

REAL



Dieselvej 15, 1. tv., 2450 København SV

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	101
Kontantpris	6.395.000	Værelser	4
Ejerudgift	3.332		
Byggear	2018	Energimærke	A2020

Sagsnr. **1343991**

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: Dieselvej 15, 1. tv., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 6.395.000

Sagsnr.: 1343991
Ejerudgift/md.: kr. 3.332

Dato: 19.09.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne lyse og rummelige lejlighed, hvor du får den perfekte kombination af komfort og skønne uderum. Lejligheden er beliggende på første sal i en nyere ejendom og byder på hele to altaner, som giver dig mulighed for at nyde solen dagen igennem og skabe ekstra uderum i hverdagen.

Boligen byder på en stor og åben stue i forbindelse med det moderne køkken. Her er der god plads til både spiseafdeling og sofaområde, og de brede vinduespartier giver et fantastisk lysindfald. Fra stuen er der direkte adgang til den ene af lejlighedens altaner, hvor du kan nyde solen og udsigten til det grønne fællesområde.

Lejligheden rummer desuden 3 gode værelser, alle med indbyggede skabe. Det ene værelse har adgang til den anden altan, som vender ud mod et hyggeligt gårdmiljø og er oplagt til hyggelige aftener og afslapning i rolige omgivelser.

Boligens hjerte er det store, åbne køkken-alrum, hvor køkkenet og stue flyder sammen i ét indbydende opholdsrum. Her er der masser af naturligt lys fra de store vinduespartier, som samtidig giver en skøn udsigt til altanen og de grønne omgivelser. Køkkenet er moderne og funktionelt indrettet med god skabsplads og alt i hårde hvidevarer, mens stuen let kan indrettes med både spise- og sofaområde. Rummet indbyder til både hverdag og gæster – et naturligt samlingspunkt i boligen.

Badeværelset er rummeligt og moderne indrettet med separat bruseniche, vaskesøjle og god opbevaringsplads. Entréen byder på yderligere opbevaringsmuligheder, og generelt er lejligheden gennemført med stilrene materialer og et indbydende udtryk.

Ejendommen ligger i et attraktivt område tæt på indkøb, offentlig transport og grønne områder – perfekt til både par, singler og den lille familie, som ønsker en nem og moderne hverdag.

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 15, 1. tv., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 6.395.000

Sagsnr.: 1343991
Ejerudgift/md.: kr. 3.332

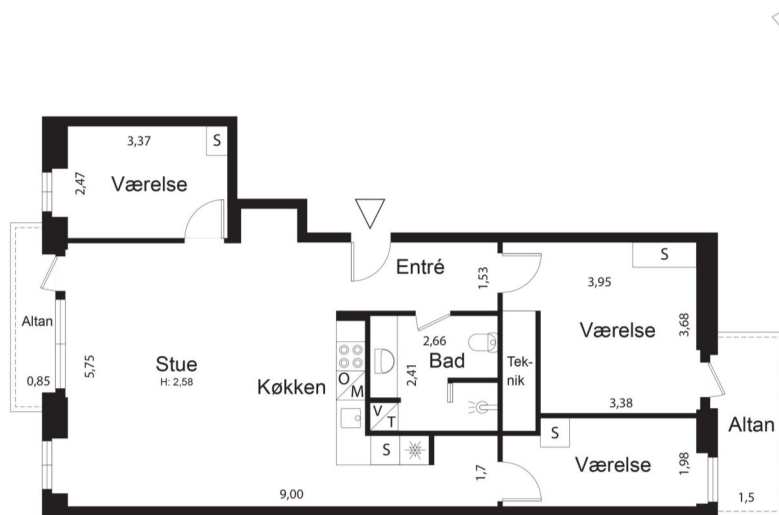
Dato: 19.09.2025



Adresse: Dieselvej 15, 1. tv., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 6.395.000

Sagsnr.: 1343991
Ejerudgift/md.: kr. 3.332

Dato: 19.09.2025



Vejledende tegning uden ansvar.



Adresse: Dieselvej 15, 1. tv., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 6.395.000

Sagsnr.: 1343991
Ejerudgift/md.: kr. 3.332

Dato: 19.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	434 e Kongens Enghave, København
BFE-nr.:	422061
Ejl.nr.:	23
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:	4.442.000 kr.
Grundværdi:	830.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.553.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	664.000 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	94 m ²
- heraf boligareal:	94 m ²

BBR-boligareal:	101 m ²
-----------------	--------------------

Evt. øvrige arealer:

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 23.06.2015 lbnr. 1006506712 Prioritet i forhold til andre servitutter, der også har forprioritet, afgøres af anmeldelsestidspunktet. Filnavn: 94f86e8e-7086-4455-b8fe-68ea3aeb1d88

Nr. 2 lyst d. 10.11.1947 lbnr. 6274-01 Tillægstekst Dok om luftfartshindringer mv. Filnavn: 1_Q-I_688

Nr. 3 lyst d. 10.12.1971 lbnr. 13926-01 Tillægstekst Dok om luftfartshindringer mv Filnavn: 1_H-I_35

Nr. 4 lyst d. 10.12.1986 lbnr. 24242-01-S0001 Tillægstekst Dok om grundejerforening mv, vej mv, Tillige lyst pantstiftende. Yderligere tekst SE AKT 1_H-I_35

Nr. 5 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 940192-01 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv Filnavn: 1_F-I_13

Nr. 6 lyst d. 12.04.2000 lbnr. 39395-01 Tillægstekst Lokalplan nr. 310. Slet Forprioritet Filnavn: 1_Q-I_59

Nr. 8 lyst d. 13.10.2015 lbnr. 1006788111 tillige tinglyst 21.07.2015 -1006577172, på matr. 434a m.fl. - 2000161 Filnavn: c56213b7-612b-4df9-b7d0-8f3f6e862a7a

Nr. 10 lyst d. 09.11.2015 lbnr. 1006858753 Tillige tinglyst med dato/løbenummer 13.08.2019 -1011035092 Filnavn: cfb06b7e-2933-427e-a410-9a7e56c7c710

Nr. 11 lyst d. 20.09.2017 lbnr. 1009183420 Filnavn: 6a60568b-1733-4527-86ee-b591f52b2eb2

Nr. 12 lyst d. 24.09.2017 lbnr. 1009193710 Filnavn: 7757321d-e194-4a64-a0f4-f35c75b1af01

Nr. 13 lyst d. 15.12.2017 lbnr. 1009425604 Filnavn: eb9391bf-fd46-4a62-b63b-47f6cd35ba65

Nr. 14 lyst d. 24.05.2019 lbnr. 1010782398 Filnavn: 28b28a84-2e2a-4714-ba4f-187ab5f1da78

Nr. 15 lyst d. 14.11.2023 lbnr. 1015251081 Filnavn: 7296255a-b5ec-441c-b8ee-a9571dfc31da

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

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 15, 1. tv., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 6.395.000

Sagsnr.: 1343991
Ejerudgift/md.: kr. 3.332

Dato: 19.09.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Gjensidige
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:
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, da sælgers seneste års faktiske udgift ikke er repræsentativt
Udgiften er acontooprævning 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 15, 1. tv., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 6.395.000

Sagsnr.: 1343991
Ejerudgift/md.: kr. 3.332

Dato: 19.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	18.123	Kontantpris/udbetaling	kr.	6.395.000
Grundskyld	kr.	3.386	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	40.250
Ejerforening	kr.	18.344	Ejerskiftegebyr, administrator	kr.	2.000
Rottebekæmpelse 2025	kr.	128	Berigtigelse af skøde mm - udgift til sælgers advokat	kr.	5.000
			I alt	kr.	6.442.250
			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		39.982			

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: 320.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 33.884 md./ 406.603 år Netto **ekskl.** ejerudgift 27.936 md./ 335.233 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: 16.09.2025
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: Dieselvej 15, 1. tv., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 6.395.000

Sagsnr.: 1343991
Ejerudgift/md.: kr. 3.332

Dato: 19.09.2025

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:

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

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Tegholmen Øst

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Ja, kr. 2.641 i form af Anden hæftelse/Anden hæftelse

Forhøjelse af sikkerhed: Nej.

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Tinglyst fordelingstal

Tinglyst fordelingstal: 94/9529

Adm. fordelingstal: 94/9529

Sikkerhed til e/f: 50.000 kr.

I form af: Anden hæftelse

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

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.

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/>

Andre forhold af væsentlig betydning:

Jordforurening

Ejendommen er ifølge kommunens / regionens oplysninger registreret som forurenet 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 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: Dieselvej 15, 1. tv., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 6.395.000

Sagsnr.: 1343991
Ejerudgift/md.: kr. 3.332

Dato: 19.09.2025

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 tinglysningssafgift i forbindelse med tinglysning af skødet.

REAL

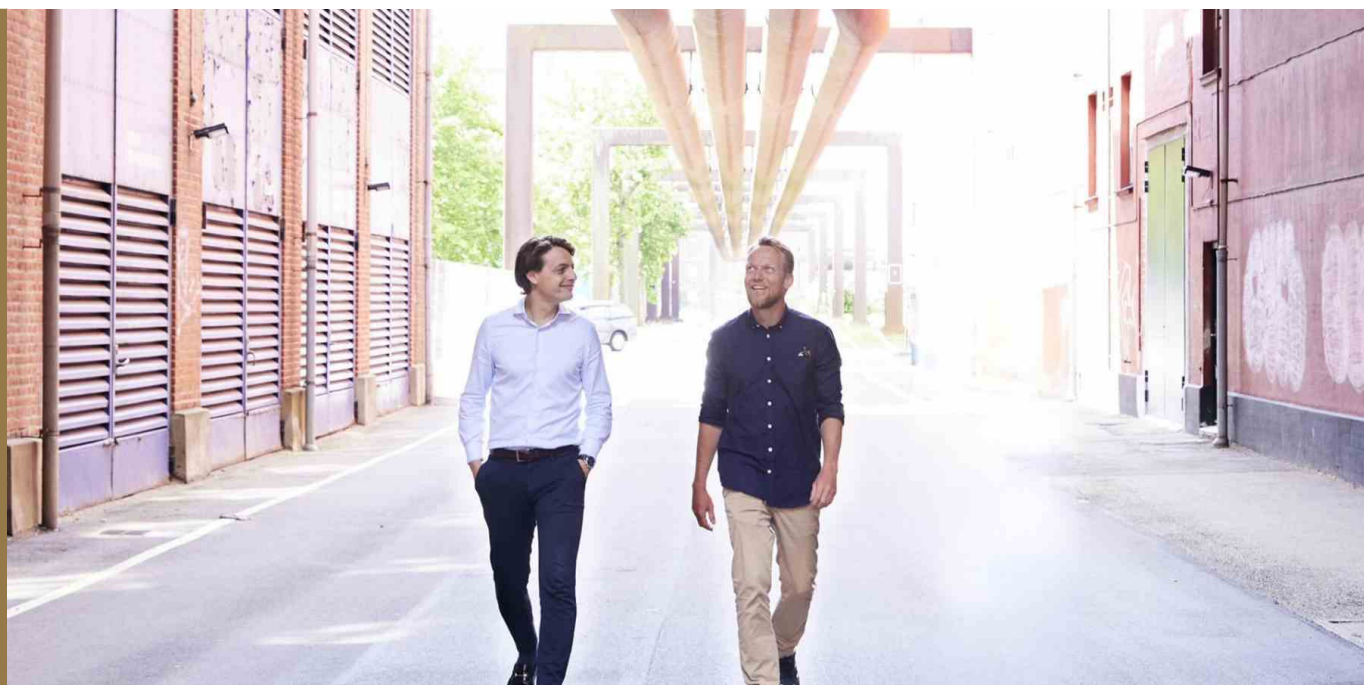
Guldkøber[®]

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.