



REAL

Teglholt Tværvej 5, 3. tv., 2450 København SV

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	85
Kontantpris	6.250.000	Værelser	3
Ejerudgift	4.724		
Byggeår	2004	Energimærke	A2010

Sagsnr. **1344488**

RealMæglerne Renny Clemmensen ApS

Teglholtsgade 64A, st. / 2450 København SV / Tlf. 31484849 / www.realmaeglerne.dk/134

Salgsopstilling

RealMæglerne Renny Clemmensen ApS

CVR-nr. 38413724

Teglholtsgade 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: Tegholm Tværvej 5, 3. tv., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 6.250.000

Sagsnr.: 1344488
Ejerudgift/md.: kr. 4.724

Dato: 06.03.2026



Beskrivelse:

Velkommen til Tegholm Tværvej 5, 3. tv. – en lys og venligt indrettet lejlighed, hvor vandet, udsigten og det grønne gårdmiljø er en naturlig del af hverdagen. Fra den solrige altan er der frit kig ned over den velplejede beplantning, havnebassinet og den høje beliggenhed giver både ro og privatliv, samtidig med at du er midt i det levende Tegholmen-kvarter.

Boligens naturlige samlingspunkt er det store opholdsrum, hvor stue og køkken ligger i åben forbindelse. Her er god plads til både sofaarrangement og spisebord, og de brede vinduespartier trækker dagslyset langt ind i rummet. Køkkenet fremstår tidløst med hvide elementer, træbordplader og gode arbejdsforhold, så madlavning og samvær kan gå hånd i hånd. Fra stuen er der direkte udgang til altanen, hvor du kan følge livet ved vandet, nyde en stille stund med en bog eller invitere gæster på et glas i det fri.

Planløsningen er velovervejet med en møblerbar entré, der giver et fint overblik over lejligheden. Herfra er der adgang til et lyst badeværelse med separat bruseniche, vindue og praktisk vaskesøjle samt to gode værelser i boligens stille del. Det ene værelse egner sig oplagt som soveværelse med skabe og plads til opbevaring, mens det andet lige så fint kan bruges som børneværelse, gæsteværelse eller hjemmekontor. Overalt går de lyse overflader og trægulve igen og skaber en behagelig, sammenhængende atmosfære, som er nem at indrette videre på.

Adressen og omgivelserne giver hverdag med kort afstand til det meste. Tegholmen byder på kajpromenader, små havnebassiner, grønne opholdsarealer og legepladser lige uden for døren, og der er ikke langt til indkøb, caféer og hverdagens øvrige gøremål. P-plads kan klares via lejlighedens 4-p licenser som er helt unikt. Cykelforbindelserne til resten af byen er gode, og både havnebus og buslinjer ligger inden for rækkevidde, så du hurtigt og nemt kommer til både Indre By, Islands Brygge og Vesterbro. En moderne lejlighed med altan og vandmiljø som nærmeste nabo – klar til næste ejer.

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: Tegholm Tværvej 5, 3. tv., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 6.250.000

Sagsnr.: 1344488
Ejerudgift/md.: kr. 4.724

Dato: 06.03.2026

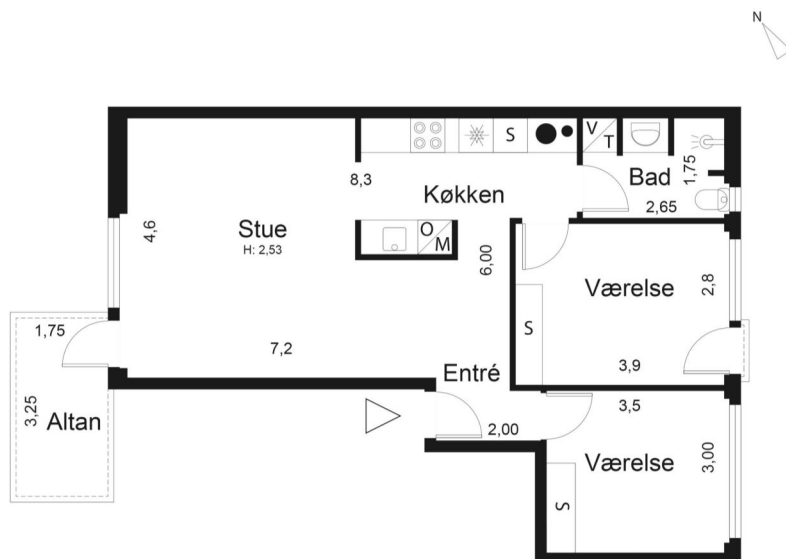




Adresse: Teglholm Tværvej 5, 3. tv., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 6.250.000

Sagsnr.: 1344488
Ejerudgift/md.: kr. 4.724

Dato: 06.03.2026



Vejledende tegning uden ansvar.



Adresse: Tegholm Tværvej 5, 3. tv., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 6.250.000

Sagsnr.: 1344488
Ejerudgift/md.: kr. 4.724

Dato: 06.03.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	363 Kongens Enghave, København
BFE-nr.:	118168
Ejl.nr.:	18
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Afløb til offentligt kloaksystem
Vej:	Privat fælles
Kloak:	Alment vandforsyningsanlæg
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	2004

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	4.707.000 kr.
Grundværdi:	2.850.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.765.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.280.000 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	73 m ²
- heraf boligareal:	73 m ²

BBR-boligareal:	85 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 Dok om fjernvarme/anlæg mv, akt (F-13-I) Filnavn: 1_F-I_13
Nr. 2 lyst d. 09.09.1998 lbnr. 130597-01 Dok om byggelinier mv AKT 1_J-I_568
Nr. 3 lyst d. 12.04.2000 lbnr. 39395-01 Lokalplan nr. 310. Slet Forprioritet Filnavn: 1_Q-I_59
Nr. 4 lyst d. 22.07.2003 lbnr. 110387-01 Dok om anløb mv AKT 1_J-I_568
Nr. 5 lyst d. 22.07.2003 lbnr. 110391-01 Dok om bolværk mv AKT 1_J-I_568
Nr. 6 lyst d. 15.01.2004 lbnr. 6325-01 Lokalplan nr. 310, tillæg nr 1 Filnavn: 1_B-I_442
Nr. 7 lyst d. 04.03.2004 lbnr. 33032-01 Dok om transformerstation/anlæg mv AKT 1_J-I_568
Nr. 8 lyst d. 25.06.2004 lbnr. 95043-01 Dok om privat fællesvej mv AKT 1_J-I_568
Nr. 9 lyst d. 16.01.2006 lbnr. 9298-01 Dok. ang. kloakledning Filnavn: 1_J-I_568
Nr. 11 lyst d. 06.05.2019 lbnr. 1010718505 Vedtægter for E/F Tegholm Waterfront

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køle/fryseskab GRAM (LILLE BULE I FRYSERENS DØR) Emhætte, komfur GRAM, Opvaskemaskine MIELE, Vaskemaskine MIELE, Tørretumbler MIELE

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Tegholm Tværvej 5, 3. tv., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 6.250.000

Sagsnr.: 1344488
Ejerudgift/md.: kr. 4.724

Dato: 06.03.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos via ejerforening/Protector Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Se police for dækning

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 6.017 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Forbruget er individuelt, og derfor må afvigelser forventes.

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 Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke A2010.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Jordforurening

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 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/>

Øvrige oplysninger:

Foreningen har vedtaget at fællesudgifterne stiger med 3% hvert år den 1.1.



Adresse: Teglholm Tværvej 5, 3. tv., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 6.250.000

Sagsnr.: 1344488
Ejerudgift/md.: kr. 4.724

Dato: 06.03.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	19.205	Kontantpris/udbetaling	kr.	6.250.000
Grundskyld	kr.	11.628	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	39.350
Rottebekæmpelse 2026, anslået	kr.	120	Ejerskiftegebyr, administrator	kr.	2.000
Fællesudgifter, anslået	kr.	25.740	I alt	kr.	6.291.350
			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		56.693			

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: 315.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 32.874 md./ 394.485 år Netto **ekskl.** ejerudgift 27.200 md./ 326.406 år v/24,00%
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 3,5% 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:

15.02.2026

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: 1/8 - 1/2 **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: Tegholm Tværvej 5, 3. tv., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 6.250.000

Sagsnr.: 1344488
Ejerudgift/md.: kr. 4.724

Dato: 06.03.2026

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.

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
Realkredit Danmark/F5T FlexLån®	Kontantlån	2.678.137	2.684.408	2.670.004	DKK	1,24	54.472	26,00	6,41			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Fordelingstal
Tinglyst fordelingstal: 73/11422
Adm. fordelingstal: 73/11422
Sikkerhed til e/f: 30.000 kr.
I form af: Anden hæftelse
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Brugsret og fællesfaciliteter:

Kælderrum samt brugsret til p-plads og cykelkælder. Foreningen har aftale med et privat parkeringsfirma om administration af foreningens p-pladser. Se kontaktoplysninger på www.teglholmenwaterfront.dk. Bådebroen og arealet ved vandet ejes af bådelaug, men kan benyttes af alle beboere i foreningen. Kun beboere i ejendommen har mulighed for at købe en bådplads. Formand for bådelaug: Villy Hansen - tlf. 30482253

REAL

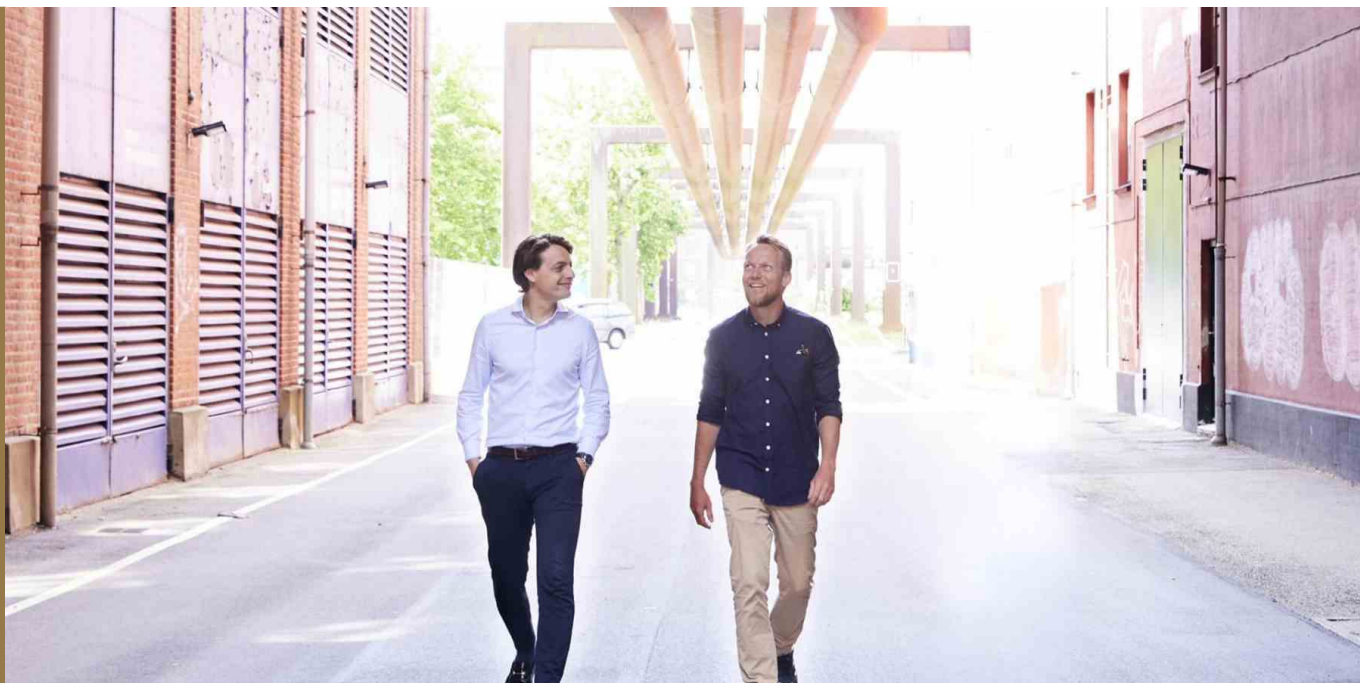
Guldkøber[®]

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.