



REAL

Teglholm Tværvej 23, 3. tv, 2450 København SV

Ejd. type
Kontant
Ejerudgift
Byggeår

Ejerlejlighed
6.395.000
4.645
2004

Bolig m²
Værelser
Altan
Energimærke

85
3
Ja
A2010

Sagsnr. **13400095**

RealMæglerne Renny Clemmensen ApS

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

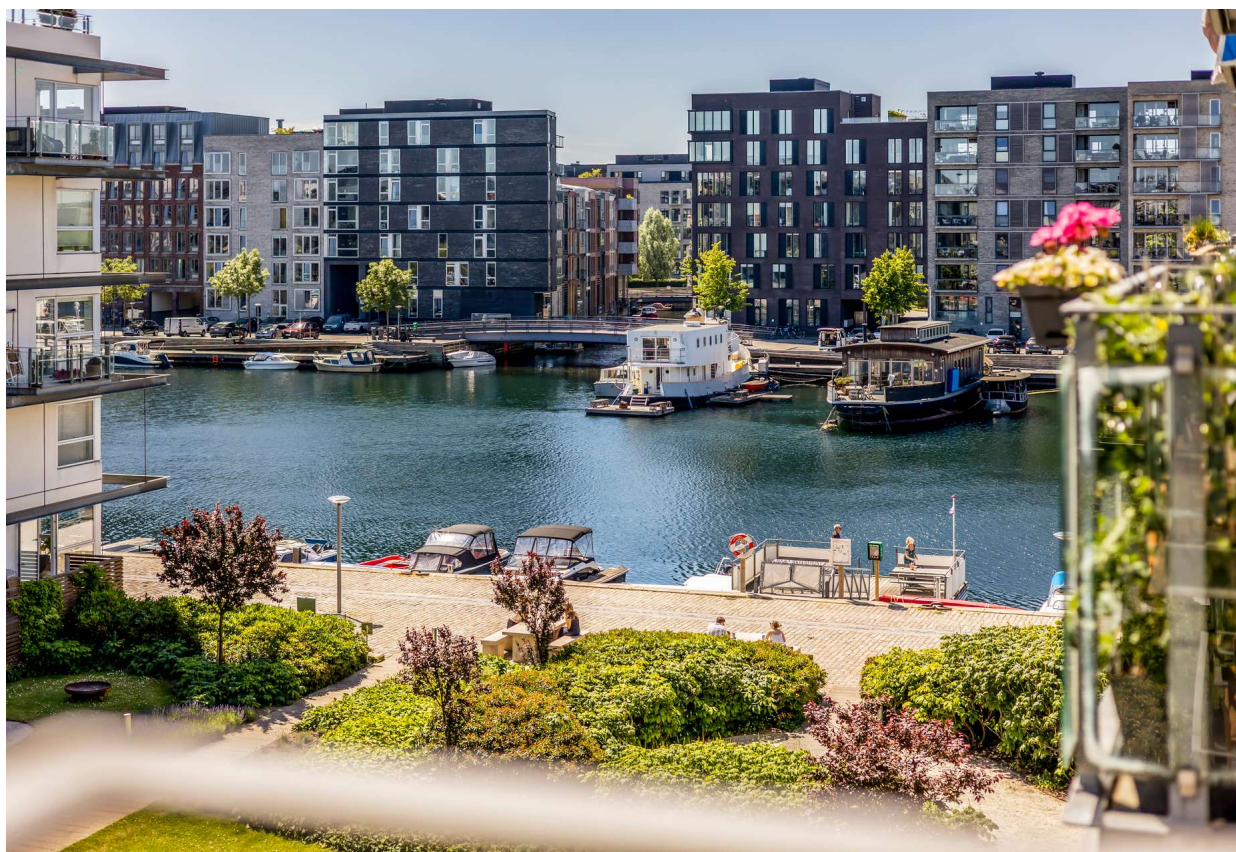
Salgsopstilling

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: Teglholm Tværvej 23, 3. tv, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 6.395.000

Sagsnr.: 13400095
Ejerudgift/md.: kr. 4.645

Dato: 15.08.2026



På Teglholm Tværvej 23, 3. tv. får du en lys og indbydende 3-værelses lejlighed på 85 kvm. med en skøn placering tæt på vandet. Her får du både vandudsigt, gode solforhold og en veldisponeret planløsning, der gør boligen nem at indrette og behagelig at bo i.

Fra entréen træder du ind i boligens lyse opholdsafdeling, hvor der er god plads til både hverdagslivet og hyggelige stunder. Lejligheden byder desuden på to gode værelser, der oplagt kan indrettes som soveværelse og børneværelse eller alternativt kontor. Planløsningen passer derfor perfekt til både parret og den lille familie, der drømmer om en tilværelse tæt på vandet og byen. Hjertet i lejligheden er det åbne køkken-alrum, hvor snedkerkøkkenet og stue smelter naturligt sammen. Køkkenet har fået en flot opgradering med fingersamlede skuffer og en elegant bordplade i marmor, som giver rummet et eksklusivt og gennemført udtryk. Her er god plads til både madlavning, spisebord og afslapning, uden at rummet føles klemt.

Fra stuen er der direkte udgang til altanen, hvor vandudsigten kan nydes. Altanen bliver en naturlig forlængelse af opholdsrummet og er et oplagt sted til morgenkaffen, lidt frisk luft eller et glas vin efter en lang dag. Badeværelset er praktisk og velindrettet med separat bruseniche og egen vaske-søjle, så hverdagens praktiske behov er godt dækket. Et ekstra plus er at parkering kan klares lige ude foran lejligheden via de 4 medfølgende p-licenser, som giver gode parkeringsmuligheder til både husstanden og besøgende gæster. Som beboer får du desuden adgang til Bådlaug Waterfront med adgang til foreningens private badebro, hvor du kan komme helt tæt på vandet og tage en dukkert på de varme sommerdage. Der er også mulighed for bådplads, og foreningen danner ramme om hyggelige arrangementer som blandt andet sommerfest og juletræstænding. Teglholmen er et attraktivt område, hvor vand, byliv og rolige omgivelser går hånd i hånd. I nærområdet finder du både caféer, supermarkeder, daginstitutioner og skole, mens metroen ved Sluseholmen og Enghave Brygge gør det nemt og hurtigt at komme videre rundt i København.

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: Sebastian Vittoriani

Adresse: Teglholm Tværvej 23, 3. tv, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 6.395.000

Sagsnr.: 13400095
Ejerudgift/md.: kr. 4.645

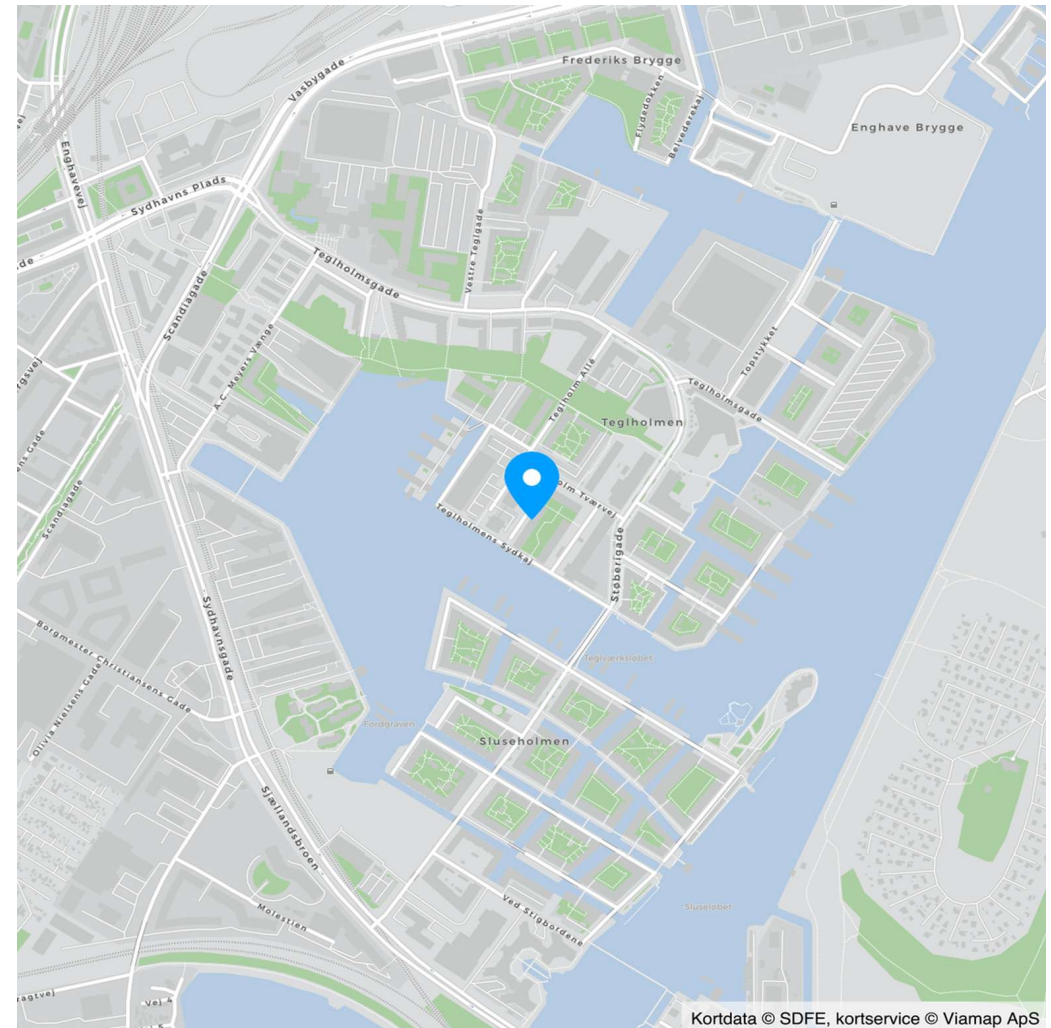
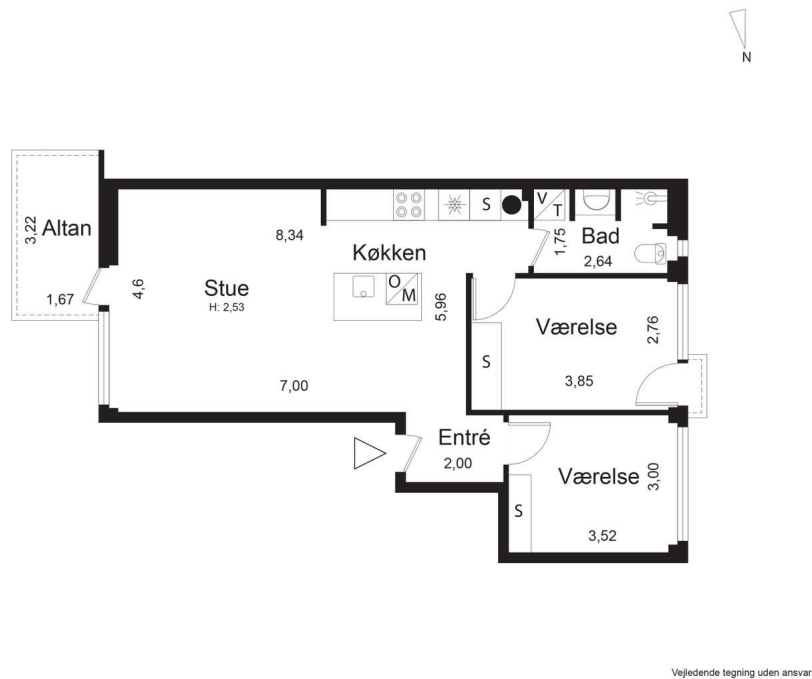
Dato: 15.08.2026



Adresse: Tegholm Tværvej 23, 3. tv, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 6.395.000

Sagsnr.: 13400095
Ejerudgift/md.: kr. 4.645

Dato: 15.08.2026



Adresse: Teglholm Tværvej 23, 3. tv, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 6.395.000

Sagsnr.: 13400095
Ejerudgift/md.: kr. 4.645

Dato: 15.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	363 Kongens Enghave, København
BFE-nr.:	117788
Ejerl. Nr.:	115
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	2004

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	4.556.000
Grundværdi:	2.772.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.644.800
Grundlag for grundskyld:	2.217.600

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	73 m ²
- Heraf tinglyst boligareal	73 m ²

BBR-boligareal:	85 m ²
-----------------	-------------------

** 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:

Servitutter

- Nr. 1: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, akt (F-13-I)
- Nr. 2: 09.09.1998 - Dok om byggelinier mv 1_J-I_568
- Nr. 3: 12.04.2000 - Lokalplan nr. 310. Slet Forprioritet
- Nr. 4: 22.07.2003 - Dok om anløb mv 1_J-I_568
- Nr. 5: 22.07.2003 - Dok om bolværk mv 1_J-I_568
- Nr. 6: 15.01.2004 - Lokalplan nr. 310, tillæg nr 1
- Nr. 7: 04.03.2004 - Dok om transformerstation/anlæg mv 1_J-I_568
- Nr. 8: 25.06.2004 - Dok om privat fællesvej mv 1_J-I_568
- Nr. 9: 16.01.2006 - Dok. ang. kloakledning
- Nr. 11: 06.05.2019 - Vedtægter for E/F Teglholmen Waterfront

Planer

Kommuneplan R24.C.4.27 - R24.C.4.27 - C1*
Lokalplan 310 - Teglværkshavnen
Lokalplan 310-1 - Teglværkshavnen tillæg 1

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Ovn (Siemens), Kogeplade (Siemens induktion), Emhætte (Silverline), Køle/fryseskab (AEG), Opvaskemaskine (Siemens), Vaskemaskine (Samsung), Tørretumbler (Bosch)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

Adresse: Teglholm Tværvej 23, 3. tv, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 6.395.000

Sagsnr.: 13400095
Ejerudgift/md.: kr. 4.645

Dato: 15.08.2026

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: Se police for dækning

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 4.332 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra:

Der betales aconto varme kr. 420 pr. måned og aconto vand kr. 400 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 A2010



Adresse: Teglholm Tværvej 23, 3. tv, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 6.395.000

Sagsnr.: 13400095
Ejerudgift/md.: kr. 4.645

Dato: 15.08.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Fællesudgifter
Rottebekæmpelse 2026

	Pr. år
kr.	18.588
kr.	11.310
kr.	25.730
kr.	117

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
Tinglysningsafgift af skødet
Ejerskiftegebyr til administrator , anslået
I alt

kr.	6.395.000
kr.	40.250
kr.	2.500
kr.	6.437.750

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.	55.745
-----	--------

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 34.906 md. / 418.867 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 28.553 md. / 342.635 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: 31.07.2026

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: Teglholm Tværvej 23, 3. tv, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 6.395.000

Sagsnr.: 13400095
Ejerudgift/md.: kr. 4.645

Dato: 15.08.2026

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. 12: hovedstol kr. 2.485.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Ejerforening

Navn: E/F Teglholmen Waterfront Maria DEAS A/S SKAL BESTILLES ONLINE SE BEMÆRKNINGER FOR LINK

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

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: /

Tinglyst: 73 / 11422

Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

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

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.