



REAL

Thad Jones Vej 14, 1. th., 2450 København SV

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	100
Kontantpris	7.350.000	Værelser	4
Ejerudgift	5.160		
Byggear	2009	Energimærke	C

Sagsnr. **1343998**

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: Thad Jones Vej 14, 1. th., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 7.350.000

Sagsnr.: 1343998
Ejerudgift/md.: kr. 5.160

Dato: 02.09.2025



Beskrivelse:

Højt til himlen, sol fra syd og kig til det glitrende vand – på Thad Jones Vej 14, 1. th. finder du en lys og veldisponeret lejlighed på 100 kvm, hvor funktionalitet, atmosfære og delevenhed går hånd i hånd.

Du bydes velkommen af et åbent og indbydende køkken-alrum, hvor køkken og stue smelter naturligt sammen med plads til både hverdag og gæster. De store vinduespartier skaber et smukt lysindfald og en fornemmelse af luft og rummelighed – perfekt til både hyggestunder og selskaber.

Lejligheden er oplagt til både par, små familier og som delejlighed, da de to soveværelser er placeret i hver sin ende af boligen, hvilket giver ideel opdeling og privatliv. Begge værelser har fine indretningsmuligheder, og planløsningen er gennemtænkt og fleksibel.

Badeværelset er moderne og veludnyttet med separat bruseniche, vaskesøjle og douchetoilet – en luksusdetalje, der gør hverdagen endnu mere komfortabel.

Fra stuen træder du ud på en skøn sydvendt altan med masser af sol og en flot udsigt mod vandet. Her kan du nyde din morgenkaffe, et glas vin eller bare trække frisk luft med vandet som nærmeste nabo. Den anden altan vender mod gårdens grønne fællesarealer hvor legeplads, pergola med gasgrill og petanquebane.

Ejendommen er opført i 2009 og ligger på den attraktive hjørneø Egholm på Sluseholmen – kendt for sin moderne arkitektur, gulvvarme, BWT-vandanlæg, lavenergiruder, varmegenvindingssystem og elevator. Foreningen tilbyder desuden mulighed for leje af parkeringsplads med opladningsmuligheder i egen parkeringskælder – en sjælden luksus i byen.

Området er ideelt for dem, der ønsker både nærhed til natur og nem adgang til byen. Den nye metro bringer dig til Indre By på bare 7 minutter, og havnebussen sejler dig afslappet gennem kanalerne til centrum. Skole, daginstitutioner og indkøb er lige i nærheden, og havnebadet ligger tæt på til både sommer- og vinterbadning.

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: Thad Jones Vej 14, 1. th., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 7.350.000

Sagsnr.: 1343998
Ejerudgift/md.: kr. 5.160

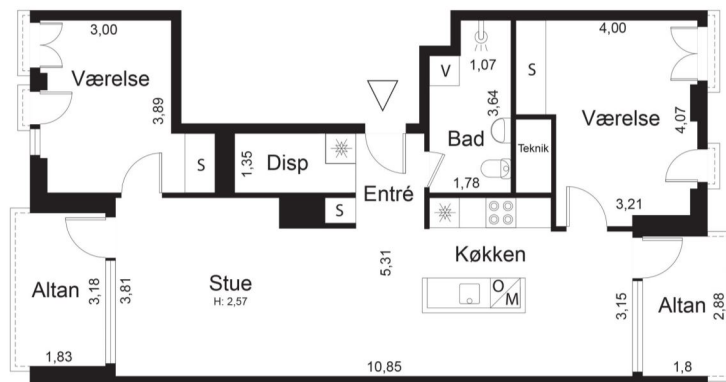
Dato: 02.09.2025



Adresse: Thad Jones Vej 14, 1. th., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 7.350.000

Sagsnr.: 1343998
Ejerudgift/md.: kr. 5.160

Dato: 02.09.2025



Vejledende tegning uden ansvar.



Adresse: Thad Jones Vej 14, 1. th., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 7.350.000

Sagsnr.: 1343998
Ejerudgift/md.: kr. 5.160

Dato: 02.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	511 Kongens Enghave, København
BFE-nr.:	115575
Ejl.nr.:	140
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	2009

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	89 m ²
- heraf boligareal:	89 m ²
BBR-boligareal:	100 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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	5.524.000 kr.
Grundværdi:	3.252.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.419.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.601.600 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køle/fryseskab mrk; Bosch, Emhætte, Ovn mrk; Bosch, Kogeplader mrk; Bosch, Opvaskemaskine mrk; Bosch, Vaskemaskine mrk; Bosch

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Thad Jones Vej 14, 1. th., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 7.350.000

Sagsnr.: 1343998
Ejerudgift/md.: kr. 5.160

Dato: 02.09.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Købstædernes Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold: Se police for dækning

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 6.051 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Bygningen har ingen supplerende varme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug
Udgiften er acontooprævning fra administrator.

Der betales aconto varme kr. 2.265,25 pr. kvartal
Der betales aconto vand kr.1.138,27 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 salgsoptstillingens 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 C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Jordforurening

Ejendommen er ifølge kommunens / regionens oplysninger registreret som forurenede på vidensniveau 2. En forurening på vidensniveau 2 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 (pr. 01.01.2024)

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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: Thad Jones Vej 14, 1. th., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 7.350.000

Sagsnr.: 1343998
Ejerudgift/md.: kr. 5.160

Dato: 02.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	22.538	Kontantpris/udbetaling	kr.	7.350.000
Grundskyld	kr.	13.268	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	45.950
Ejerforening	kr.	22.557	Ejerskiftegebyr, administrator, anslået	kr.	2.500
Rottebekæmpelse 2025	kr.	128			
Grundfond	kr.	3.427	I alt	kr.	7.398.450

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

61.917

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: 370.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 39.693 md./ 476.317 år Netto **ekskl.** ejerudgift 32.417 md./ 389.001 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: 02.09.2025
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: Thad Jones Vej 14, 1. th., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 7.350.000

Sagsnr.: 1343998
Ejerudgift/md.: kr. 5.160

Dato: 02.09.2025

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-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Totalkredit/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	723.968	782.465	749.696	DKK	2,56	105.119	8,00	2,45			Nej	
Totalkredit/1,5% Obligationslån	Obligationslån	2.050.000	2.050.000	1.647.316	DKK	1,5	59.532	25,00	4,47			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: G/F Sluseholmen Nord

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Afventer

Tinglyst fordelingstal: 89/17050

Adm. fordelingstal: Afventer

Sikkerhed til e/f: 40.000 kr.

I form af: Anden hæftelse

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Filnavn: 1_C-I_666

Nr. 8 lyst d. 07.07.2005 lbnr. 110021-01 Tillægstekst Dok om opførelse af Boligejendomme (Karré A)

Filnavn: 1_C-I_666

Nr. 9 lyst d. 07.07.2005 lbnr. 110032-01 Tillægstekst Aftale om leje af skraldsuganlæg på Sluseholmen (Etape 1) Filnavn: 1_C-I_666

Nr. 10 lyst d. 07.07.2005 lbnr. 110041-01 Tillægstekst Dok om tilslutningsforpligtelse af skraldsuganlæg på sluseholmen (etape 2) Filnavn: 1_B-I_426

Nr. 11 lyst d. 07.07.2005 lbnr. 110042-01 Tillægstekst Rameaftale om installing af skraldsuganlæg på Sluseholmen samt grundejernes tilslutningspligt til anlægget (Etape 1). Uopsigelig til den 31.12.2033. Tillige lyst pant- stiftende Filnavn: 1_C-I_666

Nr. 12 lyst d. 07.07.2005 lbnr. 110047-01 Tillægstekst Dok om nedgravede ledninger til skraldsuganlæg på sluseholmen Filnavn: 1_E-I_440

Nr. 13 lyst d. 30.06.2006 lbnr. 115294-01 Tillægstekst Vedtægter for Ejerforeningen Egholm tillige lyst pantstiftende Filnavn: 1_C-I_666

Nr. 14 lyst d. 16.07.2009 lbnr. 69223-01 Tillægstekst Dok vedr. transformerstation i rum til rådighed og kabel m.m. Filnavn: 1_C-I_666

Nr. 15 lyst d. 03.08.2009 lbnr. 78040-01 Tillægstekst Dok vedr. Pumpestation m.m. Filnavn: 1_C-I_666

Nr. 18 lyst d. 05.08.2015 lbnr. 1006615968 Tillæg tinglyst til vedtægt 30.06.2006 115294-01 Filnavn: c0d281b0-062a-45d6-8076-1784ab05d20a

Nr. 20 lyst d. 11.05.2023 lbnr. 1014823408 Bilagsreference 09118eb7-71dd-45f9-8177-29077c87fdbe Filnavn: 62c70e8c-d8fd-45ee-a075-2dc3ae149046

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

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

Nr. 2 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 940044-01 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv Filnavn: 1_F-I_13

Nr. 3 lyst d. 12.04.2000 lbnr. 39395-01 Tillægstekst Lokalplan nr. 310. Slet Forprioritet Filnavn: 1_Q-I_59

Nr. 4 lyst d. 06.02.2004 lbnr. 19861-01 Tillægstekst Dok om bolværk mm. Filnavn: 1_H-I_631

Nr. 5 lyst d. 06.02.2004 lbnr. 20189-01 Tillægstekst Dok om anløb mm. Filnavn: 1_H-I_631

Nr. 6 lyst d. 18.08.2004 lbnr. 124258-01 Tillægstekst Lokalplan nr. 310, tillæg Filnavn: 1_E-I_440

Nr. 7 lyst d. 28.06.2005 lbnr. 103763-01 akten s. 9 Dokument om bopælspligt Dokument om bopælspligt



Adresse: Thad Jones Vej 14, 1. th., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 7.350.000

Sagsnr.: 1343998
Ejerudgift/md.: kr. 5.160

Dato: 02.09.2025

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

Nr. 1 lyst d. 10.11.1947 lbnr. 6274-01 Tillægstekst Dok om luftfartshindringer mv. Filnavn: 1_Q-I_688
Nr. 2 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 940044-01 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv Filnavn: 1_F-I_13
Nr. 3 lyst d. 12.04.2000 lbnr. 39395-01 Tillægstekst Lokalplan nr. 310. Slet Forprioritet Filnavn: 1_Q-I_59
Nr. 4 lyst d. 06.02.2004 lbnr. 19861-01 Tillægstekst Dok om bolværk mm. Filnavn: 1_H-I_631
Nr. 5 lyst d. 06.02.2004 lbnr. 20189-01 Tillægstekst Dok om anløb mm. Filnavn: 1_H-I_631
Nr. 6 lyst d. 18.08.2004 lbnr. 124258-01 Tillægstekst Lokalplan nr. 310, tillæg Filnavn: 1_E-I_440
Nr. 7 lyst d. 28.06.2005 lbnr. 103763-01 akten s. 9 Dokument om bopælspligt Dokument om bopælspligt
Filnavn: 1_C-I_666
Nr. 8 lyst d. 07.07.2005 lbnr. 110021-01 Tillægstekst Dok om opførelse af Boligejendomme (Karré A)
Filnavn: 1_C-I_666
Nr. 9 lyst d. 07.07.2005 lbnr. 110032-01 Tillægstekst Aftale om leje af skraldsuganlæg på Sluseholmen
(Etape 1) Filnavn: 1_C-I_666
Nr. 10 lyst d. 07.07.2005 lbnr. 110041-01 Tillægstekst Dok om tilslutningsforpligtelse af skraldsuganlæg på
sluseholmen (etape 2) Filnavn: 1_B-I_426
Nr. 11 lyst d. 07.07.2005 lbnr. 110042-01 Tillægstekst Rammeaftale om installing af skraldsuganlæg på
Sluseholmen samt grundejernes tilslutningspligt til anlægget (Etape 1). Uopsige- lig til den 31.12.2033.
Tillige lyst pant- stiftende Filnavn: 1_C-I_666
Nr. 12 lyst d. 07.07.2005 lbnr. 110047-01 Tillægstekst Dok om nedgravede ledninger til skralsuganlæg på
sluseholmen Filnavn: 1_E-I_440
Nr. 13 lyst d. 30.06.2006 lbnr. 115294-01 Tillægstekst Vedtægter for Ejerforeningen Egholm tillige lyst
pantstiftende Filnavn: 1_C-I_666
Nr. 14 lyst d. 16.07.2009 lbnr. 69223-01 Tillægstekst Dok vedr. transformerstation i rum til rådighed og kabel
m.m. Filnavn: 1_C-I_666
Nr. 15 lyst d. 03.08.2009 lbnr. 78040-01 Tillægstekst Dok vedr. Pumpestation m.m. Filnavn: 1_C-I_666
Nr. 18 lyst d. 05.08.2015 lbnr. 1006615968 Tillæg tinglyst til vedtægt 30.06.2006 115294-01 Filnavn:
c0d281b0-062a-45d6-8076-1784ab05d20a
Nr. 20 lyst d. 11.05.2023 lbnr. 1014823408 Bilagsreference 09118eb7-71dd-45f9-8177-29077c87fdb
Filnavn: 62c70e8c-d8fd-45ee-a075-2dc3ae149046

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.