



REAL

Teglholm Allé 9F, 1. tv., 2450 København SV

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	108
Kontantpris	7.550.000	Værelser	4
Ejerudgift	5.330		
Byggear	2006	Energimærke	B

Sagsnr. **1342951**

RealMæglerne Renny Clemmensen ApS

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

Salgsopstilling

RealMæglerne Renny Clemmensen ApS

CVR-nr. 38413724

Teglholmegade 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: Teglholm Allé 9F, 1. tv., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 7.550.000

Sagsnr.: 1342951
Ejerudgift/md.: kr. 5.330

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til en lys og veldisponeret 4 værelses lejlighed i hjertet af Teglholmen, på adressen Teglholm Allé 9F, 1. tv. Her får du et skønt by og vandnært hjem med en stor, syd-østvendt altan, der forlænger opholdsrummet og indbyder til afslapning og socialt samvær.

Planløsningen er målrettet hverdagen: Entré med plads til overtøj og sko, et lyst badeværelse med bruseniche samt et åbent og socialt køkken og stuemiljø med direkte udgang til altanen. Hertil tre indretningsvenlige værelser, hvoraf det ene fungerer perfekt som soveværelse med gode skabe, mens de to øvrige kan bruges til børneværelser, gæsteværelse eller hjemmekontor. De store vinduespartier giver et generøst lysindfald og skaber en naturlig forbindelse mellem inde og ude, og materialevalget er holdt i en rolig, nordisk palet, der er let at indrette sig efter.

Lejligheden ligger på første sal, hvilket giver nem adgang og følelsen af at være tæt på byens puls, uden at være oppe på toppen. Ejendommen fremstår moderne og velholdt med et fredeligt gårdmiljø, hvor man kan trække ud og nyde roen mellem by og vand. I foreningen får man helt unikt 2 p-licenser med til lejligheden.

Beliggenheden er et stort plus, området er i rivende udvikling med caféer, dagligvarebutikker og spisesteder langs kanalerne. Promenaderne indbyder til løbe og gåture, og på varme dage er der kort til de populære badezoner. Der er desuden gode forbindelser med både bus, metro og sikre cykelruter til resten af København, så hverdagslogistikken glider let.

Kort sagt, en 4 værelses bolig der kombinerer ro og byliv, komfort og kvalitet. Ideel til parret der ønsker fleksible kvadratmeter, eller til den lille familie, der vil bo moderne tæt på vandet, med sol på altanen og nem adgang til det hele.

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 Allé 9F, 1. tv., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 7.550.000

Sagsnr.: 1342951
Ejerudgift/md.: kr. 5.330

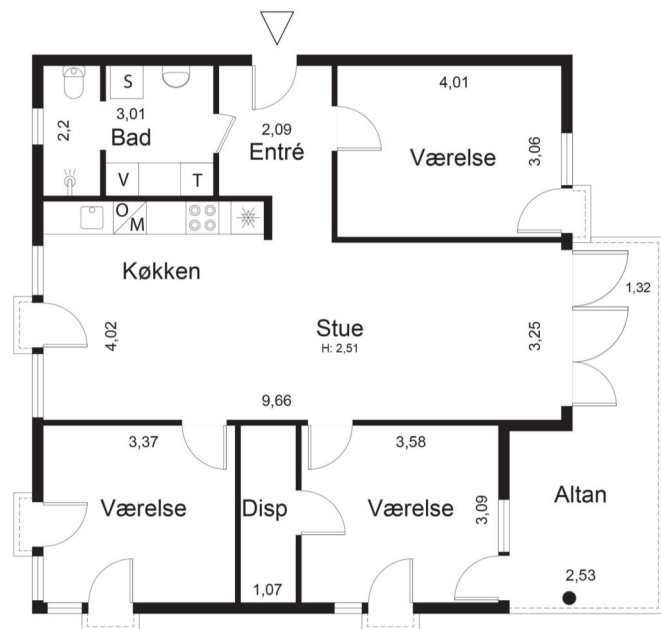
Dato: 31.01.2026



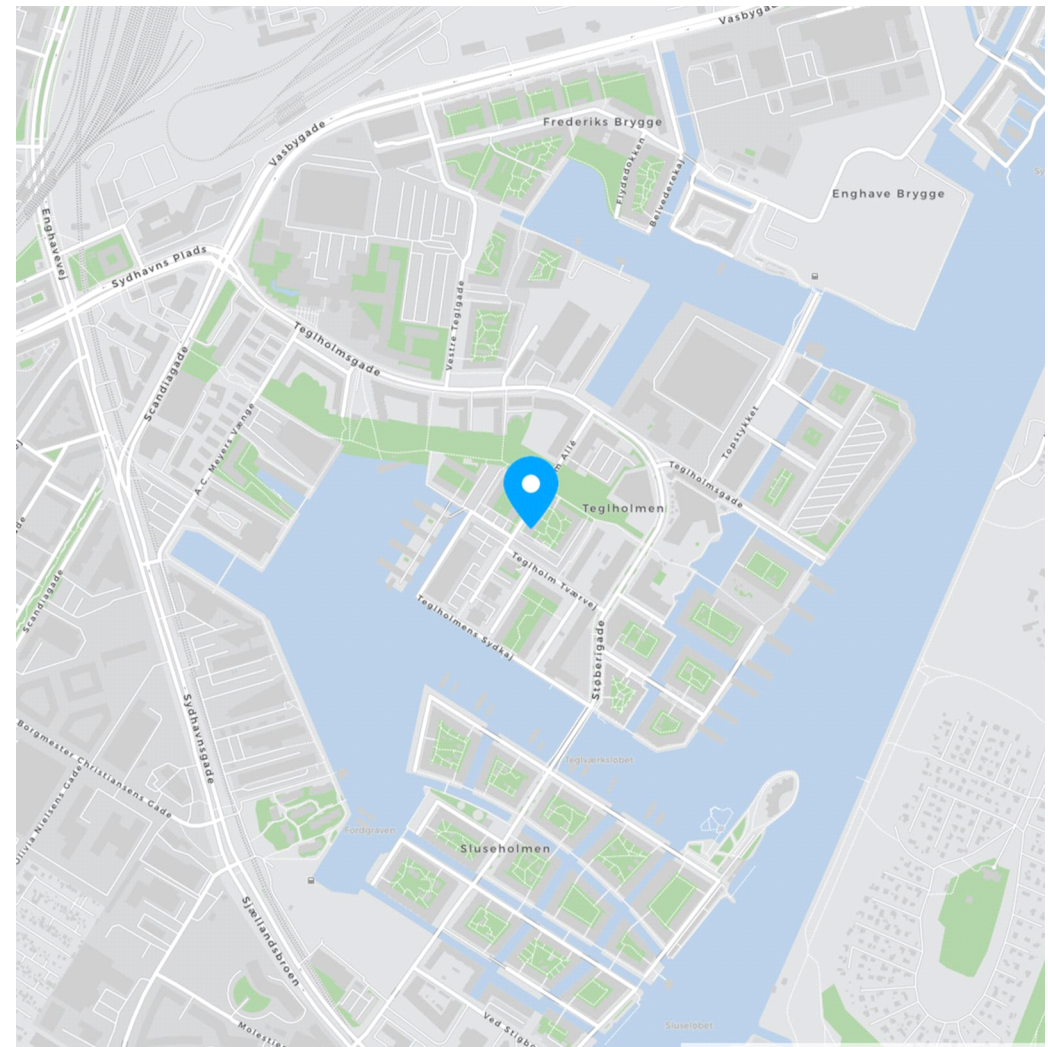
Adresse: Teglhølm Allé 9F, 1. tv., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 7.550.000

Sagsnr.: 1342951
Ejerudgift/md.: kr. 5.330

Dato: 31.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar.





Adresse: Tegholm Allé 9F, 1. tv., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 7.550.000

Sagsnr.: 1342951
Ejerudgift/md.: kr. 5.330

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	510 Kongens Enghave, København
BFE-nr.:	115504
Ejl.nr.:	77
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	2006

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	5.552.000 kr.
Grundværdi:	3.367.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.441.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.693.600 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	98 m ²
- heraf boligareal:	98 m ²
BBR-boligareal:	108 m ²
Evt. øvrige arealer:	

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Teglholm Allé 9F, 1. tv., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 7.550.000

Sagsnr.: 1342951
Ejerudgift/md.: kr. 5.330

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorrigeret forbrug:

Udgift kr.: 10.440 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: A conto
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Bygningen har ingen supplerende varme
Oplysningerne stammer fra: Anslået
Der betales aconto varme kr. 870 pr. måned og aconto vand kr. 400 pr. måned.

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 B.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Jordforurening:

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

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/>

Husdyr:

Tilladt jf. husorden



Adresse: Teglholm Allé 9F, 1. tv., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 7.550.000

Sagsnr.: 1342951
Ejerudgift/md.: kr. 5.330

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	22.652	Kontantpris/udbetaling	kr.	7.550.000
Grundskyld	kr.	13.737	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	47.150
Ejerforening	kr.	27.422	Ejerskiftegebyr, administrator	kr.	2.950
Rottebekæmpelsesgebyr, anslået	kr.	155	I alt	kr.	7.600.100
			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		63.966			

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: 380.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 39.808 md./ 477.700 år Netto **ekskl.** ejerudgift 32.940 md./ 395.278 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:

31.01.2026

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: 1/2 - 1/8 **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: Teglholm Allé 9F, 1. tv., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 7.550.000

Sagsnr.: 1342951
Ejerudgift/md.: kr. 5.330

Dato: 31.01.2026

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-dragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Totalkredit/F1 Rentetilpasningslån	Kontantlån	3.708.000	3.760.032	3.761.938	DKK	2,42	138.176	25,50	3,47			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Teglholmen v/Cobblestone René Austen Andersen

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: 98/10023

Tinglyst fordelingstal: 98/10023

Adm. fordelingstal: 98/10023

Sikkerhed til e/f: 42.000 kr.

I form af: Anden hæftelse

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Servitut, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 10.11.1947 lbnr. 6274-01 Tillægstekst Dok om luftfartshindringer mv. Filnavn: 1_Q-I_688

Nr. 2 lyst d. 25.10.1985 lbnr. 19049-01 Tillægstekst Dok om transformerstation/anlæg mv Filnavn: 1_F-I_295

Nr. 3 lyst d. 29.08.1986 lbnr. 16813-01 Tillægstekst Dok om forsynings-/afledningsledninger mv, Resp lån i off midler Filnavn: 1_D-I_487

Nr. 4 lyst d. 09.07.1991 lbnr. 46980-01-S0001 Tillægstekst Dok om pligt til at deltage i Teglholmens Vejlaug.

Filnavn: 1_D-I_487

Nr. 5 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 920126-01 Tillægstekst Dok om fjernvarme mv Filnavn: 1_F-I_13

Nr. 6 lyst d. 02.06.1999 lbnr. 68133-01 Tillægstekst Dok om privat Fælles vej på matr 176 og 249 Kgs.

Enghave, Filnavn: 1_D-I_487

Nr. 7 lyst d. 12.04.2000 lbnr. 39395-01 Tillægstekst Lokalplan nr. 310. Slet Forprioritet Filnavn: 1_Q-I_59

Nr. 8 lyst d. 12.01.2001 lbnr. 3969-01 Tillægstekst Dok om afledning af terrænoverfladevand mv på 176 og 249 KON. Påtaleret: Bygge-og Teknikforvaltningen. Filnavn: 1_D-I_487

Nr. 9 lyst d. 16.03.2001 lbnr. 43214-01 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Ang. afledning af regn- og spildevand fælles med KON 470 Filnavn: 1_F-I_295

Nr. 10 lyst d. 15.01.2004 lbnr. 6325-01 Tillægstekst Lokalplan nr. 310, tillæg nr 1 Filnavn: 1_B-I_442

Nr. 11 lyst d. 22.08.2005 lbnr. 139698-01 Tillægstekst Dok om fastlæggelse af byggeskel og etageantal

Filnavn: 1_F-I_295

Nr. 12 lyst d. 19.06.2006 lbnr. 107419-01 Tillægstekst Dok om begyggelse, benyttelse mv. AKT 1_E-I_513

Nr. 13 lyst d. 12.07.2006 lbnr. 121070-01 Anmærkning anm hæftelser Tillægstekst Vedtægter for

ejerforeningen, tillige lyst pantstiftende AKT 1_E-I_513

Nr. 14 lyst d. 27.03.2007 lbnr. 43125-01 Anmærkning anm hæftelser Tillægstekst Vedtægter for

ejerforeningen, tillæg Filnavn: 1_E-I_513

Nr. 15 lyst d. 13.06.2007 lbnr. 73876-01 Tillægstekst Dok om medlemsskab af Grundejerforeningen

Teglholmen Tillige tinglyst under: 06.08.2019-1010997793 17.07.2020-1012064233 Filnavn: 1_D-I_487

Der henvises endvidere til tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter:

Hver lejlighed er udstyret med depotrum i selve lejligheden. Der er barnevognsrum i ejendommen, med mulighed for opbevaring af kajak eller SUP-board. Der er 26 pladser til kajak- og SUP Board, efter først-til-mølle-princip.

REAL

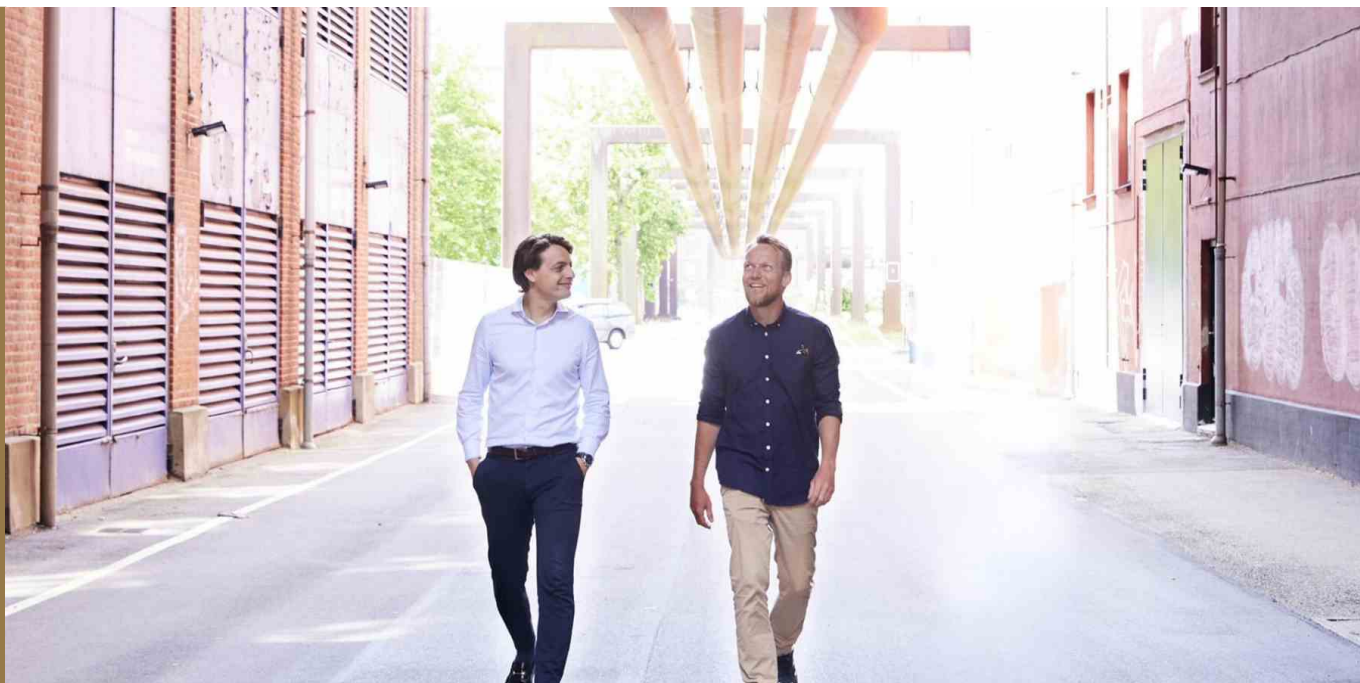
Guldkøber[®]

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.