



REAL

Thad Jones Vej 10, st., 2450 København SV

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	107
Kontant	8.795.000	Værelser	4
Ejerudgift	5.557		
Byggeår	2009	Energimærke	C

Sagsnr. **13400091**

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

Salgsopstilling

Formulærens 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: Thad Jones Vej 10, st., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 8.795.000

Sagsnr.: 13400091
Ejerudgift/md.: kr. 5.557

Dato: 01.07.2026



Fra entréen træder du ind i en lejlighed, hvor planløsningen fungerer rigtig godt i hverdagen. Boligen er indrettet med entré i højt plan og resten af lejligheden med en vild loftshøjde med over 4 meters loftshøjde, hvilket giver en lys fornemmelse i hele boligen og samtidig en god opdeling mellem alrummet og værelser. Her er det fantasien der sætter begrænsninger, da rigtig mange vælger at lave hems og bygge op for at få en vild wow-effekt og flere kvm. i boligen.

Køkkenalrummet ligger åbent mod stuen, så man får et naturligt samlingspunkt i boligen. Her er plads til både madlavning, spisebord og sofaområde, uden at rummene føles klemte. Fra stuen er der udgang til altanen, som giver et dejligt uderum og samtidig med mulighed for at lave nedgang til vandet med badeponon.

Lejligheden har flere gode rum, som kan bruges alt efter behov. Det ene værelse har hems, hvilket giver ekstra plads og en hyggelig stemning i rummet. I dette værelse er der også mulighed for at indrette et walk-in closet, kontor eller ekstra opbevaring, alt efter behov. Det øvrige værelse vender ud mod kanalen og fungerer godt som soveværelse, hvor der er ekstra god plads til opbevaring også.

Badeværelset er rummeligt og praktisk indrettet med separat bruseniche samt plads til både vaskemaskine og tørretumbler. Der er desuden gulvvarme i hele lejligheden, hvilket gør hverdagen behagelig året rundt.

I gården får man adgang til et dejligt gårdmiljø med plads til både leg, ophold og fællesskab. Her er aktivitet for alle aldre, og gården er et oplagt sted at mødes med naboer eller lade børnene lege trygt. Thad Jones Vej ligger i et område, hvor vandet, kanalerne og promenaderne fylder meget i hverdagen. Man bor tæt på caféer, indkøb, grønne områder og metro ved Sluseholmen ikke så langt derfra, så man nemt kan komme videre rundt i byen. Parkering kan klares under bygningen for 500 kr. om måneden. En dejlig lejlighed tæt på vandet og nærmiljøet - bør ses og opleves!

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.

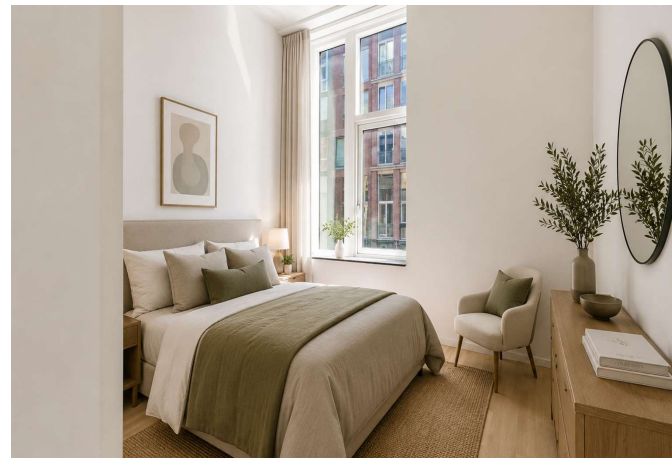
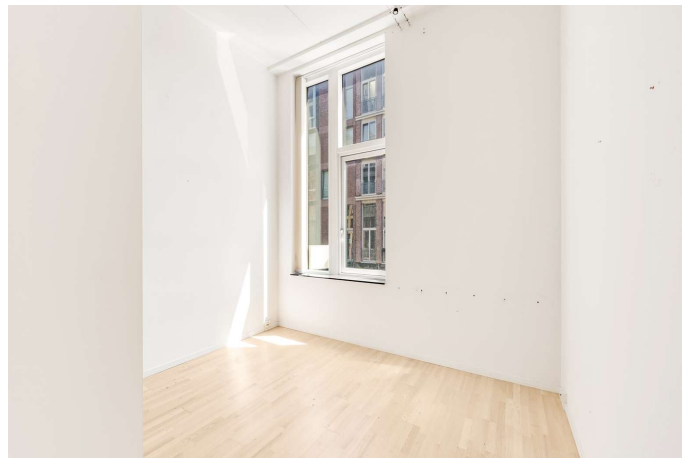
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Sebastian Vittoriani

Adresse: Thad Jones Vej 10, st., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 8.795.000

Sagsnr.: 13400091
Ejerudgift/md.: kr. 5.557

Dato: 01.07.2026



Adresse: Thad Jones Vej 10, st., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 8.795.000

Sagsnr.: 13400091
Ejerudgift/md.: kr. 5.557

Dato: 01.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	511 Kongens Enghave, København
BFE-nr.:	115593
Ejerl. Nr.:	157
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	2009

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	5.681.000
Grundværdi:	3.363.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.544.800
Grundlag for grundskyld:	2.690.400

Arealer**

Tinglyst areal:	99 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	99 m ²
BBR-boligareal:	107 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:

Der henvises til side 5

Tilbehør:

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

De på ejendommen værende hårde hvidevarer medfølger uden ansvar for boet

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

Adresse: Thad Jones Vej 10, st., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 8.795.000

Sagsnr.: 13400091
Ejerudgift/md.: kr. 5.557

Dato: 01.07.2026

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 varmeforbrug:

Udgift kr.: 6.783 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Der betales aconto varme kr. 1.695,63 pr. kvartal og aconto vand kr. 460,86 pr. kvartal.

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 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 C



Adresse: Thad Jones Vej 10, st., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 8.795.000

Sagsnr.: 13400091
Ejerudgift/md.: kr. 5.557

Dato: 01.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	23.178	Kontantpris	kr.	8.795.000
Grundskyld	kr.	13.721	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	54.650
Rottebekæmpelse, 2026	kr.	133	Ejerskiftegebyr til administrator , anslået	kr.	2.500
Fællesudgifter	kr.	25.844	I alt	kr.	8.852.150
Grundfond	kr.	3.812	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.	66.688			

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: 440.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 47.685 md. / 572.225 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 39.006 md. / 468.072 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: Thad Jones Vej 10, st., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 8.795.000

Sagsnr.: 13400091
Ejerudgift/md.: kr. 5.557

Dato: 01.07.2026

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. 18: hovedstol kr. 4.272.000
Nr. 19: hovedstol kr. 250.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: G/F Sluseholmen Nord v/Administration Danmark Tina Jørgensen
Pligt til medlemskab: Nej
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Ejerforening

Navn: BOLIGEXPERTEN ADMINISTRATION A/S E/F Egholm
Eksisterende sikkerhed: Kr. 40.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: 99 / 17050
Tinglyst: 99 / 17050
Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Servitutter

- Nr. 1: 10.11.1947 - Dok om luftfartshindringer mv.
- Nr. 2: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv
- Nr. 3: 12.04.2000 - Lokalplan nr. 310. Slet Forprioritet
- Nr. 4: 06.02.2004 - Dok om bolværk mm.
- Nr. 5: 06.02.2004 - Dok om anløb mm.
- Nr. 6: 18.08.2004 - Lokalplan nr. 310, tillæg
- Nr. 7: 28.06.2005 - akten s. 9 Dokument om bopælspligt
- Nr. 8: 07.07.2005 - Dok om opførelse af Boligejendomme (Karré A)
- Nr. 9: 07.07.2005 - Aftale om leje af skraldsuganlæg på Sluseholmen (Etape 1)
- Nr. 10: 07.07.2005 - Dok om tilslutningsforpligtelse af skraldsuganlæg på sluseholmen (etape 2)

- Nr. 11: 07.07.2005 - Rammeaftale om installing af skraldsuganlæg på Sluseholmen samt grundejernes tilslutningspligt til anlægget (Etape 1). Uopsigelig til den 31.12.2033. Tillige lyst pantstiftende
- Nr. 12: 07.07.2005 - Dok om nedgravede ledninger til skraldsuganlæg på sluseholmen
- Nr. 13: 30.06.2006 - Vedtægter for Ejerforeningen Egholm tillige lyst pantstiftende
- Nr. 14: 16.07.2009 - Dok vedr. transformerstation i rum til rådighed og kabel m.m.
- Nr. 15: 03.08.2009 - Dok vedr. Pumpestation m.m.
- Nr. 17: 05.08.2015 - tillæg til vedtægter tinglyst med dato/løbenr.: 30.06.2006-115294-01
- Nr. 20: 11.05.2023 - NYE VEDTÆGTER FOR GRUNDEJERFORENINGEN SLUSEHOLMEN NORD

Planer

Kommuneplan R24.C.4.29 - R24.C.4.29 - C2*
Lokalplan 310 - Teglværkshavnen
Lokalplan 310-2 - Teglværkshavnen tillæg 2

Andre forhold af væsentlig betydning

Jordforurening V2

Ejendommen er ifølge kommunens / regionens oplysninger registreret som forurenede 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 forurenede 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.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgø-



Adresse: Thad Jones Vej 10, st., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 8.795.000

Sagsnr.: 13400091
Ejerudgift/md.: kr. 5.557

Dato: 01.07.2026

relsen. 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>

Kommuneplan 2024 - <https://www.kk.dk/politik/politikker-og-indsatser/bolig-byggeri-og-byliv/koebenhavns-kommuneplan>

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.