

The logo consists of the word "REAL" in white, uppercase, sans-serif font, centered within a dark blue square.

Teglholm Tvæervej 29, 1. tv., 2450 København SV

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	127
Kontantpris	9.895.000	Værelser	4
Ejerudgift	6.666		
Byggeår	2004	Energimærke	A2010

Sagsnr. **135-0543**

RealMæglerne Vallensbæk ApS

v/ Ejendomsmægler Anders Nedahl / Bækkeskovvej 9 / 2665 Vallensbæk Strand / Tlf. 72137200 / www.realmaeglerne.dk/vallensbaek

Salgsopstilling

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: Teglholm Tværvej 29, 1. tv., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 9.895.000

Sagsnr.: 135-0543
Ejerudgift/md.: kr. 6.666

Dato: 23.09.2025

Beskrivelse:

Drømmer du om at bo med vandet som nærmeste nabo og nyde både solopgange og solnedgange fra dit eget hjem? Så er denne sjældne 5-værelses lejlighed på 127 m² i første række til vandet noget helt særligt.

Unik beliggenhed og udsigt fra alle rum

Lejligheden ligger på første sal, hvilket skaber en helt særlig fornemmelse af at være i ét med vandet. Uanset hvilket rum du befinder dig i, har du fri og uhindret udsigt til det smukke blå. Her får du ikke bare et hjem – men et dagligt frirum med vandet lige uden for vinduet.

Indenfor er stilen lys og indbydende med hvidmalede vægge (med filt) og flotte lyse trægulve. Nyere badeværelse fra 2021 med smukke 60x60 fliser og gulvvarme.

Stor sydvestvendt altan og fantastisk lysindfald

Lejligheden byder på en stor sydvestvendt altan med masser af sol fra formiddag til aften. Den generøse størrelse giver plads til både spisebord, loungemøbler, grill og planter, hvilket gør altanen ideel til både afslapning og hyggelige stunder med familie og venner. I sommerhalvåret fungerer altanen nærmest som en ekstra stue under åben himmel.

Privat badebro og maritime muligheder

Som beboer i ejerforeningen "Waterfront" får du adgang til en eksklusiv privat badebro, der kun kan benyttes af ejendommens beboere via nøgle. Her er der mulighed for at opbevare paddleboard og kajak og komme direkte i vandet. Derudover er der mulighed for at tilkøbe bådplads – en sjælden luksus, der gør det oplagt for sejleren eller vandentusiasten.

Gårdhave, legeplads og god opbevaringsplads

Ejendommen byder på en hyggelig fælles gårdhave og en hyggelig legeplads – oplagt for børnefamilier. Dertil får du brugsret til kælderrum og aflåst cykelparkering i kælderen.

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: Anders Nedahl



Adresse: Teglholm Tværvej 29, 1. tv., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 9.895.000

Sagsnr.: 135-0543
Ejerudgift/md.: kr. 6.666

Dato: 23.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	363 Kongens Enghave, København
BFE-nr.:	118157
Ejl.nr.:	143
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Offentlig
Varmeinstitution:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	2004

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2020
Ejendomsværdi:	5.659.000 kr.
Grundværdi:	3.265.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.527.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.612.000 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	115 m ²
- heraf boligareal:	115 m ²

BBR-boligareal:	127 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. 23.01.1995 lbnr. 940032-01 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv, akt (F-13-I) Filnavn: 1_F-I_13
Nr. 2 lyst d. 09.09.1998 lbnr. 130597-01 Tillægstekst Dok om byggelinier mv AKT 1_J-I_568
Nr. 3 lyst d. 12.04.2000 lbnr. 39395-01 Tillægstekst Lokalplan nr. 310. Slet Forprioritet Filnavn: 1_Q-I_59
Nr. 4 lyst d. 22.07.2003 lbnr. 110387-01 Tillægstekst Dok om anløb mv AKT 1_J-I_568
Nr. 5 lyst d. 22.07.2003 lbnr. 110391-01 Tillægstekst Dok om bolværk mv AKT 1_J-I_568
Nr. 6 lyst d. 15.01.2004 lbnr. 6325-01 Tillægstekst Lokalplan nr. 310, tillæg nr 1 Filnavn: 1_B-I_442
Nr. 7 lyst d. 04.03.2004 lbnr. 33032-01 Tillægstekst Dok om transformerstation/anlæg mv AKT 1_J-I_568
Nr. 8 lyst d. 25.06.2004 lbnr. 95043-01 Tillægstekst Dok om privat fællesvej mv AKT 1_J-I_568
Nr. 9 lyst d. 16.01.2006 lbnr. 9298-01 Tillægstekst Dok. ang. kloakledning Filnavn: 1_J-I_568
Nr. 11 lyst d. 06.05.2019 lbnr. 1010718505 Filnavn: ff2d6eb6-84d3-4df6-ad3b-a8ed7d9f3379

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køl- og fryseskab (Whirlpool), opvaskemaskine (Bosch), kogeplade (NEFF), indbygningsovn (NEFF), emhætte (Faber), vaske (og tørre) maskine (AEG)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Teglholm Tværvej 29, 1. tv., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 9.895.000

Sagsnr.: 135-0543
Ejerudgift/md.: kr. 6.666

Dato: 23.09.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 9.840 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Anslået
Udgiften til varme andrager a conto kr. 820,00,- pr. måned og udgiften til vand andrager a conto kr.
440,00,- 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 A2010.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i
salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for
foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.



Adresse: Teglholm Tværvej 29, 1. tv., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 9.895.000

Sagsnr.: 135-0543
Ejerudgift/md.: kr. 6.666

Dato: 23.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	23.089	Kontantpris/udbetaling	kr.	9.895.000
Grundskyld	kr.	17.401	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	61.250
Fællesudgifter	kr.	39.352	I alt	kr.	9.956.250
Skadedyrsbekæmpelse	kr.	148	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		79.990			

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: 495.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 52.291 md./ 627.497 år Netto **ekskl.** ejerudgift 43.113 md./ 517.362 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: 20.09.2025
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

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 29, 1. tv., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 9.895.000

Sagsnr.: 135-0543
Ejerudgift/md.: kr. 6.666

Dato: 23.09.2025

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:

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.: Vides ikke

Brugsret og fællesfaciliteter:
Kælderrum og cykelkælder

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