

REAL



Teglholmens Østkaj 32, 1. tv, 2450 København SV

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m ²	142
Kontant	11.695.000	Værelser	4
Ejerudgift	5.134	Grund m ²	672
Byggeår	2022	Energimærke	A2015 +

Sagsnr. **13400032**

RealMæglerne Renny Clemmensen ApS
Teglholmsgade 64A, st / 2450 København SV / Tlf. +45 31484849 / www.realmaeglerne.dk/134

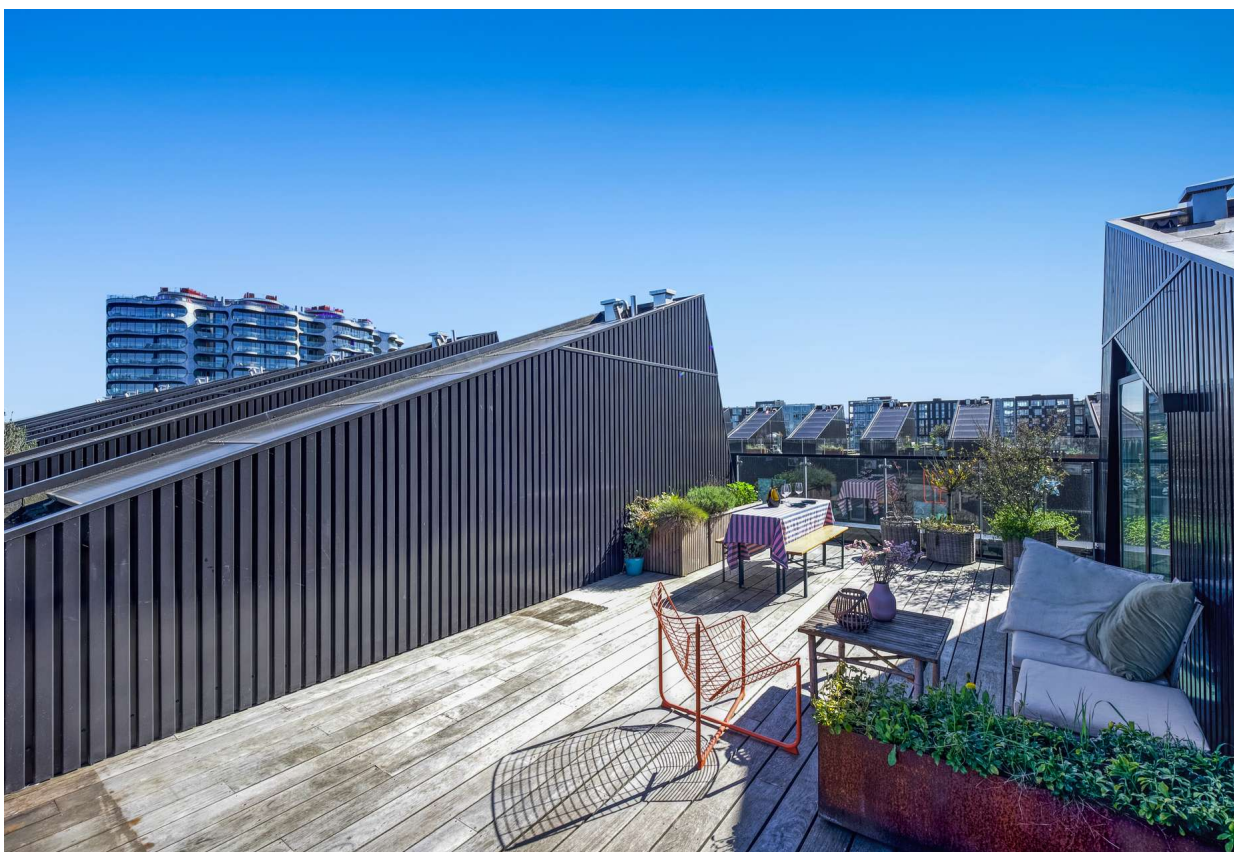
Salgsopstilling

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: Teglholmens Østkaj 32, 1. tv, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 11.695.000

Sagsnr.: 13400032
Ejerudgift/md.: kr. 5.134

Dato: 16.06.2026



Nu har du muligheden for at blive ejer af en af Sydhavnens mest eksklusive lejligheder – en imponerende bolig på hele 142 m² med privat tagterrasse og en enestående udsigt over vandet og de grønne omgivelser. Lejligheden er opført i 2020 og har en attraktiv placering på Teglholmen, hvor moderne arkitektur, vand, lys og kvalitet går op i en højere enhed. Her får du en bolig med gennemtænkte materialevalg og eksklusive detaljer såsom egetræs gulve med gulvvarme, specialdesignet køkken, solcelleanlæg og store vinduespartier, der trækker lyset smukt ind i hjemmet.

Boligen fordeler sig over flere veldisponerede niveauer. På første plan bydes du velkommen af entré, gæstetoilet, køkken samt stue og spiseafdeling, hvorfra udsigten skaber en helt særlig stemning. På samme etage findes desuden et praktisk depotrum. Via den elegante betontrappe ledes du videre til næste plan, hvor du finder et rummeligt badeværelse, en bred fordelingsgang og tre skønne værelser. Det store soveværelse er indrettet med en flot snedkerløsning, der opdeler rummet i funktionelle zoner med plads til både seng, kontor og et stilfuldt walk-in closet.

Øverst i boligen venter et dejligt repos med direkte adgang til den private tagterrasse på hele 34 m². Her er der installeret både strøm og vand, så rammerne er sat for hyggelige sommeraftener, afslapning og udeliv med udsigt i særklasse. Derudover medfølger et rummeligt skur, som giver god plads til opbevaring af eksempelvis kajaker, SUP-boards og andet udstyr.

Badeværelse og gæstetoilet er udført i lækre materialer og fremstår stilrent med grå klinker. Ejendommens gavl er desuden udstyret med tre vinduer med moderne, sydlandsk-inspirerede skodder, som nemt kan åbnes og lukkes alt efter ønsket om lysindfald og privatliv. Området omkring Teglholmen byder på en sjælden kombination af ro, vand og byliv. Her bor du tæt på charmerende havnemiljø, caféer, Lagkagehuset, skoler, indkøbsmuligheder, vinbar, fitness, havnebad, havnebus og gode forbindelser med metroen tæt på.

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.

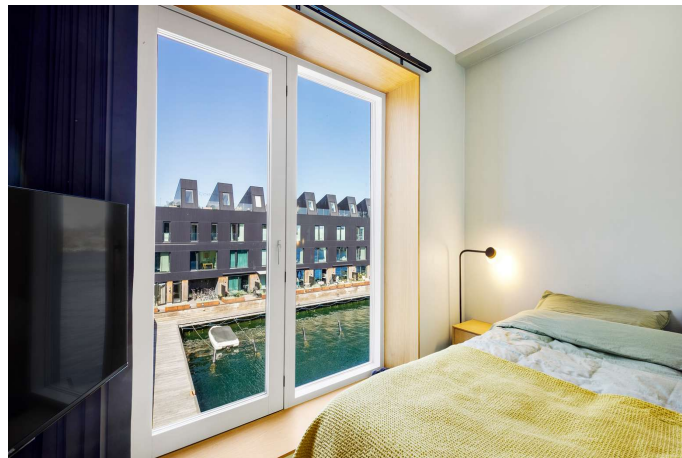
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Renny Clemmensen

Adresse: Teglholmens Østkaj 32, 1. tv, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 11.695.000

Sagsnr.: 13400032
Ejerudgift/md.: kr. 5.134

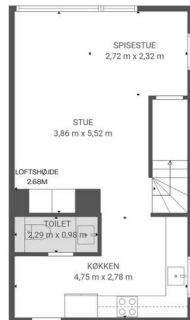
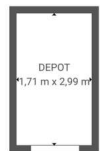
Dato: 16.06.2026



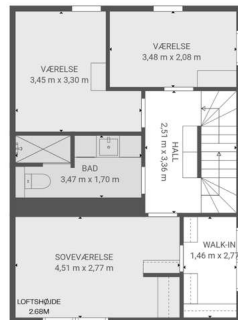
Adresse: Teglholtens Østkaj 32, 1. tv, 2450 København SV
 Kontantpris: kr. 11.695.000

Sagsnr.: 13400032
 Ejerudgift/md.: kr. 5.134

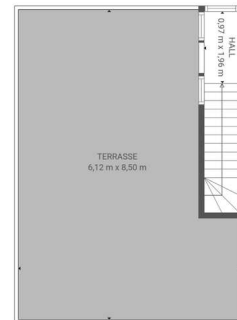
Dato: 16.06.2026



1. sal

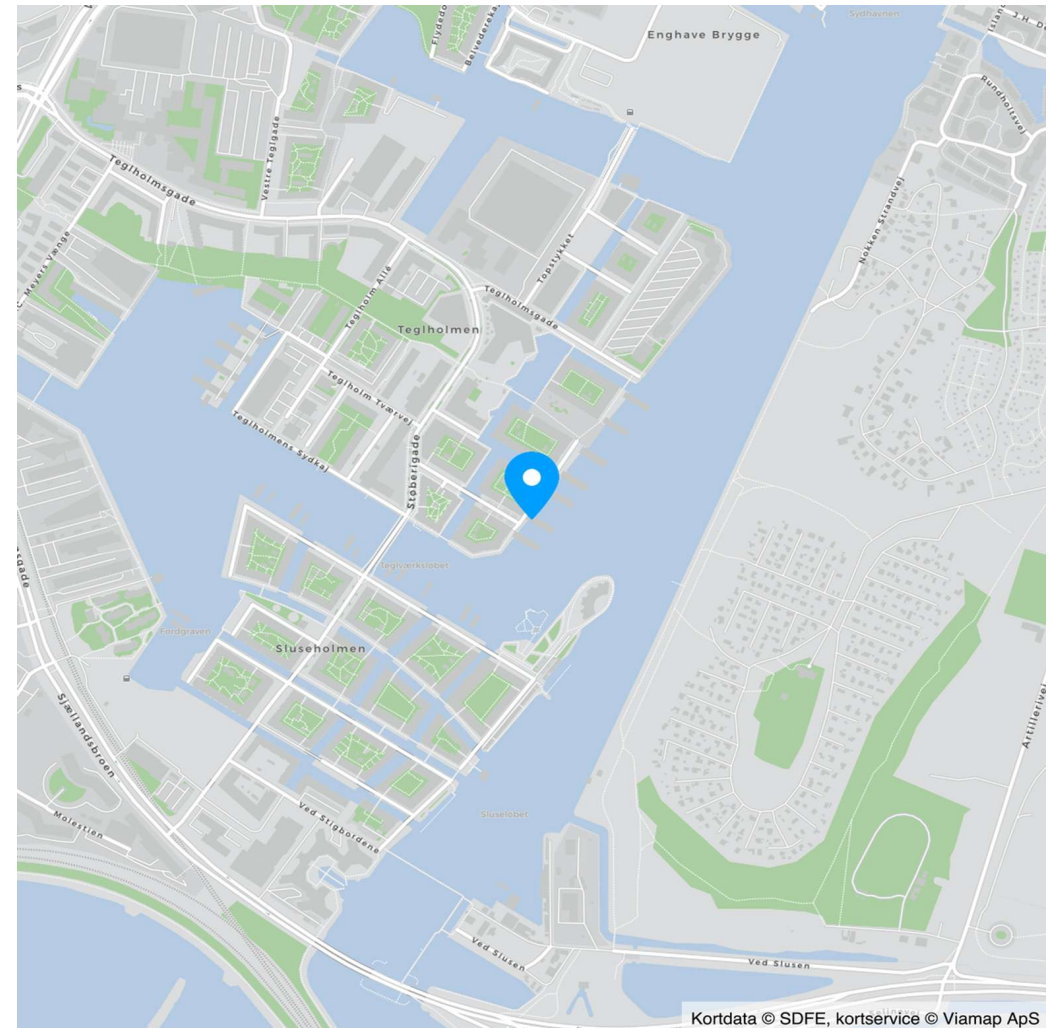


2. sal



3. sal

Vejledende planlægning og uden ansv.



Adresse: Teglholmens Østkaj 32, 1. tv, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 11.695.000

Sagsnr.: 13400032
Ejerudgift/md.: kr. 5.134

Dato: 16.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus (Ejerlejlighed)
Må benyttes til: Ejerlejlighed, beboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 3871 Kongens Enghave, København
BFE-nr.: 100257063
Ejerl. Nr.: 9
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 2022

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 5.492.000
Grundværdi: 3.365.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.393.600
Grundlag for grundskyld: 2.692.000

Arealer**

Tinglyst areal: 138 m²
Heraf tinglyst boligareal: 138 m²
BBR-boligareal: 142 m²

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

* Flere af oplysningerne vedr. ejendom-
men, 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):

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

Adresse: Teglholmens Østkaj 32, 1. tv, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 11.695.000

Sagsnr.: 13400032
Ejerudgift/md.: kr. 5.134

Dato: 16.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Via ejerforeningen

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 8.000 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Anslået

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 salgsoptillingens 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 + A2015



Adresse: Teglholmens Østkaj 32, 1. tv, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 11.695.000

Sagsnr.: 13400032
Ejerudgift/md.: kr. 5.134

Dato: 16.06.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Rottebekæmpelse, anslået
Fællesudgifter

kr. 22.407
kr. 13.729
kr. 120
kr. 25.356

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
Tinglysningsafgift af skødet
Ejerskiftegebyr til administratør
I alt

kr. 11.695.000
kr. 72.050
kr. 2.825
kr. 11.769.875

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. 61.613

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: 585.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 63.381 md. / 760.575 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 51.845 md. / 622.146 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: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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: Teglholmens Østkaj 32, 1. tv, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 11.695.000

Sagsnr.: 13400032
Ejerudgift/md.: kr. 5.134

Dato: 16.06.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 17: hovedstol kr. 5.266.300
Nr. 18: hovedstol kr. 548.700

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: G/F Teglholmen Øst

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Kr. 2.719 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Ejerforening

Navn: EF Pier O v/Cobblestone

Eksisterende sikkerhed: Kr. 30.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: 137 / 1279

Tinglyst: 138 / 1279

Fællesudgifter fordeles efter tinglyst fordelingstal

Servitutter

- Nr. 1: 06.02.2019 - Deklaration

- Nr. 2: 24.09.2014 - Deklaration om vejudlæg

- Nr. 3: 13.01.1962 - Dok om luftfartshindringer mv

- Nr. 4: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv

- Nr. 5: 12.04.2000 - Lokalplan nr. 310. Slet Forprioritet

- Nr. 6: 15.01.2004 - Lokalpan nr. 310, tillæg nr 1

- Nr. 7: 18.08.2009 - Dok om byggerettigheder mv 1_O-I_369

- Nr. 8: 21.07.2015 - VEDTÆGTER FOR GRUNDEJERFORENINGEN TEGLHOLMEN ØST

- Nr. 10: 14.05.2018 - SERVITUT VEDRØRENDE I MAKSIMAL BEBYGGELSE OG SUPPLERENDE KØBESUM OG II ANVENDELSE

- Nr. 11: 15.05.2018 - DEKLARATION VEDR. BOLVÆRK M.M

- Nr. 12: 18.05.2018 - SERVITUT VEDRØRENDE BESKYTTELSE AF JORDANKRE
- Nr. 13: 18.05.2018 - SERVITUT VEDRØRENDE ANLØB M.M
- Nr. 14: 08.06.2020 - VEDTÆGTER EJERFORENINGEN PIER O CVR-nr.: 41293381
- Nr. 16: 25.06.2020 - Deklaration om brug af fælleslokale

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

Planer

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

Lokalplan 310 - Teglværkshavnen

Lokalplan 310-3 - Teglværkshavnen Tillæg 3

Lokalplan nr. 310 Teglværkshavnen

Lokalplan nr. 310, tillæg nr. 3

Andre forhold af væsentlig betydning

Jordforurening byzone

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

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



Adresse: Teglholmens Østkaj 32, 1. tv, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 11.695.000

Sagsnr.: 13400032
Ejerudgift/md.: kr. 5.134

Dato: 16.06.2026

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 salgsoptillingen 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/>

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.