

REAL



## Offenbachsvej 32, 1. th, 2450 København SV

|            |                      |                      |           |
|------------|----------------------|----------------------|-----------|
| Ejd. type  | <b>Ejerlejlighed</b> | Bolig m <sup>2</sup> | <b>51</b> |
| Kontant    | <b>4.075.000</b>     | Værelser             | <b>3</b>  |
| Ejerudgift | <b>2.543</b>         | Altan                | <b>Ja</b> |
| Byggeår    | <b>1937</b>          | Energimærke          | <b>D</b>  |

Sagsnr. **13400109**

**RealMæglerne** Renny Clemmensen ApS

Teglholmsgade 64A, st / 2450 København SV / Tlf. +45 31484849 / [www.realmaeglerne.dk/134](http://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: Offenbachsvej 32, 1. th, 2450 København SV  
Kontantpris: kr. 4.075.000

Sagsnr.: 13400109  
Ejerudgift/md.: kr. 2.543

Dato: 03.09.2026



Velkommen til Offenbachsvej 32, 1. th., hvor denne lyse og velindrettede lejlighed ligger højt og frit på første sal. Boligen er oprindeligt en 2-værelses lejlighed, men er i dag indrettet som en velfungerende 3-værelses med en unik og fleksibel planløsning, der giver ekstra anvendelsesmuligheder i hverdagen. Særligt stuen skiller sig ud med sin flotte karnap, der tilfører rummet ekstra lys, dybde og karakter. Karnappen skaber et naturligt samlingspunkt og er oplagt som spiseplads, læsekrog eller arbejdsstation med udsyn over kvarteret.

Stuen er rummelig og let at indrette med både sofaafdeling og spisebord, og de smukke, originale plankegulve understreger lejlighedens charmerende udtryk. Fra stuen er der direkte udgang til den vestvendte altan, hvor eftermiddags- og aftensolen kan nydes med kig ned over det rolige gademiljø. Altanen har en god størrelse med plads til cafébord og stole og fungerer som en naturlig forlængelse af opholdsrummet i de varme måneder.

E/F Tjornegården I er en veldrevet forening med styr på økonomien, lave ejerudgifter og i alt 76 lejligheder. Som beboer får man adgang til den hyggelige, klimasikrede gård, som blev indviet i 2021 og bidrager aktivt til skybrudssikring. Her er skønne opholdsrum, væksthuse, en regnvandssø med biologisk rensning samt et regnvandsteknisk anlæg opført af HOFOR. Gården blev i 2018 kåret som et af Danmarks bedste klimatilpasningsprojekter.

Parkering klares nemt via beboerlicens, og beliggenheden giver en skøn kombination af byliv og natur. I nærområdet finder man dagligvarebutikker, spisesteder og caféer, som alle kan nås til fods og gør hverdagen både nem og bekvem. Cirka 800 meter fra hoveddøren breder Valbyparken sig med grønne områder og strand, mens metroen ved Mozarts Plads sikrer nem forbindelse til resten af byen.

### 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.

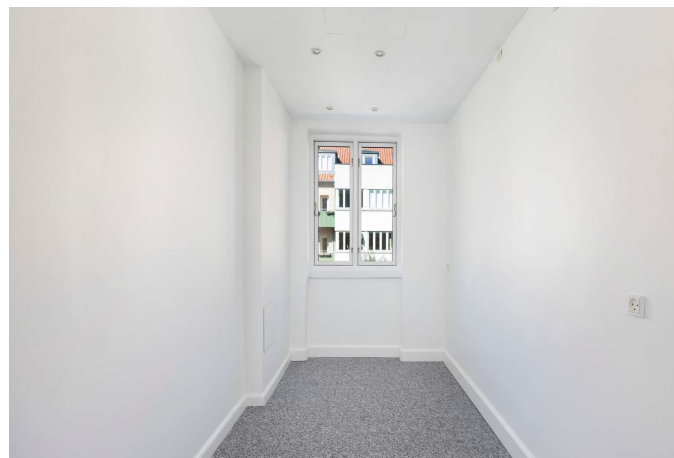
Ansvarlig ejendomsmægler: Renny Clemmensen



Adresse: Offenbachsvej 32, 1. th, 2450 København SV  
Kontantpris: kr. 4.075.000

Sagsnr.: 13400109  
Ejerudgift/md.: kr. 2.543

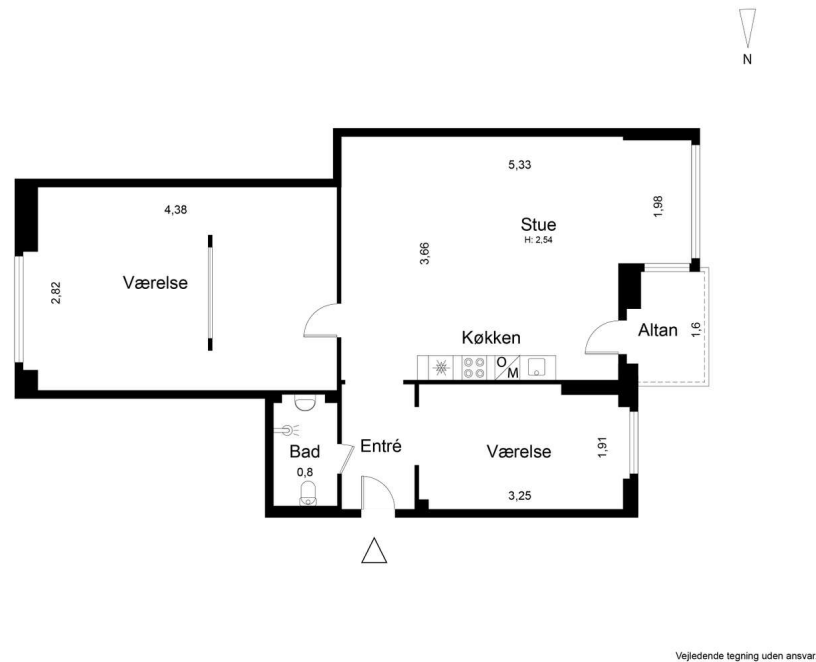
Dato: 03.09.2026



Adresse: Offenbachsvej 32, 1. th, 2450 København SV  
Kontantpris: kr. 4.075.000

Sagsnr.: 13400109  
Ejerudgift/md.: kr. 2.543

Dato: 03.09.2026



Adresse: Offenbachsvej 32, 1. th, 2450 København SV  
Kontantpris: kr. 4.075.000

Sagsnr.: 13400109  
Ejerudgift/md.: kr. 2.543

Dato: 03.09.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Ejerlejlighed  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: København  
Matr.nr.: 298 Kongens Enghave, København  
BFE-nr.: 115844  
Ejerl. Nr.: 6  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 1937

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2024  
Ejendomsværdi: 2.501.000  
Grundværdi: 1.623.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.000.800  
Grundlag for grundskyld: 1.298.400

**Arealer\*\***

Tinglyst areal i alt: 47 m<sup>2</sup>  
- Heraf tinglyst boligareal: 47 m<sup>2</sup>  
BBR-boligareal: 51 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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):

Fryser, Køleskab, Opvaskemaskine, Kogeplade, Ovn, Emhætte

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

Adresse: Offenbachsvej 32, 1. th, 2450 København SV  
Kontantpris: kr. 4.075.000

Sagsnr.: 13400109  
Ejerudgift/md.: kr. 2.543

Dato: 03.09.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Protector Forsikring

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.: 8.580 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Der betales akonto varme kr. 710,00 pr. måned.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 D



Adresse: Offenbachsvej 32, 1. th, 2450 København SV  
Kontantpris: kr. 4.075.000

Sagsnr.: 13400109  
Ejerudgift/md.: kr. 2.543

Dato: 03.09.2026

Ejerudgift 1. år:

|                      |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb                       |     |           |
|----------------------|-----|--------|--------------------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat    | kr. | 10.204 | Kontantpris                                | kr. | 4.075.000 |
| Grundskyld           | kr. | 6.622  | Tinglysningsafgift af skødet               | kr. | 26.350    |
| Fællesudgifter       | kr. | 12.397 | Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed  | kr. | 1.825     |
| Rottebekæmpelse 2026 | kr. | 92     | Ejerskiftegebyr til adminstrator , anslået | kr. | 2.500     |
| Renoveringsopsparing | kr. | 1.200  | I alt                                      | kr. | 4.105.675 |

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. 30.514

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: 205.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 22.439 md. / 269.269 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 18.356 md. / 220.268 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: 28.08.2026

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: Offenbachsvej 32, 1. th, 2450 København SV  
Kontantpris: kr. 4.075.000

Sagsnr.: 13400109  
Ejerudgift/md.: kr. 2.543

Dato: 03.09.2026

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 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. 23: hovedstol kr. 380.000  
Nr. 24: hovedstol kr. 128.000  
Nr. 25: hovedstol kr. 550.000

**Gæld udenfor købesummen**

| Beskrivelse    | Beløb | Pr. dato   |
|----------------|-------|------------|
| Afventer admin |       | 03.09.2026 |

**Ejerforening**

Navn: Blomfelt Administration ApS EF Tjørnegården I  
Eksisterende sikkerhed: Kr. 48.000 i form af Skadesløsbrev - skal ikke forhøjes.  
Ny sikkerhed udstedes: Nej

**Fordelingstal, ejerforening**

Admin: /  
Tinglyst: 2 / 172  
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

**Brugsret**

Kælderrum

**Fællesfaciliteter**

Vaskeri, Tørrerum

**Servitutter**

- Nr. 1: 07.10.2019 - Fællesgård BK282  
- Nr. 2: 11.08.2023 - VEDTÆGTER FOR GÅRDLAUG med regnvandsteknisk anlæg  
- Nr. 3: 11.08.1932 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv  
- Nr. 4: 27.07.1936 - Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil  
- Nr. 5: 21.10.1936 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv 1\_K-I\_7  
- Nr. 6: 06.11.1936 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv 1\_K-I\_7  
- Nr. 7: 16.01.1937 - Dok om lovbefalet adgang  
- Nr. 8: 18.01.1937 - Dok om fælles brandmur/gavl mv  
- Nr. 9: 18.01.1937 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv 1\_K-I\_7  
- Nr. 10: 21.12.1938 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv 1\_K-I\_7

- Nr. 11: 10.11.1947 - Dok om luftfartshindringer mv.  
- Nr. 12: 09.09.1965 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1\_K-I\_7  
- Nr. 13: 20.03.1967 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1\_K-I\_7  
- Nr. 14: 29.03.1973 - Dok om forbud mod at udleje  
- Nr. 15: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv  
- Nr. 16: 01.12.1995 - Vedtægter for ejerforeningen Tjørnegården I 1\_K-I\_7 11.03.2016-1007141914  
- Nr. 17: 10.01.1997 - Fuldmagt fra ejerfor. til Sjeldani Adm. Kirsten Sjeldan. 1\_K-I\_7 side 41  
- Nr. 18: 23.01.1998 - Vedtægter for ejerforeningen, tillæg 1\_K-I\_7  
- Nr. 19: 11.08.1999 - Vedtægter for ejerforeningen, tillæg 1\_K-I\_7  
- Nr. 20: 02.04.2001 - Vedtægter for ejerforeningen, tillæg 1\_K-I\_7  
- Nr. 22: 11.03.2016 - Tillæg til vedtægter tinglyst 01.12.1995

**Planer**

Kommuneplan R24.B.4.25 - R24.B.4.25 - B3

**Andre forhold af væsentlig betydning**

**Bevaringsværdig bygning**

Ejendommen er registreret som bevaringsværdig på niveau 3.  
Se mere på [www.kulturarv.dk](http://www.kulturarv.dk)

**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 forure-



Adresse: Offenbachsvej 32, 1. th, 2450 København SV  
Kontantpris: kr. 4.075.000

Sagsnr.: 13400109  
Ejerudgift/md.: kr. 2.543

Dato: 03.09.2026

net. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurennet.

### 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.

### 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<sup>®</sup>

Kom først i køen på boligmarkedet. Skriv dig op i køerkartoteket 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.