



REAL

Teglholm Allé 9B, 2. th, 2450 København SV

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	77
Kontant	5.595.000	Værelser	2
Ejerudgift	3.703	Altan	Ja
Byggeår	2006	Energimærke	B

Sagsnr. **13400076**

RealMæglerne Renny Clemmensen ApS
Teglholmsgade 64A, st / 2450 København SV / Tlf. +45 31484849 / 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: Teglholm Allé 9B, 2. th, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 5.595.000

Sagsnr.: 13400076
Ejerudgift/md.: kr. 3.703

Dato: 03.06.2026



På Teglholm Allé 9B, 2. th. får man en bolig, hvor lys, funktionalitet og beliggenhed går op i en højere enhed. Her bor man midt i det attraktive Teglholmen. Et moderne og roligt byområde, hvor vand, grønne gårdrum og arkitektoniske ejendomme danner rammen om en nem hverdag tæt på byen.

Lejligheden ligger højt og ugeneret på 2. sal med et skønt kig over de grønne fællesarealer, hvor lyset strømmer flot ind fra de store vinduespartier. Boligen opleves lys og indbydende fra første øjeblik, og de gennemgående lyse trægulve, de rene linjer og den gode loftshøjde skaber en behagelig og moderne atmosfære.

Planløsningen er særdeles velfungerende med en rummelig entré, et stort og åbent opholdsmiljø samt et værelse med praktisk walk-in. Køkkenet og spiseplads ligger i naturlig forlængelse af hinanden, og herfra får man et smukt kig ud over træer, grønne arealer og byens liv. Køkkenet fremstår stilrent med hvide fronter, god bordplads og en åben forbindelse til resten af opholdsrummet. Stuen er lys og behagelig med plads til både sofaafdeling og afslapning, og herfra er der direkte udgang til den Sydvendte altan. Altanen fungerer som et ekstra opholdsrum i sommerhalvåret, hvor foldedøre kan åbnes op og skabe en skøn sammenhæng mellem inde og ude. Her sidder man ugeneret med kig over gårdrummet og den grønne beplantning. Et roligt åndehul midt i byen med massere af sol. Badeværelset fremstår nyt og står skarpt. En lille detalje er vinduet på badeværelset.

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.

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.

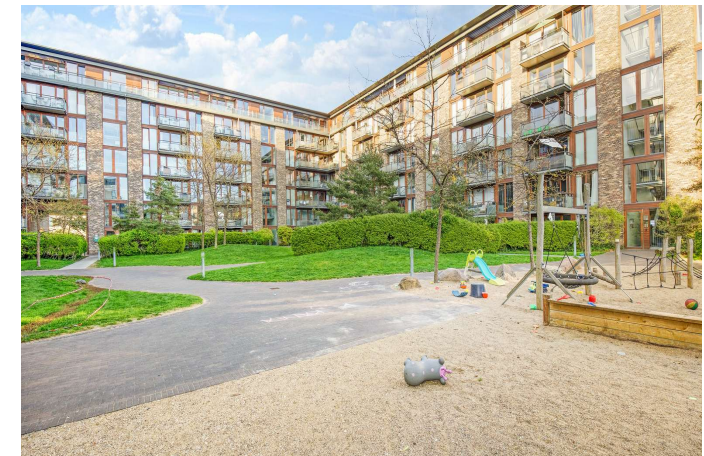
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Renny Clemmensen

Adresse: Teglholm Allé 9B, 2. th, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 5.595.000

Sagsnr.: 13400076
Ejerudgift/md.: kr. 3.703

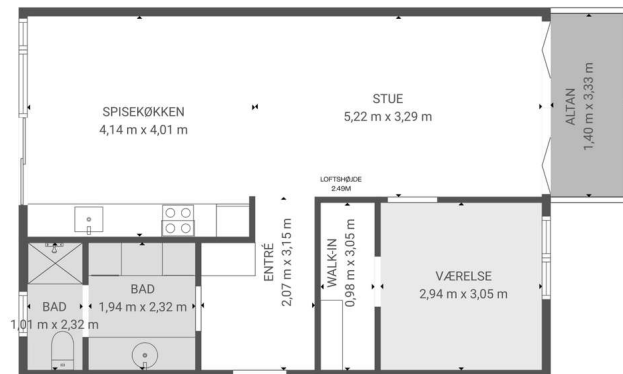
Dato: 03.06.2026



Adresse: Teglholm Allé 9B, 2. th, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 5.595.000

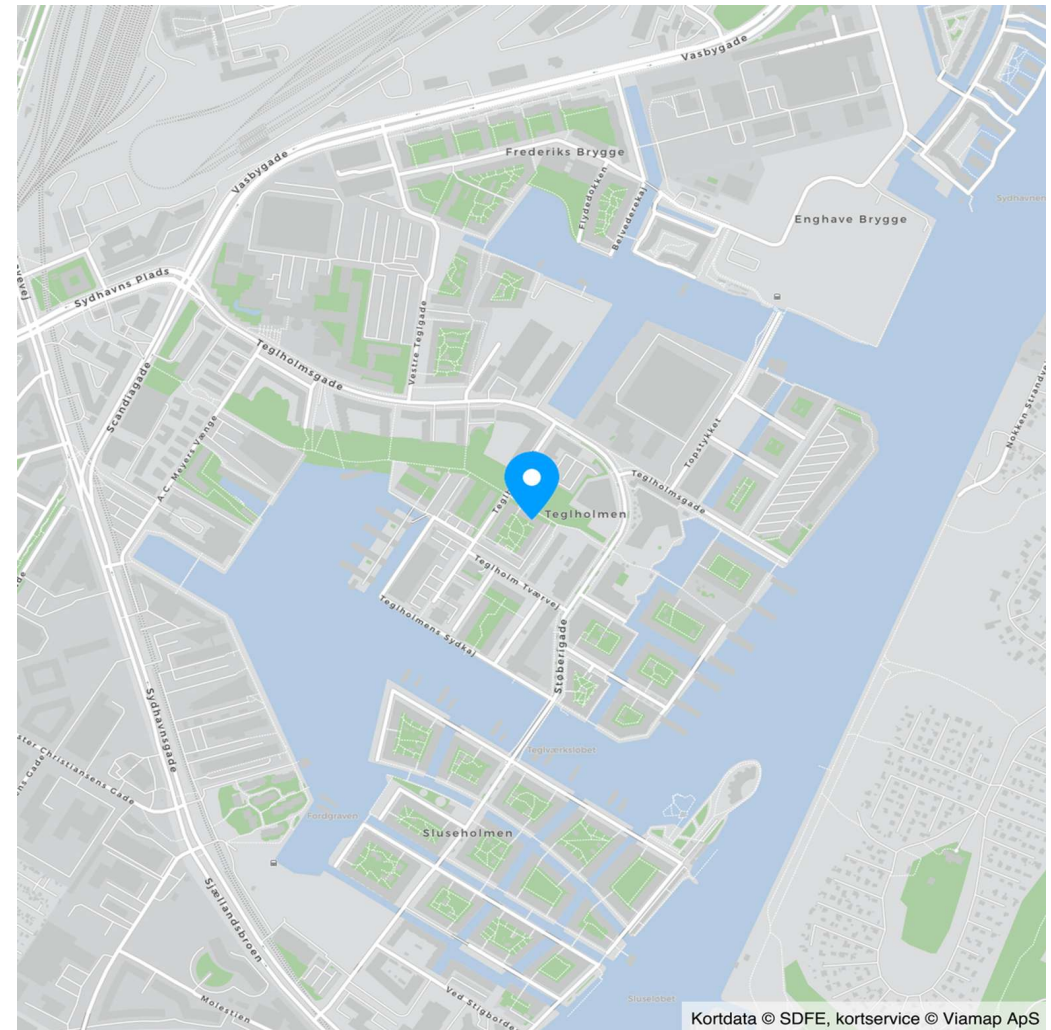
Sagsnr.: 13400076
Ejerudgift/md.: kr. 3.703

Dato: 03.06.2026



Vejledende plantegning er uden anovær

REAL



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Teglholm Allé 9B, 2. th, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 5.595.000

Sagsnr.: 13400076
Ejerudgift/md.: kr. 3.703

Dato: 03.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	510 Kongens Enghave, København
BFE-nr.:	122332
Ejerl. Nr.:	18
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	2006

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.911.000
Grundværdi:	2.358.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.128.800
Grundlag for grundskyld:	1.886.400

Arealer**

Tinglyst areal:	67 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	67 m ²
BBR-boligareal:	77 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):

Ovn (Blomberg OEN8340B), Opvaskemaskine (BOSCH), Kogeplade (BOSCH), Køle/fryseskab (BOSCH), Tørretumbler (AEG TS511P85P), Emhætte (Exhausto prisme ESL310), Vaskemaskine (AEG LR612M841)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

Adresse: Teglholm Allé 9B, 2. th, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 5.595.000

Sagsnr.: 13400076
Ejerudgift/md.: kr. 3.703

Dato: 03.06.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Se police

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 9.600 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Der betales aconto varme kr. 800,00 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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke B



Adresse: Teglholm Allé 9B, 2. th, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 5.595.000

Sagsnr.: 13400076
Ejerudgift/md.: kr. 3.703

Dato: 03.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	15.957	Kontantpris	kr.	5.595.000
Grundskyld	kr.	9.621	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	35.450
Fællesudgifter	kr.	18.744	Ejerskiftegebyr til administrator , anslået	kr.	2.500
Rottebekæmpelse 2026	kr.	111	I alt	kr.	5.632.950
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.	44.433			

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: 280.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 30.368 md. / 364.410 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 24.839 md. / 298.071 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: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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: Teglholm Allé 9B, 2. th, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 5.595.000

Sagsnr.: 13400076
Ejerudgift/md.: kr. 3.703

Dato: 03.06.2026

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. 16: hovedstol kr. 3.232.000
Nr. 17: hovedstol kr. 681.700

Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Afventer admin		03.06.2026

Grundejerforening

Navn: G/F Teglholmen
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Ejerforening

Navn: E/F Westside
Eksisterende sikkerhed: Kr. 42.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: /
Tinglyst: 67 / 10023
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Servitutter

- Nr. 1: 10.11.1947 - Dok om luftfartshindringer mv.
- Nr. 2: 25.10.1985 - Dok om transformerstation/anlæg mv
- Nr. 3: 29.08.1986 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Resp lån i off midler
- Nr. 4: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme mv
- Nr. 5: 02.06.1999 - Dok om privat Fælles vej på matr 176 og 249 Kgs. Enghave,
- Nr. 6: 12.04.2000 - Lokalplan nr. 310. Slet Forprioritet
- Nr. 7: 12.01.2001 - Dok om afledning af terrænoverfladevand mv på 176 og 249 KON. Påtale-
ret: Bygge-og Teknikforvaltningen.
- Nr. 8: 16.03.2001 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv Ang. afledning af regn- og spildevand
fælles med KON 470

- Nr. 9: 15.01.2004 - Lokalplan nr. 310, tillæg nr 1
- Nr. 10: 22.08.2005 - Dok om fastlæggelse af byggeskel og etageantal
- Nr. 11: 19.06.2006 - Dok om begyggelse, benyttelse mv. 1_E-I_513
- Nr. 12: 12.07.2006 - anm hæftelser Vedtægter for ejerforeningen, tillige lyst pantstiftende 1_E-I_513
- Nr. 13: 27.03.2007 - anm hæftelser Vedtægter for ejerforeningen, tillæg
- Nr. 14: 13.06.2007 - Dok om medlemsskab af Grundejerforeningen Teglholmen 06.08.2019-1010997793 17.07.2020-1012064233

Planer

Kommuneplan R24.C.4.27 - R24.C.4.27 - C1*
Lokalplan 310 - Teglværkshavnen
Lokalplan 310-1 - Teglværkshavnen tillæg 1

Andre forhold af væsentlig betydning

Jordforening V2

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

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler



Adresse: Teglholm Allé 9B, 2. th, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 5.595.000

Sagsnr.: 13400076
Ejerudgift/md.: kr. 3.703

Dato: 03.06.2026

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>

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/>

Husdyr

Tilladt, dog jf. Husorden

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.