



REAL

Teglholmsgade 54, 4. th, 2450 København SV

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	96
Kontant	7.645.000	Værelser	4
Ejerudgift	5.442	Altan	Ja
Byggeår	2014	Energimærke	A2010

Sagsnr. **13400178**

RealMæglerne Renny Clemmensen ApS

Teglholmsgade 64A, st / 2450 København SV / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Teglholmsgade 54, 4. th, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 7.645.000

Sagsnr.: 13400178
Ejerudgift/md.: kr. 5.442

Dato: 26.10.2026



Lys og velindrettet lejlighed med to altaner, vandudsigt og mulighed for 4 værelser. Boligen er i dag indrettet som en rummelig 3-værelses med særskilt walk-in-rum, men planløsningen gør det oplagt og enkelt at etablere et tredje soveværelse

Her får du en lejlighed med en gennemtænkt indretning og et dejligt kig til vandet. Store vinduespartier lukker lyset ind, mens lyse trægulve og enkle materialer giver boligen et roligt udtryk. To gode soveværelser, et åbent opholdsrum og altaner på hver sin side gør det nemt at indrette sig – både som par og som lille familie.

Køkkenet ligger i åben forbindelse med stuen, så der er plads til at være sammen, mens aftensmaden bliver lavet. Træbordpladen giver et varmt modspil til køkkenets enkle udtryk, og der er god plads til et stort spisebord. I stuen er der samtidig plads til at indrette et hyggeligt sofabjørne.

Fra opholdsrummet er der direkte udgang til altanen, hvor der er plads til et lille cafésæt. Her kan du slå dig ned med en kop kaffe og nyde det åbne kig over havneløbet og de grønne omgivelser.

Det ene soveværelse har plads til dobbeltseng og opbevaring samt direkte adgang til boligens anden altan, der vender mod gården. Det andet soveværelse ligger ved siden af og kan også bruges som kontor eller gæsteværelse. Begge værelser har adgang fra entréen og ligger adskilt fra opholdsrummet.

Badeværelset er indrettet med en separat bruseniche med glasafskærmning, en bred bordplade ved håndvasken og plads til både vaskemaskine og tørretumbler. Hertil kommer et særskilt walk-in-rum ved stuen, som giver ekstra plads til garderobe og opbevaring.

En lys og indbydende bolig, hvor vandudsigten og de to altaner giver noget ekstra til hverdagen, og planløsningen gør pladsen nem at bruge.

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.

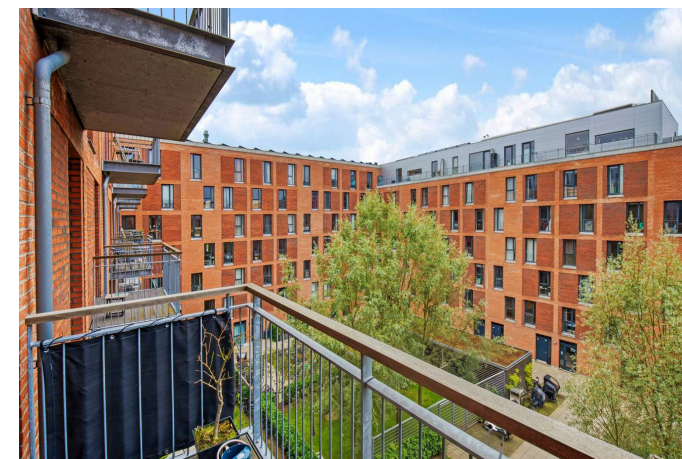
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Peter Tranelund

Adresse: Teglholmsgade 54, 4. th, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 7.645.000

Sagsnr.: 13400178
Ejerudgift/md.: kr. 5.442

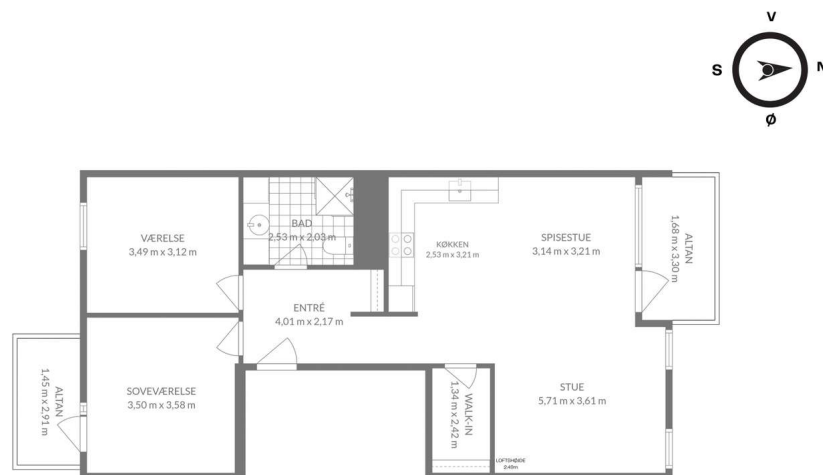
Dato: 26.10.2026



Adresse: Teglholmsgade 54, 4. th, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 7.645.000

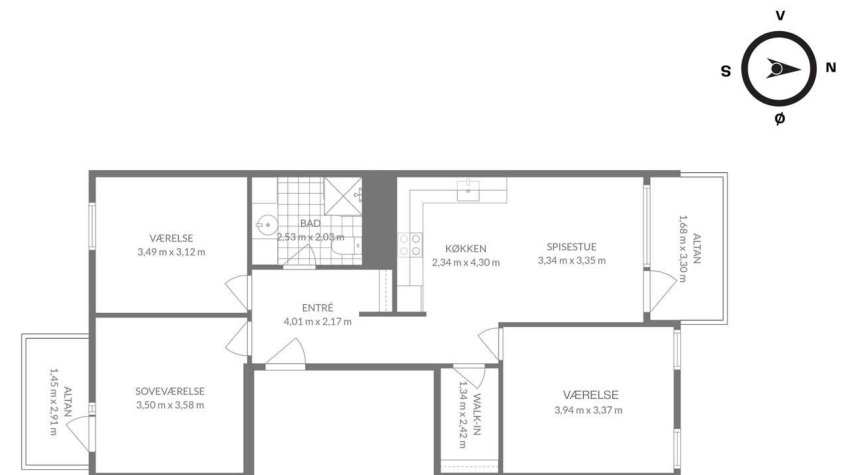
Sagsnr.: 13400178
Ejerudgift/md.: kr. 5.442

Dato: 26.10.2026



Vejledende plantegning er uden ændringer

REAL



Alternativ plantegning
Vejledende plantegning er uden ændringer

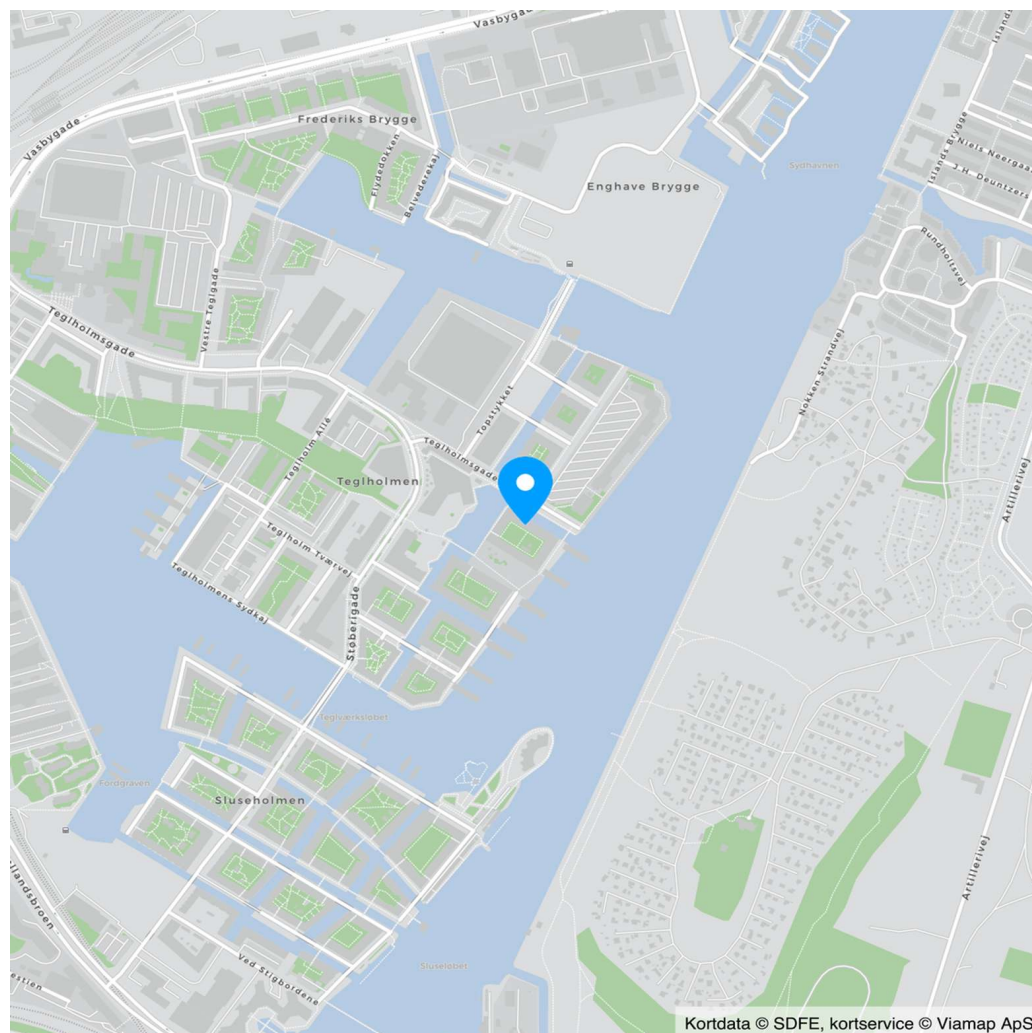
REAL



Adresse: Teglholsmsgade 54, 4. th, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 7.645.000

Sagsnr.: 13400178
Ejerudgift/md.: kr. 5.442

Dato: 26.10.2026



Adresse: Teglholmsgade 54, 4. th, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 7.645.000

Sagsnr.: 13400178
Ejerudgift/md.: kr. 5.442

Dato: 26.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 387a Kongens Enghave, København m.fl.
BFE-nr.: 119080
Ejerl. Nr.: 43
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 2014

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 5.491.000
Grundværdi: 3.113.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.392.800
Grundlag for grundskyld: 2.490.400

Arealer**

Tinglyst areal i alt: 86 m²
- Heraf tinglyst boligareal: 86 m²
BBR-boligareal: 96 m²

** 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), Ovn (Bosch), Kogeplade (Ikea), Tørretumbler (Bosch), Vaskemaskine (Miele, 2021-2022, Medfølger kun efter nærmere aftale med køber.), Opvaskemaskine (Bosch serie 6, Medfølger kun efter nærmere aftale med køber.), Emhætte (Øland)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

Adresse: Teglholmsgade 54, 4. th, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 7.645.000

Sagsnr.: 13400178
Ejerudgift/md.: kr. 5.442

Dato: 26.10.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Protector
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Se police

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 2.962 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Der betales akonto varme kr. 360,- pr. måned
Der betales akonto vand kr. 340,- pr. måned

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand

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 elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke A2010

Adresse: Teglholmsgade 54, 4. th, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 7.645.000

Sagsnr.: 13400178
Ejerudgift/md.: kr. 5.442

Dato: 26.10.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Fællesudgifter
Ejendomsbidrag 2026

	Pr. år
kr.	22.403
kr.	12.701
kr.	30.069
kr.	125

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
Tinglysningsafgift af skødet
Ejerskiftegebyr til adminstrator , anslået
I alt

kr.	7.645.000
kr.	47.750
kr.	2.500
kr.	7.695.250

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.

Ejerudgift i alt 1. år

kr.	65.298
-----	--------

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: 385.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 44.766 md. / 537.188 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 36.045 md. / 432.546 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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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.



Adresse: Teglholmsgade 54, 4. th, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 7.645.000

Sagsnr.: 13400178
Ejerudgift/md.: kr. 5.442

Dato: 26.10.2026

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 afgiftspantebreve 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 hvilede på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra-veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 19: hovedstol kr. 4.417.000
Nr. 21: hovedstol kr. 152.000
Nr. 22: hovedstol kr. 410.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: G/F Teglholmen Øst

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Kr. 1.793 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Ejerforening

Navn: E/F Bolværket

Eksisterende sikkerhed: Kr. 50.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: /

Tinglyst: 86 / 18404

Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Fællesfaciliteter

Cykelkælder, gårdmiljø og fælleslokaler/selskabslokaler

Servitutter

- Nr. 1: 15.12.2022 - Servitut om Metro
- Nr. 2: 13.01.1962 - Dok om luftfartshindringer mv
- Nr. 3: 05.04.1966 - Dok om luftfartshindringer mv
- Nr. 4: 24.02.1967 - Dok om luftfartshindringer mv. 1_P-I_305
- Nr. 5: 15.05.1974 - Dok om luftfartshindringer mv. 1_P-I_305
- Nr. 6: 08.08.1988 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv. 1_P-I_305
- Nr. 7: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv

- Nr. 8: 17.08.1995 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv. 1_P-I_305
- Nr. 9: 12.04.2000 - Lokalplan nr. 310. Slet Forprioritet
- Nr. 10: 15.01.2004 - Lokalplan nr. 310, tillæg nr 1
- Nr. 11: 09.06.2010 - Vejudlæg
- Nr. 12: 06.05.2011 - Parkering, fællesanlæg og grundejerforening,
- Nr. 13: 02.12.2011 - Jordforurening
- Nr. 14: 12.02.2014 - VEDTÆGTER FOR EJERFORENINGEN BOLVÆRKET
- Nr. 16: 21.07.2015 - VEDTÆGTER FOR GRUNDEJERFORENINGEN TEGLHOLMEN ØST
- Nr. 18: 24.06.2024 - Jordforurening
- Nr. 20: 18.08.2026 - VEDTÆGTER FOR EJERFORENINGEN BOLVÆRKET

Planer

Kommuneplan R24.C.4.25 - R24.C.4.25 - C2*

Lokalplan 310 - Teglværkshavnen

Lokalplan 310-3 - Teglværkshavnen Tillæg 3

Andre forhold af væsentlig betydning

Jordforurening V2

Ejendommen er ifølge kommunens / regionens oplysninger registreret som forurennet 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 forurennet i større eller mindre omfang. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.



Adresse: Teglholmsgade 54, 4. th, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 7.645.000

Sagsnr.: 13400178
Ejerudgift/md.: kr. 5.442

Dato: 26.10.2026

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/](https://www.kk.dk/sites/default/files/agenda/9fc296bd-bdb8-44b3-b797-2a8d047a819d/84a42182-cdb4-4e5a-9353-152e602191fe-bilag-1.pdf)

[84a42182-cdb4-4e5a-9353-152e602191fe-bilag-1.pdf](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/](https://www.kk.dk/politik/politikker-og-indsatser/bolig-byggeri-og-byliv/koebenhavns-kommuneplan)
koebenhavns-kommuneplan

Spildevandsplan 2018 - <https://planer.kk.dk/spildevandsplan-2018/>

REAL

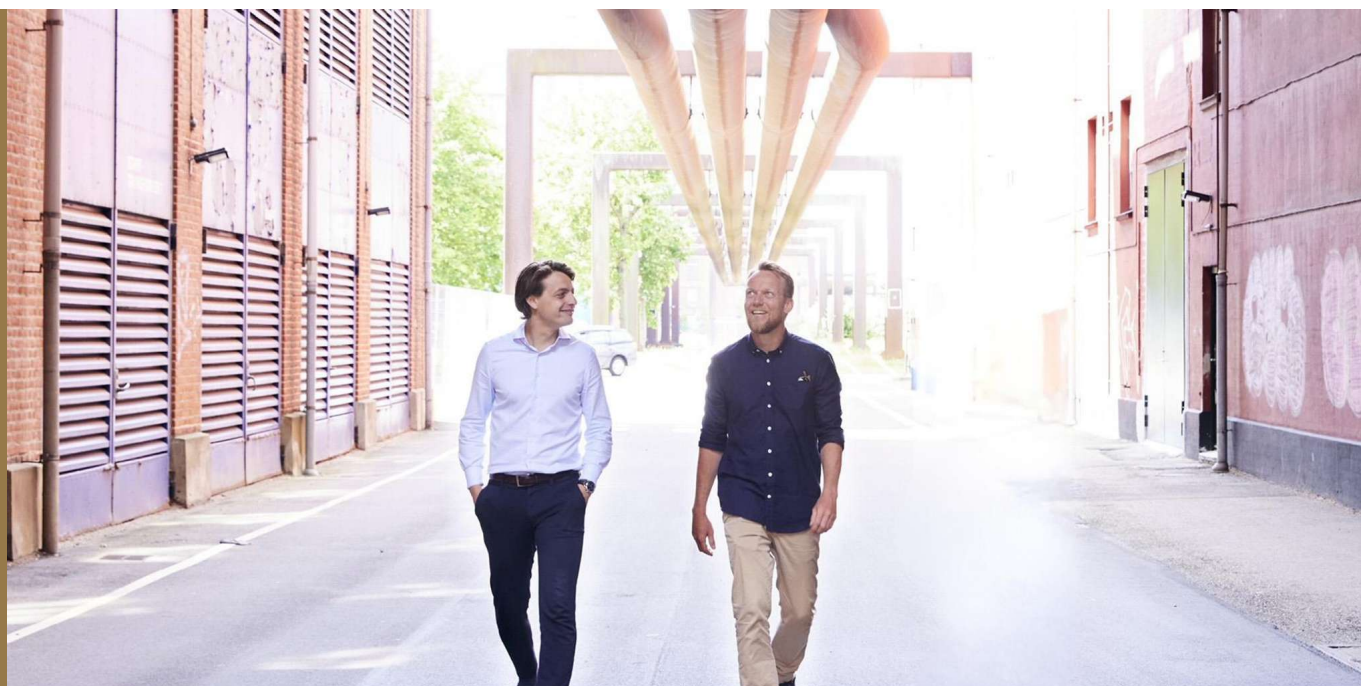
Guldkøber[®]

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.