

## Salgsopstilling

Formulærens 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: Teglgade 32, 3. th., 2450 København SV  
Kontantpris: kr. 7.398.000

Sagsnr.: 20-X0001599  
Ejerudgift/md.: kr. 6.041

Dato: 21.4.2025



### Beskrivelse:

#### Udsigt til vand og grønt på Teglgade

Teglgade er et kvarter i Sydhavn, hvor bybilledet er et sammenkog af erhverv, boliger og masser af vand og grønne oaser, der inviterer til ophold og gåture. Lejligheden, som nu kan blive jeres, er meget lys og velindrettet med et åbent opholdsmiljø, tre værelser og et badeværelse foruden en sydvestvendt altan.

Centrum i hjemmet er opholdsmiljøet, der består af et tidløst køkken og et stueareal. Køkkenelementerne er udover at være flotte at kigge på også enormt praktiske, hvilket kommer til udtryk i form af øen på hjul, ovne i ergonomisk højde, Quooker og vinkøleskabet, der skaber hverdagsluksus. Stuen er indretningsvenlig og har udgang til altanen.

Med tre gode værelser er der plads til en børnefamilie. Værelserne ligger tilmed i to afsnit, så børnene har deres eget, og forældrene ligeså. Nærmest de to børneværelser finder I badeværelset, som er med brus.

Altanen bliver et markant trækplaster i sommermånederne, og herfra er der en dragende udsigt over parken og vandet. Tilmed er der en P-plads i parkeringskælderen tilknyttet boligen.

I får hjemme på en eminent adresse. For foden af ejendommen er der et fantastisk, parklignende areal, og ikke mange hundrede meter væk er der strålende badeforhold ved Teglgade Brygge Badezone. Også det praktiske i hverdagen er en del af pakken med en integreret institution, Skolen i Sydhavnen, lægehus, indkøbsmuligheder og metro inden for en radius af 750 meter.

### 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.

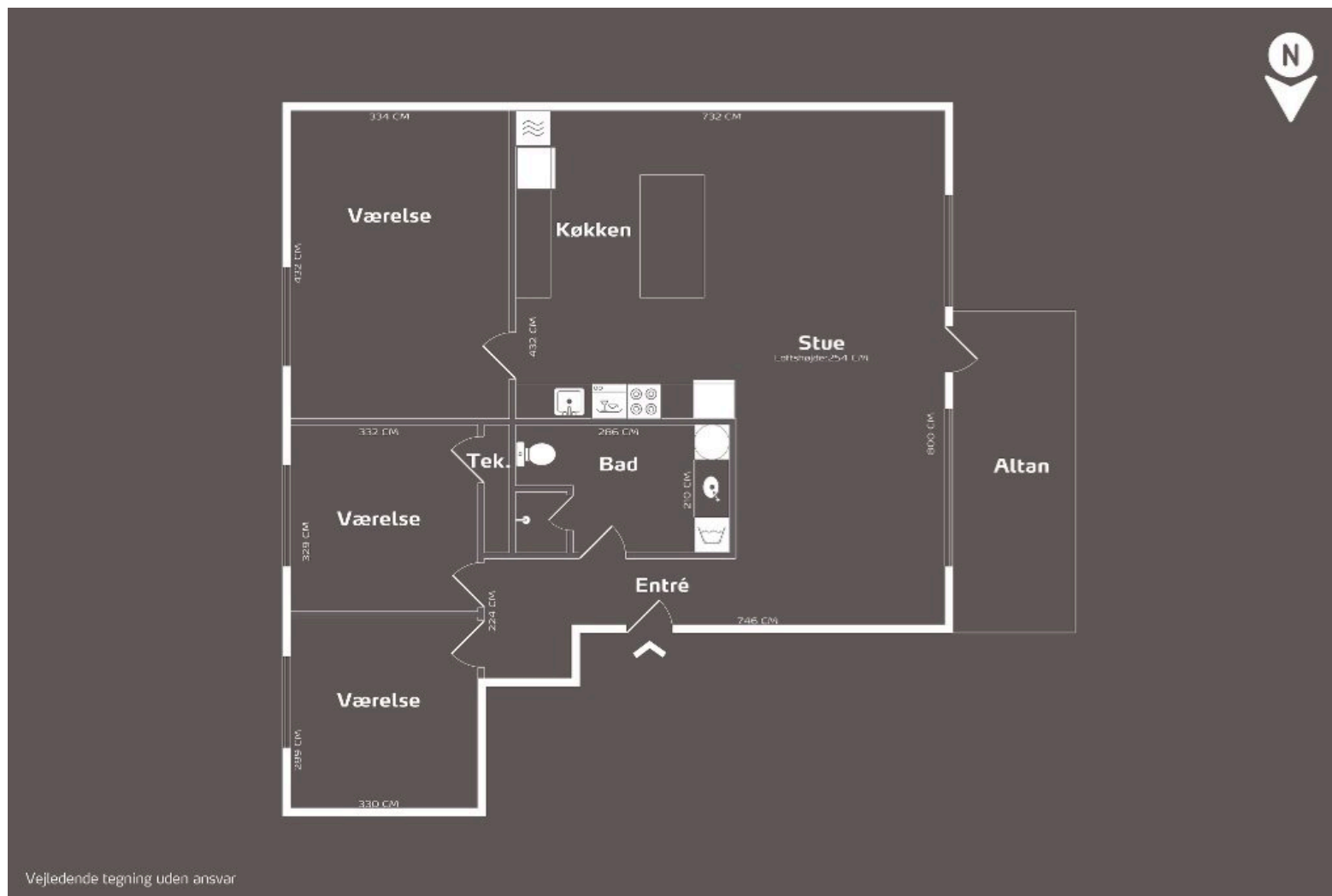
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Benjamin Halse Skov

Adresse: Teglholmsgade 32, 3. th., 2450 København SV  
 Kontantpris: kr. 7.398.000

Sagsnr.: 20-X0001599  
 Ejerudgift/md.: kr. 6.041

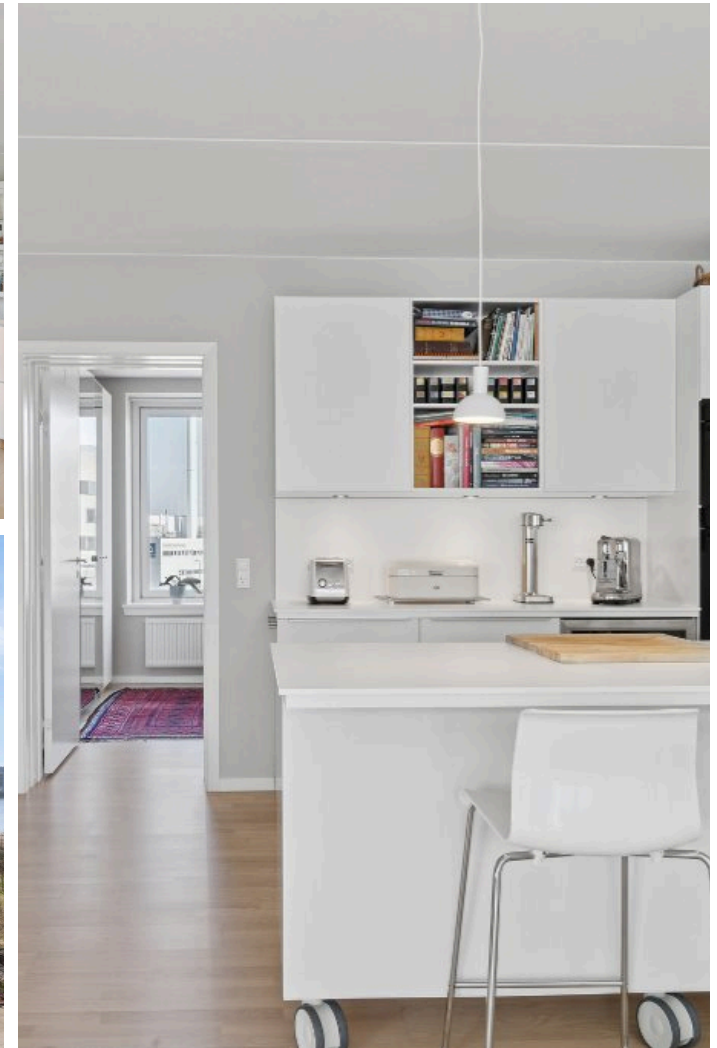
Dato: 21.4.2025



Adresse: Teglhømsgade 32, 3. th., 2450 København SV  
Kontantpris: kr. 7.398.000

Sagsnr.: 20-X0001599  
Ejerudgift/md.: kr. 6.041

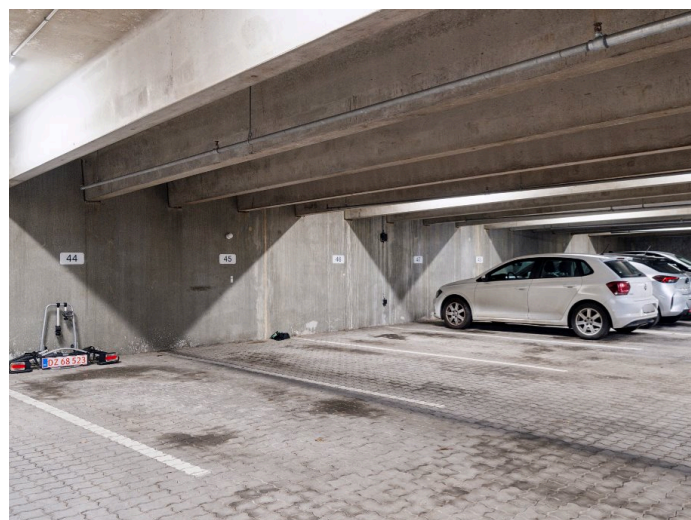
Dato: 21.4.2025



Adresse: Teglgade 32, 3. th., 2450 København SV  
Kontantpris: kr. 7.398.000

Sagsnr.: 20-X0001599  
Ejerudgift/md.: kr. 6.041

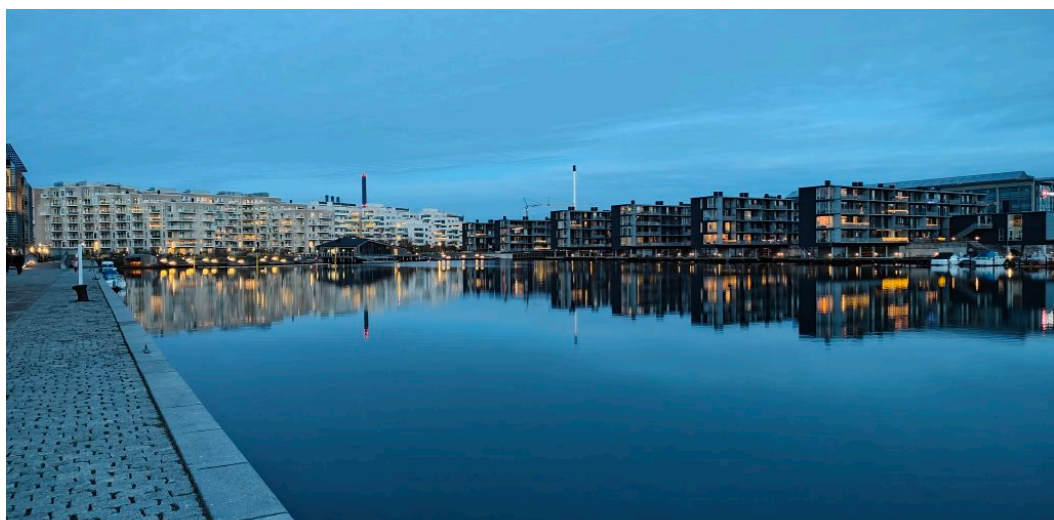
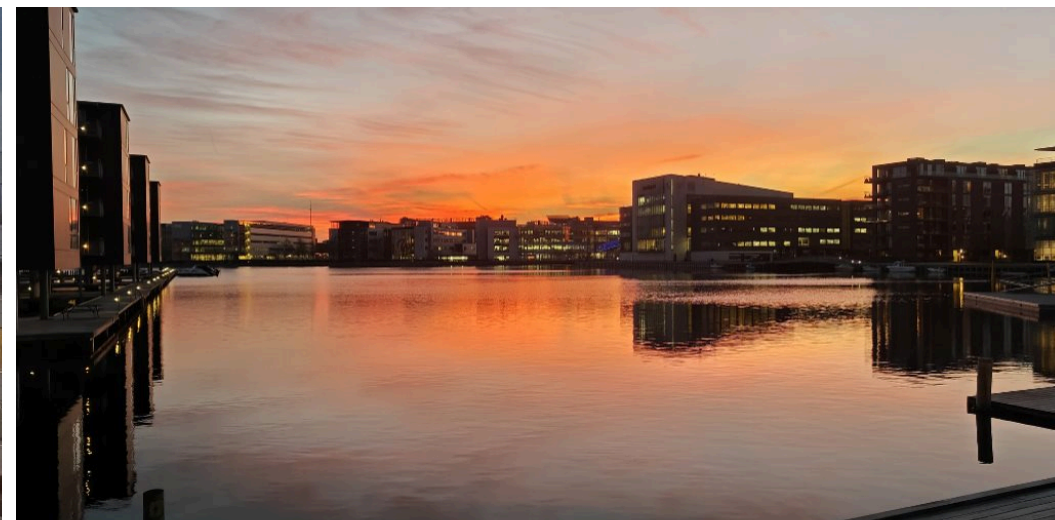
Dato: 21.4.2025



Adresse: Teglhømsgade 32, 3. th., 2450 København SV  
Kontantpris: kr. 7.398.000

Sagsnr.: 20-X0001599  
Ejerudgift/md.: kr. 6.041

Dato: 21.4.2025



Adresse: Teglgade 32, 3. th., 2450 København SV  
 Kontantpris: kr. 7.398.000

Sagsnr.: 20-X0001599  
 Ejerudgift/md.: kr. 6.041

Dato: 21.4.2025

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

Ejendomstype: Ejerlejlighed  
 Må benyttes til: Beboelse  
 Kommune: København  
 Matr.nr.: 176b Kongens Enghave, København  
 BFE-nr.: 413937  
 Ejerl.nr. 15  
 Zonestatus: Byzone  
 Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
 Vej: Privat fællesvej  
 Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand  
 Varmeinstallation: Fjernvarme  
 Opført/ombygget år: 2014

#### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2024  
 Ejendomsværdi: 3.228.000,00  
 Grundværdi: 3.505.000,00  
 Evt. ejerboligværdi:  
 Grundlag for ejd. værdiskat: 4.982.400,00  
 Grundlag for grundskyld: 2.798.080,00

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

### Tilbehør:

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

type: køle-/fryseskab mærke: Samsung  
 type: induktionskogeplade mærke: Siemens  
 type: opvaskemaskine mærke: Siemens  
 type: kombiovn mærke: Samsung  
 type: ovn mærke: Samsung  
 type: vinkøleskab mærke: TempTech  
 type: vaskemaskine mærke: AEG  
 type: tørretumbler mærke: AEG  
 type: kogende vandhane mærke: Quooker

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

#### **Arealer\***

Tinglyst areal: 111 m<sup>2</sup>  
 Heraf tinglyst boligareal: 111 m<sup>2</sup>  
 BBR-boligareal: 124 m<sup>2</sup>

#### **Ejerforeningsforhold**

Fællesudg. fordeles efter:  
 Administrativt fordelingstal  
 Tinglyst fordelingstal: 126/12816  
 Adm. fordelingstal: 126/2.523  
 Sikkerhed til e/f: 40.000,00  
 I form af: Vedtægter lyst pantstiftende

Forhøjelse af sikkerhed:  
 I form af: Ingen

### Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

10.11.1947 Dok om luftfartshindringer mv.  
 29.8.1986 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Resp lån i off midler  
**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 2024 Fremtidens klimavenlige hovedstad  
 - Københavns Kommuneplanstrategi 2023 – Fremtidens klimavenlige hovedstad

#### **Lokalplaner**

- Teglværkshavnen

#### **Spildevandsplaner**

- Kloakopland - 317

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

### Grundejerforening: Nej

Adresse: Teglgade 32, 3. th., 2450 København SV  
 Kontantpris: kr. 7.398.000

Sagsnr.: 20-X0001599  
 Ejerudgift/md.: kr. 6.041

Dato: 21.4.2025

#### Forsikringsforhold:

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

Svamp:  Ja  Nej

insekt:  Ja  Nej

rørskade:  Ja  Nej

Forbehold: lejligheden er omfattet af ejerforenings bygningsforsikring.

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 2.239,29

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Der indbetales kr. 470 pr. måned i aconto varme jf. administratorbesvarelsen.

Der indbetales kr. 320 pr. måned i aconto vand jf. administratorbesvarelsen.

#### 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: A2015

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

Udlejning: Tilladt jf. administratorbesvarelsen.

Husdyr: Det er tilladt at holde almindelige husdyr (fx hund eller kat) i sædvanligt omfang (krybdyr og slanger er ikke tilladt). Der må dog højst være to hunde eller katte pr. lejlighed, og husdyr kan kun holdes, hvis dette kan ske uden væsentlig gene for de øvrige lejligheder. Der må ikke holdes hunderacer eller blandinger med hunderacer, som er forbudt ifølge Hundelovens forbudsordning. Se mere på [www.retsinformation.dk](http://www.retsinformation.dk), hvor loven kan findes. Der skal være tegnet lovpligtig ansvarsforsikring for hunde.

#### 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.

#### Grundforbedringsfradrag

Køber er gjort særligt opmærksom på, at der er fradrag for forbedringer i grundværdien samt at disse har en varighed på 30 år. Grundlaget for grundskyld er oplyst på baggrund den foreløbige vurdering fra 2024 minus det oplyste fradrag i vurderingsmeddelelsen fra 2020 fratrukket 20% (forsigtighedsprincippet). Køber opfordres til at søge egen rådgivning.

**For yderligere information henvises til side 5.**

Adresse: Teglgade 32, 3. th., 2450 København SV  
 Kontantpris: kr. 7.398.000

 Sagsnr.: 20-X0001599  
 Ejerudgift/md.: kr. 6.041

Dato: 21.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Fællesudgifter	kr. 32.660,40	Kontantpris/udbetaling	kr.	7.398.000,00
Ejendomsværdiskat	kr. 25.410,24	Gebyr til administrator for notering af ejerskifte	kr.	2.500,00
Grundskyld 2025	kr. 14.270,21	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	46.250,00
Rottebekæmpelse	kr. 145,37	I alt	kr.	7.446.750,00
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 72.486,22	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.		

### 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: 370.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 40.775 md./ 489.305 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 33.191 md./ 398.293 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: 21.4.2025. 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/landingside>



Adresse: Teglgade 32, 3. th., 2450 København SV  
Kontantpris: kr. 7.398.000Sagsnr.: 20-X0001599  
Ejerudgift/md.: kr. 6.041

Dato: 21.4.2025

**Tinglysningsafgiftsreduktion:**

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) blive omdannet til afgiftspantebrev 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 jf. administratorbesvarelsen.

**Servitutter - Fortsat fra side 3.**

- 9.7.1991 Dok om pligt til at deltage i Teglgadens Vejlaug.
- 23.1.1995 Dok om fjernvarme/anlæg mv.
- 12.1.2001 Dok om afledning af terrænoverfladevand mv på 176 og 249 KON. Påtaleret: Bygge-og Teknikforvaltningen.
- 13.6.2007 Dok om medlemskab af Grundejerforeningen Teglgadens 06.08.2019-1010997793 17.07.2020-1012064233
- 29.4.2008 Dok om gasledning mm 1\_D-I\_487
- 26.8.2010 Servitut vedrørende telekabler
- 26.8.2010 Servitut vedrørende telekabler
- 26.8.2010 Servitut vedrørende telekabler
- 26.8.2010 Servitut vedrørende kloakledninger
- 26.8.2010 Servitut vedrørende el-kabler
- 6.9.2010 Servitut vedrørende telekabler
- 21.9.2012 Jordforurening
- 3.2.2014 Deklaration vedrørende afløbsledning
- 12.6.2014 Ret til etablering af tunnel og færdsel på rampe
- 12.6.2014 Vedtægter: V E D T Æ G T E R F O R
- 12.6.2014 Vejudlæg
- 12.6.2014 Brandvej
- 13.6.2014 Vedtægter: V E D T Æ G T E R F O R
- 13.6.2014 Deklaration om vejudlæg
- 18.6.2014 Vedligeholdelse af privat fællesvej

**Brugsret og fællesfaciliteter****Brugsret:** kælderrum jf. oplysninger fra sælger.**Byggeskadeforsikring**

På ejendommens BBR-meddelelse er der registreret en byggeskadeforsikring. En byggeskadeforsikrings dækningsområde er byggeskader, som har årsag i forhold ved opførelsen af bebyggelsen. Forsikringen løber som udgangspunkt i 10 år fra ikrafttrædelsestidspunktet og følger bygningen, uanset at denne skifter ejer i forsikringens løbetid.

**Kendte fejl/mangler**

Køber er gjort opmærksom på, at:  
- der er et hul i spejlet i badeværelset