



REAL

## Vestre Teglgade 6A, 6. tv, 2450 København SV

|            |                      |                      |              |
|------------|----------------------|----------------------|--------------|
| Ejd. type  | <b>Ejerlejlighed</b> | Bolig m <sup>2</sup> | <b>102</b>   |
| Kontant    | <b>7.995.000</b>     | Værelser             | <b>4</b>     |
| Ejerudgift | <b>4.006</b>         | Altan                | <b>Ja</b>    |
| Byggeår    | <b>2019</b>          | Energimærke          | <b>A2020</b> |

Sagsnr. **13400129**

**RealMæglerne** Renny Clemmensen ApS

Teglgade 64A, st / 2450 København SV / Tlf. +45 31484849 / [www.realmaeglerne.dk/134](http://www.realmaeglerne.dk/134)

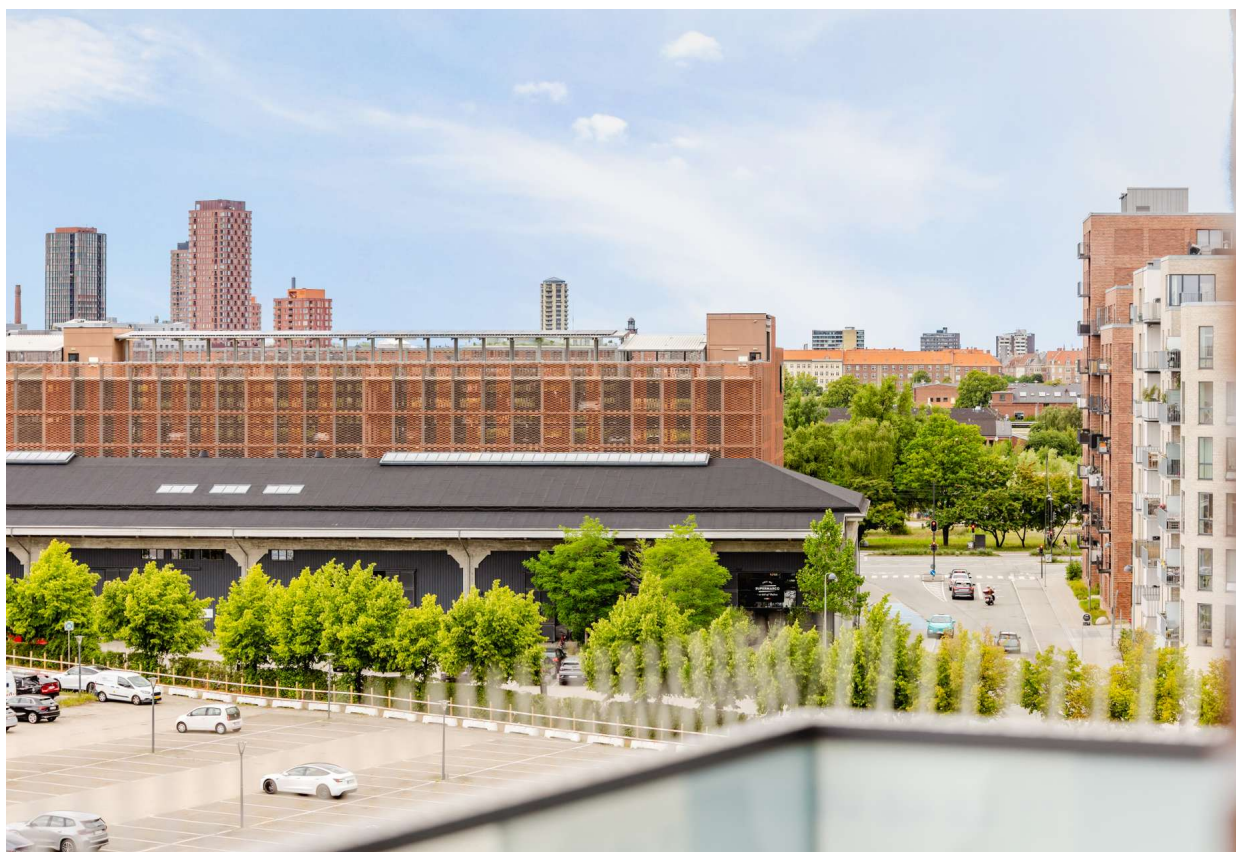
## Salgsopstilling

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: Vestre Teglsgade 6A, 6. tv, 2450 København SV  
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 13400129  
Ejerudgift/md.: kr. 4.006

Dato: 15.08.2026



Vestre Teglsgade 6A, 6. tv. er for dig der ønsker en lys og lækker penthouse! Her får du en rummelig 4-værelses lejlighed på 102 kvm. i nyere byggeri med gulvvarme fra 2019. Boligen ligger øverst i ejendommen, hvilket med det samme mærkes, både på lyset, udsigten og den rolige private fornemelse, man får i lejligheden. Der er elevator i ejendommen, så hverdagen bliver nem, uanset om man kommer hjem med indkøb, barnevogn eller bare gerne vil slippe for trapperne.

Boligens store højdepunkt er hjørnealtanen, hvor man får et flot og åbent udsyn mod tårnene i Carlsberg Byen og vandet. Altanen har sol det meste af dagen og giver et virkelig godt uderum, hvor der er plads til både morgenkaffe, aftensol og hyggelige stunder med udsigt over byen.

Indenfor samler alrummet boligen på en rigtig god måde og fungerer som boligens hjerte. Det klassiske hvide køkken står med rene linjer og et tidløst udtryk, der passer godt til det nyere byggeri og de lyse rum. Her er plads til både madlavning, spiseafdeling, sofaområde og hyggerkroge rundt omkring, uden at rummet føles klemmt. De store vinduespartier trækker lyset flot ind, og fra både stuen og flere af værelserne er der udsigt, som giver boligen en åben og luftig stemning.

Lejligheden har tre gode værelser, hvilket gør den oplagt til familien, parret med behov for kontor eller køberen, der bare ønsker lidt ekstra plads. Det store soveværelse har walk-in closet, som giver en virkelig god opbevaringsløsning og samtidig holder rummet roligt og enkelt. Badeværelset er rummeligt og praktisk indrettet med separat bruseniche samt plads til både vaskemaskine og tørretumbler.

Området omkring Vestre Teglsgade giver en god kombination af byliv og vand tæt på. Man bor med kort afstand til Sydhavnens kanaler, Enghave Brygge, supermarco, caféer, metro og gode forbindelser videre rundt i København. Samtidig er man tæt på både havnelivet og de nyere bymiljøer, som gør området så eftertragtet.

### 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.

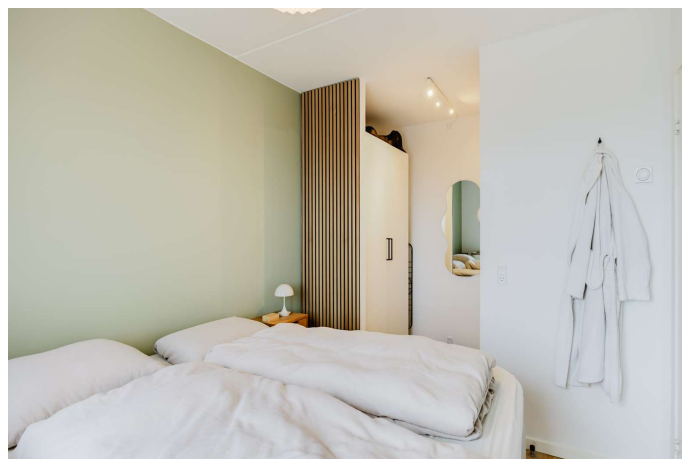
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Renny Clemmensen

Adresse: Vestre Teglgade 6A, 6. tv, 2450 København SV  
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 13400129  
Ejerudgift/md.: kr. 4.006

Dato: 15.08.2026



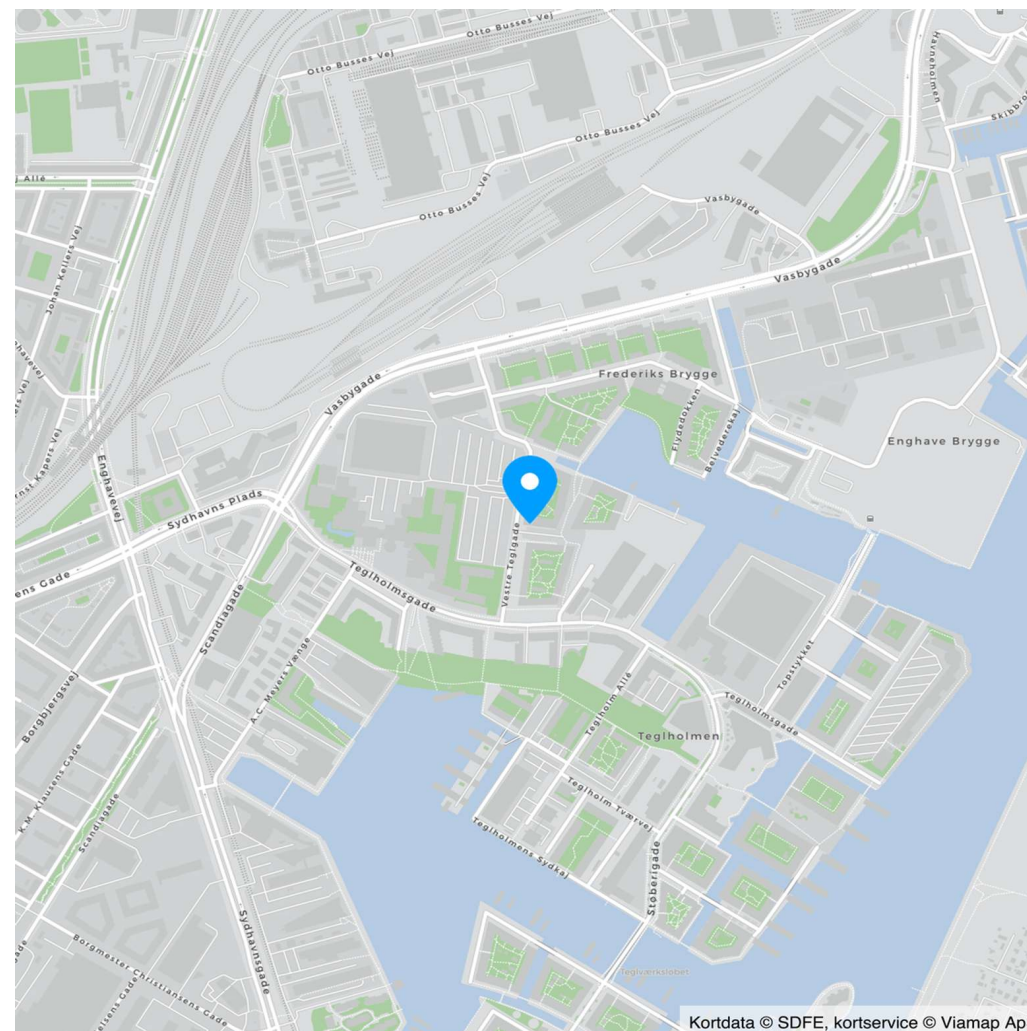
Adresse: Vestre Teglade 6A, 6. tv, 2450 København SV  
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 13400129  
Ejerudgift/md.: kr. 4.006

Dato: 15.08.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Vestre Teglade 6A, 6. tv, 2450 København SV  
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 13400129  
Ejerudgift/md.: kr. 4.006

Dato: 15.08.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Ejerlejlighed  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: København  
Matr.nr.: 252 Kongens Enghave, København  
BFE-nr.: 100289511  
Ejerl. Nr.: 107  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 2019

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2024  
Ejendomsværdi: 3.954.000  
Grundværdi: 2.421.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.163.200  
Grundlag for grundskyld: 1.936.800

**Arealer\*\***

Tinglyst areal i alt: 91 m<sup>2</sup>  
- Heraf tinglyst boligareal 91 m<sup>2</sup>  
BBR-boligareal: 102 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):

Emhætte (Exhausto), Tørretumbler (Siemens), Køle/fryseskab (Siemens), Opvaskemaskine (Siemens), Ovn (Siemens), Kogeplade (Siemens, Induktion), Vaskemaskine (Siemens)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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



Adresse: Vestre Teglade 6A, 6. tv, 2450 København SV  
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 13400129  
Ejerudgift/md.: kr. 4.006

Dato: 15.08.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: hos  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Insekt: Rørskade:  
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 4.848 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2024

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Der betales aconto varme kr. 700,00 pr. måned.

Der betales aconto vand kr. 400,00 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 A2020



Adresse: Vestre Teglade 6A, 6. tv, 2450 København SV  
 Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 13400129  
 Ejerudgift/md.: kr. 4.006

Dato: 15.08.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat  
 Grundskyld  
 Fællesudgifter  
 Ejendomsbidrag 2026

kr. 16.132  
 kr. 9.878  
 kr. 21.927  
 kr. 129

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris  
 Tinglysningsafgift af skødet  
 Ejerskiftegebyr til adminstrator , anslået  
 I alt

kr. 7.995.000  
 kr. 49.850  
 kr. 2.500  
 kr. 8.047.350

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. 48.067

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: 400.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 43.617 md. / 523.402 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 35.679 md. / 428.152 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: Vestre Teglade 6A, 6. tv, 2450 København SV  
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 13400129  
Ejerudgift/md.: kr. 4.006

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. 21: hovedstol kr. 4.333.000

Nr. 23: hovedstol kr. 38.902.128

#### **Gæld udenfor købesummen**

| Beskrivelse | Beløb | Pr. dato   |
|-------------|-------|------------|
| Afventer.   |       | 15.08.2026 |

#### **Grundejerforening**

Navn: Kanalørrets Grundejerforening

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

#### **Ejerforening**

Navn: Teglholmen III ApS

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

Eksisterende sikkerhed: Kr. 16.905 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

#### **Fordelingstal, ejerforening**

Admin: /

Tinglyst: 91 / 12777

Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

#### **Brugsret**

Kælderrum

#### **Fællesfaciliteter**

Fællesrum

#### **Servitutter**

- Nr. 1: 08.09.2015 - Deklaration om vejudlæg

- Nr. 2: 18.09.1943 - Dok om transformerstation/anlæg mv -

- Nr. 3: 10.11.1947 - Dok om luftfartshindringer mv.

- Nr. 4: 30.11.1987 - Dok. om grundejerforening mv., vej mv. Tillige lyst pantstiftende. 1\_P-I\_270
- Nr. 5: 30.11.1987 - Dok om forbud mod at bolværket benyttes til anlægsplads for skibe mv. -
- Nr. 6: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv
- Nr. 7: 12.04.1996 - Dok om transformerstation/anlæg mv -
- Nr. 8: 12.04.2000 - Lokalplan nr. 310. Slet Forprioritet
- Nr. 9: 10.07.2000 - Dok om opførelse af kontorhus sammenbygget med lagerbygning mv 1\_P-I\_270
- Nr. 10: 24.08.2015 - Servitut om parkeringsforhold
- Nr. 11: 16.09.2015 - Deklaration om fælles beregning af bebyggelsesprocent
- Nr. 12: 16.11.2015 - Grundejerforeningsvedtægter
- Nr. 13: 04.05.2016 - Deklaration for transformerstation og kabler
- Nr. 14: 03.05.2017 - Udvikling af veje, anlæg m.v.
- Nr. 15: 04.07.2018 - Deklaration om fordeling af byggeretter og forhåndsdeklaration
- Nr. 16: 11.02.2019 - EKSTRAKT AF VEDTÆGTER FOR EJERFORENINGEN TEGLHOLMEN III
- Nr. 18: 09.01.2020 - VEDTÆGTER FOR P-LAUGET TEGLHOLMEN III
- Nr. 19: 13.12.2023 - VEDTÆGTER UNDER EJERFORENINGEN TEGLHOLMEN III CVR-nr.: 44 48 58 26
- Nr. 22: 04.06.2026 - Deklaration om friarealer mv.

Der henvises endvidere til ejd.rapport samt tingbog.

#### **Planer**

Kommuneplan R24.C.4.24 - R24.C.4.24 - C2\*

Lokalplan 310 - Teglværkshavnen

Lokalplan 310-4 - Teglværkshavnen tillæg 4

Lokalplan 310-7 - Teglværkshavnen tillæg 7

#### **Andre forhold af væsentlig betydning**

##### **Jordforurening byzone**

Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt blevet områ-



Adresse: Vestre Teglgade 6A, 6. tv, 2450 København SV  
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 13400129  
Ejerudgift/md.: kr. 4.006

Dato: 15.08.2026

deklassificeret 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>

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 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.