

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: Teglholmsgade 6B, 5. th., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 4.398.000

Sagsnr.: 20-X0001547
Ejerudgift/md.: kr. 3.251

Dato: 4.4.2025



Beskrivelse:

Istandsat udsigtslejlighed med stor altan

Denne ejerlejlighed på Teglholmsgade byder på fri udsigt fra femte sal, og der er kig til Teglværkshavnen. Boligen er istandsat så sent som i 2023, heriblandt med flotte, ensartede gulve og et lækkert, nyt køkken. Som endnu et plus kan du se frem til en stor altan, og der er i øvrigt mulighed for tilkøb af brugsret til privat p-plads.

Lejlighedens køkken og stue er integreret i ét åbent opholdsmiljø, der har store vinduespartier. Denne del af boligen vender mod syd, så her er et skønt lysindfald hele dagen igennem. HTH lægger navn til det smagfulde køkken, som fremstår i træ-look med sorte greb og gyldent armatur. Det fine soveværelse kan indrettes med en dobbeltseng, og det har udgang til en lille morgenaltan. Som en praktisk detalje har soveværelset et pulterrum, og i entréen er der indbygget skab. Badeværelset blev ligeledes istandsat i 2023, og det har bruseniche, vaskefaciliteter og gulvvarme.

Hjemmets solrige altan er gavmild på kvadratmeter og fungerer som et ekstra opholdssted i de varme måneder. Her kan der både være spisebord, grill og plantekrucker, og også herude får du glæde af den dejlige udsigt. Det lune vejr kan derudover nydes på bebyggelsens grønne, velplejede fællesområde.

Du bosætter dig blandt gode naboer i et fredeligt kvarter, hvis nærhed til havnen giver en særlig atmosfære. Fra ejendommen har du ganske kort ned til vandet, hvor der er havnebad og restaurant. Inden for kort gåafstand finder du flere caféer og indkøbsmuligheder, og der er heller ikke langt til de nye metrostationer på Enghave Brygge og Sluseholmen.

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: Benjamin Halse Skov

Adresse: Teglholmsgade 6B, 5. th., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 4.398.000

Sagsnr.: 20-X0001547
Ejerudgift/md.: kr. 3.251

Dato: 4.4.2025



Adresse: Teglholmsgade 6B, 5. th., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 4.398.000

Sagsnr.: 20-X0001547
Ejerudgift/md.: kr. 3.251

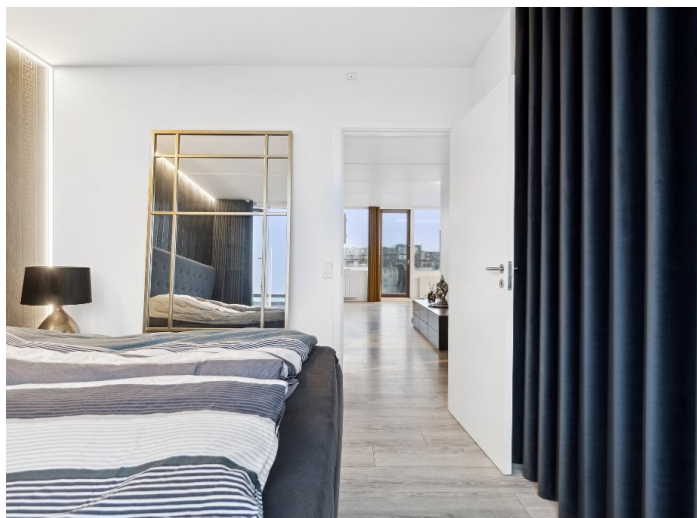
Dato: 4.4.2025



Adresse: Teglholmsgade 6B, 5. th., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 4.398.000

Sagsnr.: 20-X0001547
Ejerudgift/md.: kr. 3.251

Dato: 4.4.2025



Adresse: Teglholmsgade 6B, 5. th., 2450 København SV
 Kontantpris: kr. 4.398.000

Sagsnr.: 20-X0001547
 Ejerudgift/md.: kr. 3.251

Dato: 4.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
 Må benyttes til: Beboelse
 Kommune: København
 Matr.nr.: 451 Kongens Enghave, København
 BFE-nr.: 120980
 Ejerl.nr. 88
 Zonestatus: Byzone
 Vand: Alment vandforsyningsanlæg
 Vej: Offentlig
 Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
 Varmeinstallation: Fjernvarme
 Opført/ombygget år: 2006

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
 Ejendomsværdi: 3.545.000,00
 Grundværdi: 2.100.000,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 2.836.000,00
 Grundlag for grundskyld: 1.680.000,00

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Tilbehør:

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

type: ovn mærke: Siemens
 type: køle-/fryseskab mærke: Siemens
 type: induktionskogesektion mærke: Siemens
 type: tørretumbler mærke: Vølund
 type: opvaskemaskine mærke: Siemens
 type: emhætte mærke: ukendt

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal: 57 m²
 Heraf tinglyst boligareal: 57 m²
 BBR-boligareal: 66 m²
 Øvrige arealer: 18 m²
 -heraf Areal af åbne
 altaner 18 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
 Tinglyst fordelingstal: 57/11217
 Adm. fordelingstal: afventer
 Sikkerhed til e/f: 41.000,00
 I form af: Vedtægter lyst pantstiftende

Forhøjelse af sikkerhed:
 I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger: **Fortsættes på side 5**

Forurening - områdeklassificeret som lettere forurenet:

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Jordforurening:

Ejendommen er ifølge kommunens og 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.

Kommuneplaner

- Københavns Kommuneplan 2019 Verdensby med ansvar
- Københavns Kommuneplan 2024 Fremtidens klimavenlige hovedstad
- Verdensby med ansvar - Kommuneplanstrategi 2018 for København
- Københavns Kommuneplanstrategi 2023 – Fremtidens klimavenlige hovedstad

Lokalplaner

- Teglværkshavnen

Spildevandsplaner

- Kloakopland - 315A
- Kloakopland - 317

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Teglholmsgade 6B, 5. th., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 4.398.000Sagsnr.: 20-X0001547
Ejerudgift/md.: kr. 3.251

Dato: 4.4.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☒ Ja ☐ Nejinsekt: ☒ Ja ☐ Nejrørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: lejligheden er omfattet af ejerforeningens bygningsforsikring.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 8.000,00

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Anslået, da sælgers seneste års faktiske udgift ikke er repræsentativ

Den oplyste varmeudgift er anslået idet sælgers seneste årsopgørelse afventes.

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: B

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. 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.

Stigning i fællesudgifterne

Køber er gjort særligt opmærksom på, at på den kommende generalforsamling af d. 26.03.2025 bliver der stillet forslag om en stigning i fællesudgifterne på 2% jf. forslaget til budgettet for 2025 med tilbagevirkende kraft.

Adresse: Teglholmegade 6B, 5. th., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 4.398.000

Sagsnr.: 20-X0001547
Ejerudgift/md.: kr. 3.251

Dato: 4.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Fællesudgifter, anslået	kr. 13.594,76	Kontantpris/udbetalingkr. 4.398.000,00
Ejendomsværdiskat	kr. 14.463,60	Gebyr til administrator for notering af ejerskifte, anslåetkr. 2.400,00
Grundskyld 2025	kr. 8.568,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skødekr. 28.250,00
Rottebekæmpelse, anslået	kr. 104,00	I altkr. 4.428.650,00
Fremtidig vedligehold, anslået	kr. 2.280,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v., ejerforening, f.eks. indskud til ejerforening, ejerskiftegebyr, grundejerforening, antenneforeninger m.v.
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 39.010,36	

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: 220.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 24.214 md./ 290.570 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 19.707 md./ 236.490 år v/ 24,50 %
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: 4.4.2025. 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: 1/7 - 1/1. **Forbehold:** Standardfinansieringen i nærværende salgsoptilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforeningen.

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.
Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Teglholmsgade 6B, 5. th., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 4.398.000

Sagsnr.: 20-X0001547
Ejerudgift/md.: kr. 3.251

Dato: 4.4.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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:

Afventer administratorbesvarelsen.

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl. restgæld	Kontant-værdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Totalkredit	Anden låntype	1.205.033,07	1.205.033,07	1.209.021,73	DKK	2,78	67.697,00	28,25	6.14			Nej	

Servitutter - Fortsat fra side 3.

31.5.1926 Dok om bebyggelse, benyttelse mv. -
10.11.1947 Dok om luftfartshindringer mv.
7.5.1991 Dok om affaldsdepoter 07.05.1991 - 29385-01
2.6.1993 Dok om transformerstation/anlæg mv
23.1.1995 Dok om fjernvarme/anlæg mv
12.4.2000 Lokalplan nr. 310. Slet Forprioritet
17.10.2002 3 stk Dok om etablering af selvstændig fællesgrund med matr.nr. 287, 297 305 & 451
10.7.2003 Vedtægter for grundejerforeningen
10.7.2003 hæftelser Dok om veje, fællesarealer, grøn kile, promenade, bolværker, parkeringsaraler, pumpebrønd mv.
15.1.2004 Lokalpan nr. 310, tillæg nr 1
6.9.2004 Dok om ophævelse af vejudlæg
6.12.2005 Lejeaftale ang mobilsuganlæg til Renhol- delsesselskabet af 1898 Årlig leje 60.892 Uopsigelig i 20 år
6.12.2005 Lejeaftale ang mobilsuganlæg. Årlig leje 136.364 Uopsigelig i 20 år
20.12.2005 Dok om parkeringspladser, friareal, havne- promenade mv.
4.1.2006 Vedtægter for Ejereforeningen Teglholms Have Tillige lyst pantstiftende Tillæg tinglyst 08.08.2016-1007502914
5.1.2006 Vedtægter for Parkeringslauget Teglholmshave Tillæg tinglyst 08.08.2016-1007503027
8.8.2016 Vedtægter: Tillæg til vedtægter for Parkeringslauget Teglholms Have
8.8.2016 Vedtægter: Tillæg til vedtægter for Ejereforeningen E/F Teglholms Have

Brugsret og fællesfaciliteter

Brugsret: kælderrum jf. oplysninger fra sælger.

Fællesfaciliteter: Grillområde med borde/bænkesæt, SUP opbevaring i kælderen, tagterrasser, havkajakker og cykelkælder.