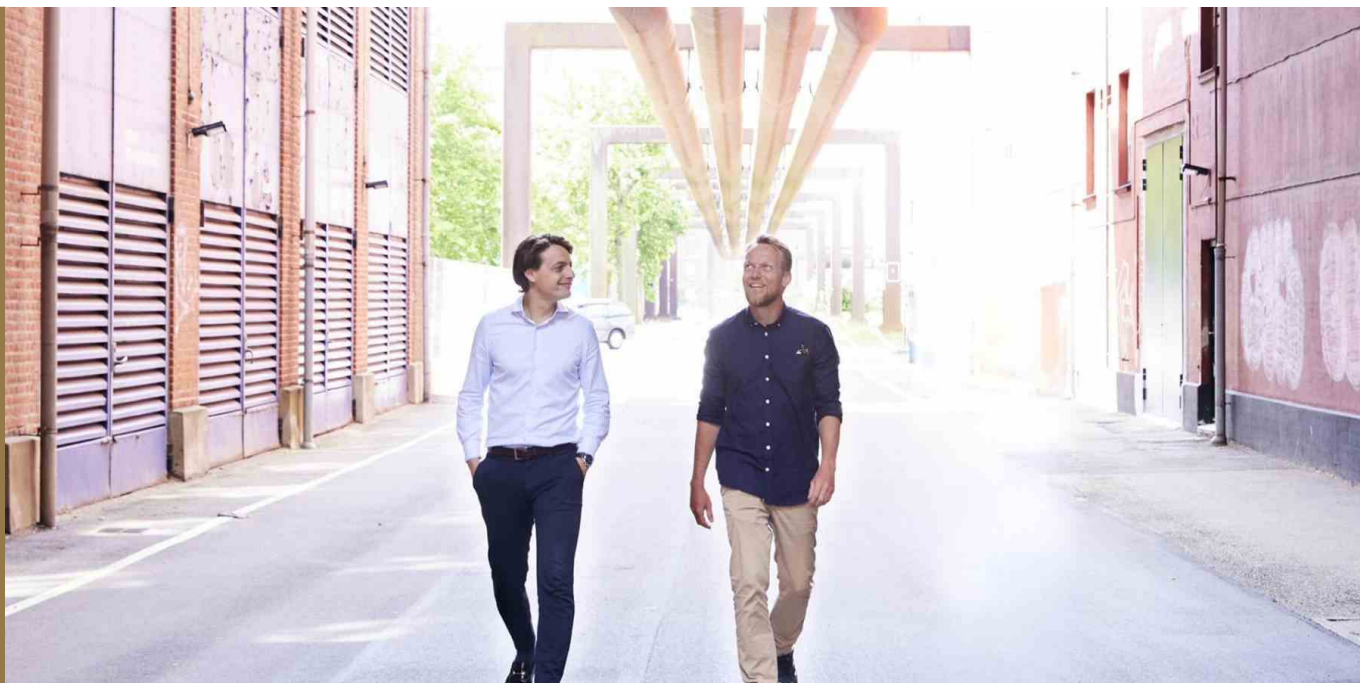
Guldkøber[®]

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.