

Teglholmsgade 68, 1. tv, 2450 København SV

Ejd. type	**Ejerlejlighed**	Bolig m^2	**99**
Kontant	**7.450.000**	Værelser	**4**
Ejerudgift	**4.798**	Altan	**Ja**
Byggeår	**2014**	Energimærke	**A2010**

Sagsnr. **13400205**

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

RealMæglerne Renny Clemmensen ApS
CVR-nr. 38413724
Teglholmsgade 64A, st / 2450 København SV
Tlf. +4531484849 / 2450@mailreal.dk
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: Teglholmsgade 68, 1. tv, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 7.450.000
Sagsnr.: 13400205
Ejerudgift/md.: kr. 4.798
Dato: 26.11.2026



På Teglholmsgade 68, 1. tv. finder du en indbydende lejlighed på 99 m² med en god rumfordeling, to gode soveværelser og en stor altan. Her får du en bolig med plads til både hverdagslivet og gæster, hvor de lyse opholdsrum går hånd i hånd med muligheden for at nyde udelivet.

Når du træder ind i lejligheden, mødes du af en entré med plads til overtøj og opbevaring. Herfra er der adgang til boligens øvrige rum, og videre ind åbner lejligheden sig mod det store opholdsareal. Køkkenet ligger i åben forbindelse med spise- og stueafdelingen. Køkkenet byder på god skabs- og bordplads. Opholdsrummet har plads til både spisebord og en hyggelig sofaafdeling.

De store vinduespartier lader dagslyset strømme ind og skaber en fin sammenhæng mellem boligen og altanen. Her er plads til havemøbler og planter, og du kan nyde udelivet med udsyn over områdets åbne gårdrum og kig mod vandet.

De to soveværelser kan indrettes efter behov – som soveværelse, børneværelse eller hjemmekontor. Badeværelset er praktisk indrettet med separat bruseniche, toilet, vaskemaskine og tørretumbler.

Ejendommens fælles gårdmiljø byder på grønne områder, siddepladser og legeplads, og der er cykelparkering ved ejendommen. For bilejere findes der parkeringsmuligheder i nærområdet, blandt andet ved det private parkeringsanlæg på Teglholmsgade.

Teglholmen har en særlig maritim stemning med vandet og promenaderne tæt på. Her kan du nyde en gåtur langs havnen og samtidig have caféer, butikker og forbindelser videre ind mod byen inden for rækkevidde. En velindrettet bolig med god plads, altan og adgang til et indbydende fælles gårdmiljø.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Renny Clemmensen ApS
CVR-nr. 38413724
Teglholmsgade 64A, st / 2450 København SV
Tlf. +4531484849 / 2450@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/134

Adresse: Teglholmsgade 68, 1. tv, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 7.450.000

Sagsnr.: 13400205
Ejerudgift/md.: kr. 4.798

Dato: 26.11.2026







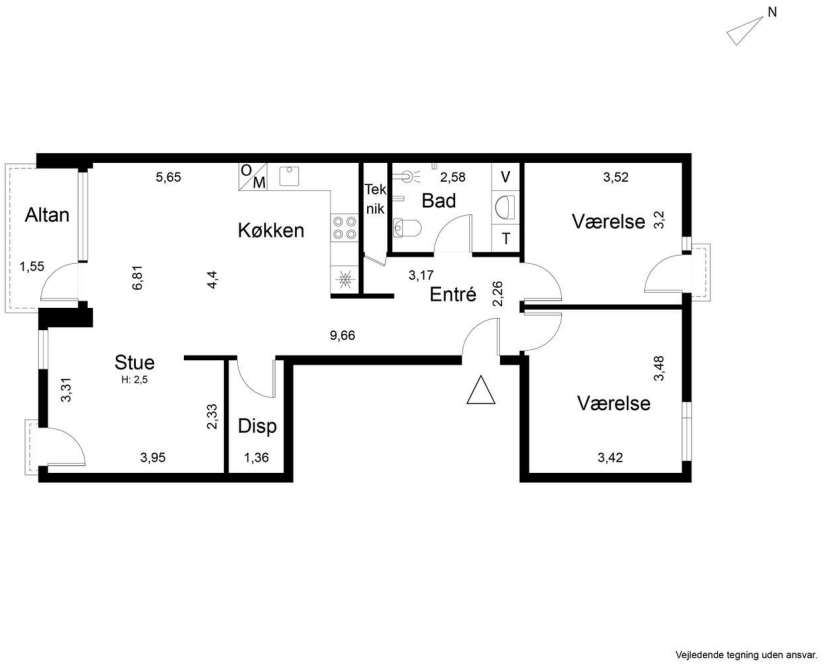

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

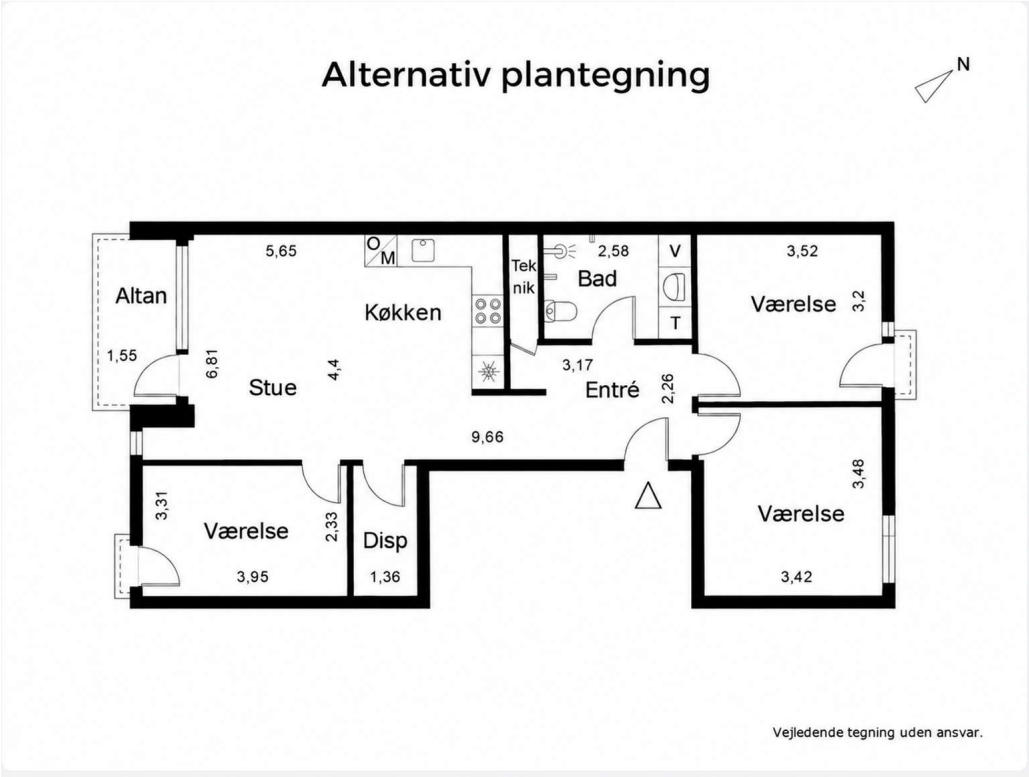
RealMæglerne Renny Clemmensen ApS
CVR-nr. 38413724
Teglholmsgade 64A, st / 2450 København SV
Tlf. +4531484849 / 2450@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/134

Adresse: Teglholmsgade 68, 1. tv, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 7.450.000

Sagsnr.: 13400205
Ejerudgift/md.: kr. 4.798

Dato: 26.11.2026





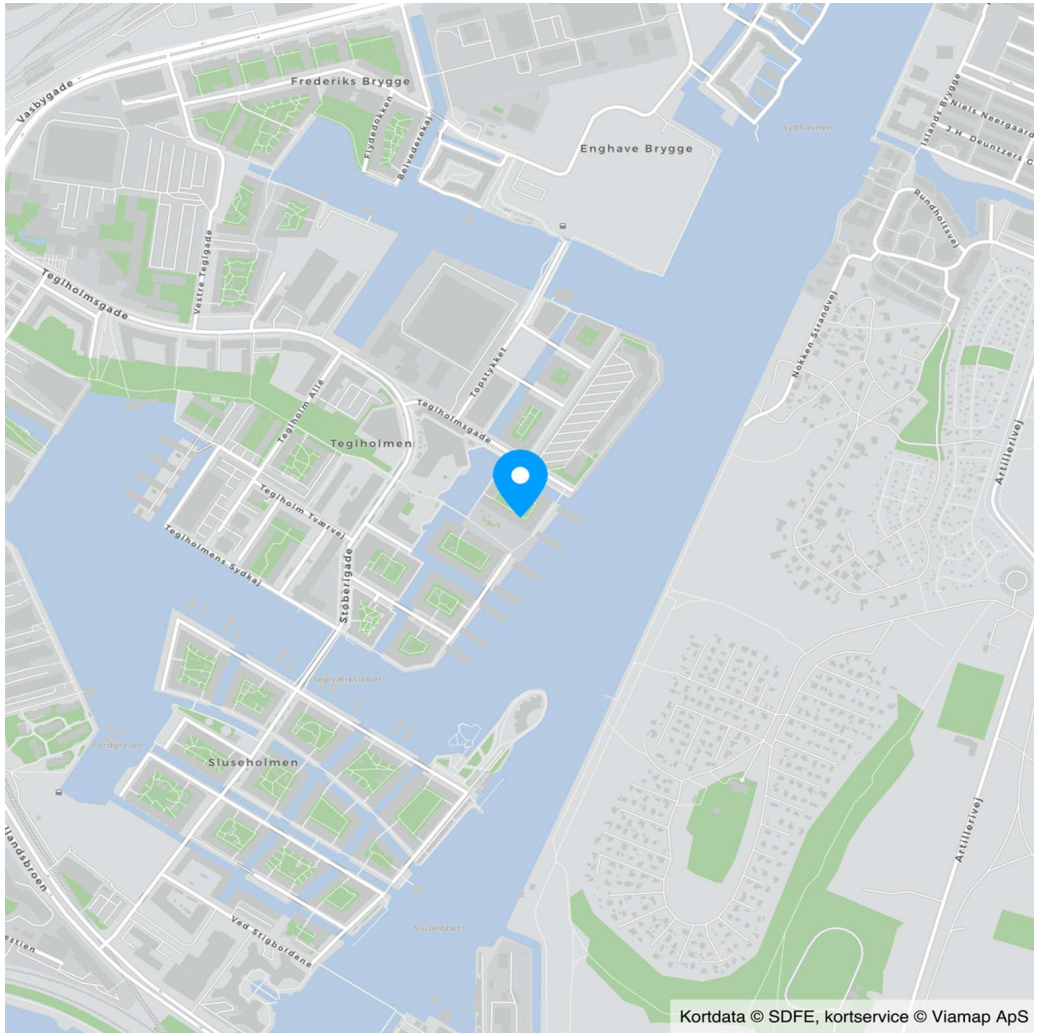
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Renny Clemmensen ApS
CVR-nr. 38413724
Teglholmsgade 64A, st / 2450 København SV
Tlf. +4531484849 / 2450@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/134

Adresse: Teglholmsgade 68, 1. tv, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 7.450.000

Sagsnr.: 13400205
Ejerudgift/md.: kr. 4.798

Dato: 26.11.2026



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Renny Clemmensen ApS
CVR-nr. 38413724
Teglholmsgade 64A, st / 2450 København SV
Tlf. +4531484849 / 2450@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/134

Adresse: Teglholmsgade 68, 1. tv, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 7.450.000

Sagsnr.: 13400205
Ejerudgift/md.: kr. 4.798

Dato: 26.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	387a Kongens Enghave, København m.fl.
BFE-nr.:	118639
Ejerl. Nr.:	145
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	2014

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	5.381.000
Grundværdi:	3.077.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.304.800
Grundlag for grundskyld:	2.461.600

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	87 m^2
- Heraf tinglyst boligareal	87 m^2
BBR-boligareal:	99 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):

Køle/fryseskab (Bosch, 2014), Emhætte (Øland – HIT 4951, Indbygget i 2013 (ibrugtagning aug. 2014)), Ovn (Bosch, Indbygningsovn HBN301.1S, monteret i 2014.), Kogeplade (Bosch, PKE6..K17,, 2014), Opvaskemaskine (Bosch, 2014), Vaskemaskine (Bosch, Maxx 7, 2014), Tørretumbler (Bosch, Maxx 7, 2014), Vitrineskab med glaslåge, placeret i stue medfølger ikke

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Renny Clemmensen ApS
CVR-nr. 38413724
Teglholmsgade 64A, st / 2450 København SV
Tlf. +4531484849 / 2450@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/134

Adresse: Teglholmsgade 68, 1. tv, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 7.450.000

Sagsnr.: 13400205
Ejerudgift/md.: kr. 4.798

Dato: 26.11.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 2.229 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Der betales aconto varme kr. 220 pr, måned og aconto vand kr. 60 pr. måned.

Vand: Ingen vandforsyning
Kloak: Intet afløb

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:

Der henvises til side 5

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Renny Clemmensen ApS
CVR-nr. 38413724
Teglholmsgade 64A, st / 2450 København SV
Tlf. +4531484849 / 2450@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/134

Adresse: Teglholmsgade 68, 1. tv, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 7.450.000

Sagsnr.: 13400205
Ejerudgift/md.: kr. 4.798

Dato: 26.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	21.954
Grundskyld	kr.	12.554
Fællesudgifter, anslået	kr.	22.945
Ejendomsbidrag 2026	kr.	127
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	57.580

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	7.450.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	46.550
Ejerskiftegebyr til adminstrator , anslået	kr.	2.500
I alt	kr.	7.499.050

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.

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: 375.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 41.711 md. / 500.531 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 34.127 md. / 409.524 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Renny Clemmensen ApS
CVR-nr. 38413724
Teglholmsgade 64A, st / 2450 København SV
Tlf. +4531484849 / 2450@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/134

Adresse: Teglholmsgade 68, 1. tv, 2450 København SV Kontantpris: kr. 7.450.000	Sagsnr.: 13400205 Ejerudgift/md.: kr. 4.798	Dato: 26.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 19: hovedstol kr. 1.686.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Ejerforening
Navn: E/F Bolværket
Eksisterende sikkerhed: Kr. 50.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Grundejerforening
Navn: G/F Teglholmen Øst
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Kr. 1.793 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening
Admin: /
Tinglyst: 87 / 18404
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Fællesfaciliteter
Der er en kajakklub, Bolværkets Kajakklub, hvor medlemskab berettiger til brug af klubbens kajakker og supboards. Kontantinfo: Bolværkets Kajakklub kajak.bolvaerket@gmail.com.
Der er et parkeringslaug, Parkeringslauget Teglholmen, der varetager parkeringshusets interesser. Kontaktinfo: administrator DEAS A/S Vivi Kjølsen VIVK@deas.dk.
7 cykelrum. Derudover overdækket cykelstativer og ikke overdækkede cykelstativer. Kan benyttes af alle efter først til mølle-princippet på daglig basis. 2 fælleslokaler, som kan lejes enten på 1-dag leje på hverdage eller som weekend-lejemål. Er godkendt til max. 50 personer pr. lokale. Lejes via Ejerforeningen Bolværket. Krav: at man bor i ejendommen. Legeplads med legehus og sandkasse samt separat "hængekøje-gynge", græsarealer, haveborde med faste bænke samt et par løse bænke. Adgang til disse faciliteter for alle. Affaldsgård og affaldsrum til stort indbo og lign. Adgang til disse faciliteter for alle beboere.

Servitutter
- Nr. 1: 15.12.2022 - Servitut om Metro
- Nr. 2: 13.01.1962 - Dok om luftfartshindringer mv
- Nr. 3: 05.04.1966 - Dok om luftfartshindringer mv
- Nr. 4: 24.02.1967 - Dok om luftfartshindringer mv. 1_P-I_305
- Nr. 5: 15.05.1974 - Dok om luftfartshindringer mv. 1_P-I_305
- Nr. 6: 08.08.1988 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv. 1_P-I_305
- Nr. 7: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv
- Nr. 8: 17.08.1995 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv. 1_P-I_305
- Nr. 9: 12.04.2000 - Lokalplan nr. 310. Slet Forprioritet
- Nr. 10: 15.01.2004 - Lokalpan nr. 310, tillæg nr 1
- Nr. 11: 09.06.2010 - Vejudlæg
- Nr. 12: 06.05.2011 - Parkering, fællesanlæg og grundejerforening,
- Nr. 13: 02.12.2011 - Jordforurening
- Nr. 14: 12.02.2014 - VEDTÆGTER FOR EJERFORENINGEN BOLVÆRKET
- Nr. 16: 21.07.2015 - VEDTÆGTER FOR GRUNDEJERFORENINGEN TEGLHOLMEN ØST
- Nr. 21: 24.06.2024 - Jordforurening
- Nr. 22: 18.08.2026 - VEDTÆGTER FOR EJERFORENINGEN BOLVÆRKET

Planer
Kommuneplan R24.C.4.25 - R24.C.4.25 - C2*
Lokalplan 310 - Teglværkshavnen
Lokalplan 310-3 - Teglværkshavnen Tillæg 3

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.

RealMæglerne Renny Clemmensen ApS
CVR-nr. 38413724
Teglholmsgade 64A, st / 2450 København SV
Tlf. +4531484849 / 2450@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/134

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/

Jordforurening V2
Ejendommen er ifølge kommunens / regionens oplysninger registreret som forurenet 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 forurenet i større eller mindre omfang. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.

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.