



REAL

Alliancevej 10B, 2450 København SV

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	127
Kontantpris	8.995.000	Værelser	4
Ejerudgift	7.062		
Byggeår	2017	Energimærke	A2015

Sagsnr. **1344514**

RealMæglerne Renny Clemmensen ApS

Teglhølmegade 64A, st. / 2450 København SV / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Alliancevej 10B, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 1344514
Ejerudgift/md.: kr. 7.062

Dato: 20.04.2026



Beskrivelse:

Velkommen til Teglholmen, det maritime kvarter i Københavns Sydhavn, hvor vand, lys og byliv går hånd i hånd. På Alliancevej 10B får du en moderne lejlighed i to etager i samme hyggelige gårdmiljø, med terrasse mod det grønne fællesareal, tre regulære værelser og to stilrene badeværelser. Og så får du nogle virkelig flotte lyse gulve, som giver hjemmet varme og et eksklusivt udtryk, præcis som du ser på billederne.

Stueplan samler hverdagen i et lyst, grebsfrit kvalitetskøkken med lange bordplader og en stor køkkenø i åben forbindelse med den rummelige stue. De lyse gulve binder rummet sammen og understreger den rolige, nordiske stil, mens de store glaspartier inviterer dagslyset helt ind. Her er direkte udgang til gårdterrassen, et roligt uderum til morgenkaffen, leg og aftensmad under åben himmel. Et pænt badeværelse samt et praktisk teknik og opbevaringsrum fuldender etagen, og trappen fungerer som hjemmets arkitektoniske midtpunkt og binder etagerne elegant sammen.

På første sal ligger et møblerbart repos, der fordeler til tre gode værelser, hvoraf to har franske altandøre. Også her fortsætter de flotte lyse gulve og giver en sammenhængende og indbydende atmosfære. Heroppe finder du desuden endnu et lyst badeværelse med separat bruseniche og vaskesøjle, hvilket gør boligen oplagt til familielivet og en nem hverdag.

Ejendommen er en del af Teglholmens attraktive kanalmiljø med et trygt gårdrum, cykelparkering og fine bade og opholdsmuligheder langs kajen. Indkøb, caféer og spisesteder ligger i nabolaget, og Havnebussen, metroen samt cykelbroerne gør det let at nå City, Carlsberg Byen og resten af København. De store grønne åndehuller Valbyparken og Sydhavnstippen ligger tæt på til løbe og gåture.

Kontakt os allerede i dag for en personlig fremvisning af Alliancevej 10B, denne bolig skal opleves.

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.

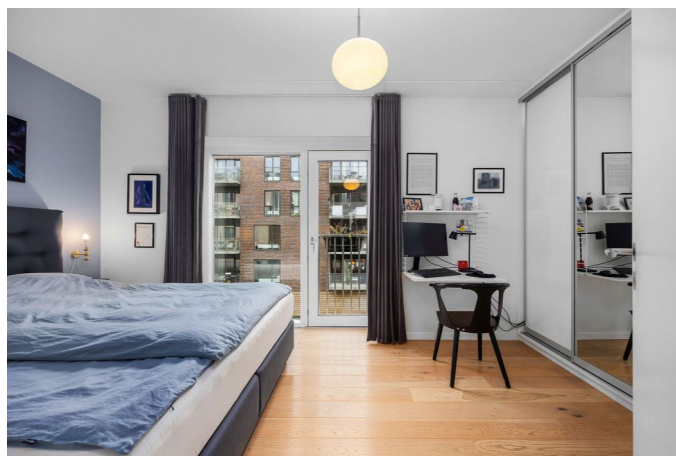
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Renny Clemmensen

Adresse: Alliancevej 10B, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 1344514
Ejerudgift/md.: kr. 7.062

Dato: 20.04.2026

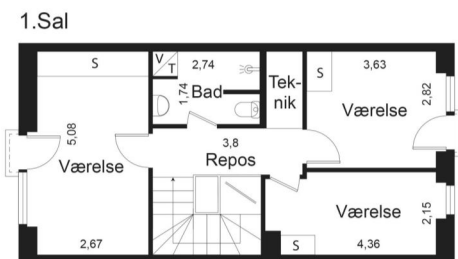
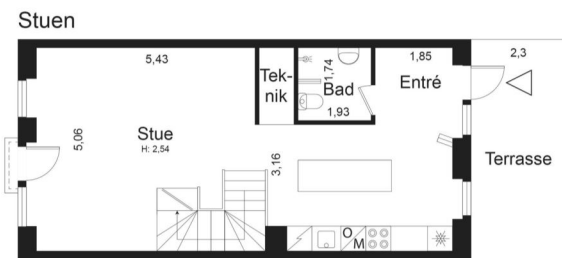




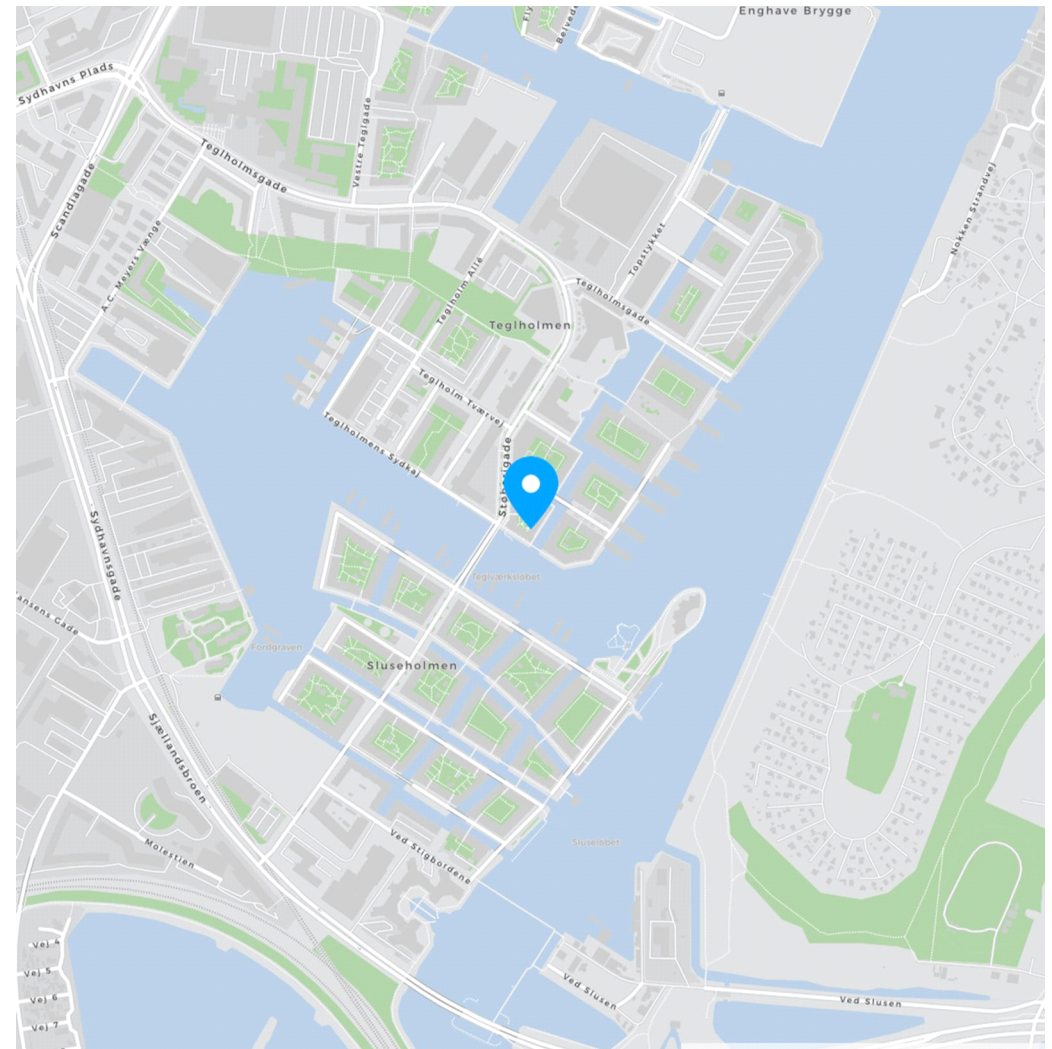
Adresse: Alliancevej 10B, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 1344514
Ejerudgift/md.: kr. 7.062

Dato: 20.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar.



Adresse: Alliancevej 10B, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 1344514
Ejerudgift/md.: kr. 7.062

Dato: 20.04.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Ejerlejlighed, beboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 387 f Kongens Enghave, København
BFE-nr.: 419088
Ejl.nr.: 35
Zonestatus: Byzone
Vand: Offentlig
Vej: Fælles/privat
Kloak: Offentlig
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 2017

Arealer*

Tinglyst areal i alt: 116 m²
- heraf boligareal: 116 m²
BBR-boligareal: 127 m²
Evt. øvrige arealer:

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 10.029.000 kr.
Grundværdi: 3.739.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 8.023.200 kr.
Grundlag for grundskyld: 2.991.200 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køle/fryseskab mrk; Siemens K138VV20, Emhætte mrk; Exhausto, Ovn mrk; Siemens 2024, Kogeplader mrk; Siemens Induktion EH651FEB1E, Opvaskemaskine mrk; Siemens SN65L034EU, Vaskemaskine mrk; Siemens iQ300 WM14N2S7DN, Tørretumbler mrk; Siemens iQ300 WT45H207DN

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Alliancevej 10B, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 1344514
Ejerudgift/md.: kr. 7.062

Dato: 20.04.2026

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: Se police for dækning

Andre forhold af væsentlig betydning:

Jordforurening

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

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 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 2019 - <https://www.kk.dk/politik/politikker-og-indsatser/bolig-byggeri-og-byliv/koebenhavns-kommuneplan>
Spildevandsplan 2018 - <https://planer.kk.dk/spildevandsplan-2018/>

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 5.160 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: Aconto

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Udgiften er acontooprævning fra administrator.

Der betales aconto varme kr. 430,00 pr. måned

Der betales aconto vand kr. 360,00 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 salgsoptillingens 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 A2015.

Adresse: Alliancevej 10B, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 1344514
Ejerudgift/md.: kr. 7.062

Dato: 20.04.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	40.918	Kontantpris/udbetaling	kr.	8.995.000
Grundskyld	kr.	15.255	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	55.850
Ejerforening	kr.	28.420	Ejerskiftegebyr, administrator, anslået	kr.	2.500
Rottebekæmpelse 2025	kr.	148	I alt	kr.	9.053.350

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebrev, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år

84.741

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/nettoydelser 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: 450.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 49.132 md./ 589.579 år Netto **ekskl.** ejerudgift 40.276 md./ 483.308 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 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: 03.04.2026
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: 1/8 - 1/2 **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: Alliancevej 10B, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 1344514
Ejerudgift/md.: kr. 7.062

Dato: 20.04.2026

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:

Afventer ejerlejl.skema

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-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Realkredit Danmark/F1K FlexLån®	Kontantlån	3.878.000	3.891.398	3.897.562	DKK	2,4	135.726	21,25	3,40			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Teglholmen Øst nr. 327 C/O DEAS Lone Etbøl

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Ja, kr. 2.311 i form af Anden hæftelse

Forhøjelse af sikkerhed: Nej.

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Afventer

Tinglyst fordelingstal: 116/10664

Adm. fordelingstal: Afventer

Sikkerhed til e/f: 40.000 kr.

I form af: Anden hæftelse

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Nr. 8 lyst d. 21.07.2015 lbnr. 1006577172 tillige tinglyst 13.10.2015 100678****, matr. 434c - 2000161

Filnavn: 6d4dda53-e9ac-4d18-9406-2ee4c8f28bcc

Nr. 10 lyst d. 09.02.2016 lbnr. 1007073116 Filnavn: 3fe6ae20-d321-4431-b555-bba86c53e6a6

Nr. 11 lyst d. 11.02.2016 lbnr. 1007077548 Filnavn: d1990d66-cb63-425e-a790-d17ed922208e

Nr. 12 lyst d. 16.02.2016 lbnr. 1007086785 Filnavn: 3ddb9a5a-0cda-4bbc-bc9c-63aeba6e5fb0

Nr. 13 lyst d. 07.03.2016 lbnr. 1007129682 Filnavn: ddfb360a-51a8-4ed2-8af0-0bab993745ba

Nr. 14 lyst d. 03.08.2017 lbnr. 1008882068 Filnavn: 5252c3bf-6bbc-411b-bb62-241af708bdb7

Nr. 16 lyst d. 31.01.2018 lbnr. 1009540347 Filnavn: 973be22a-9583-41f0-bc2e-3be3059e9aaa

Nr. 19 lyst d. 27.06.2018 lbnr. 1009915510 Filnavn: 13a7bf6e-69a6-495e-8c0a-0529cc50d17f

Nr. 20 lyst d. 03.01.2018 lbnr. 1009461250 Filnavn: 5f47f9a6-a2c3-4528-b2e9-ba7a9f729f3f

Der henvises endvidere til ejd.rapport, lokalplaner samt tingbog.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 15.12.2022 lbnr. 1014490984 Servitut med lovbestemt prioritet Filnavn:

1e768197-52d5-4766-a09d-5b8d8b7c3ebd

Nr. 2 lyst d. 24.09.2014 lbnr. 1005672645 Prioritet i forhold til andre servitutter, der også har forprioritet,

afgøres af anmeldelsestidspunktet. Filnavn: 0bd30bf1-8efc-4674-9317-2a44ef167783

Nr. 3 lyst d. 13.01.1962 lbnr. 6829-01 Tillægstekst Dok om luftfartshindringer mv Filnavn: 1_A-I_211

Nr. 4 lyst d. 23.01.1995 lbnr. 940099-01 Tillægstekst Dok om fjernvarme/anlæg mv Filnavn: 1_F-I_13

Nr. 5 lyst d. 12.04.2000 lbnr. 39395-01 Tillægstekst Lokalplan nr. 310. Slet Forprioritet Filnavn: 1_Q-I_59

Nr. 6 lyst d. 15.01.2004 lbnr. 6325-01 Tillægstekst Lokalplan nr. 310, tillæg nr 1 Filnavn: 1_B-I_442

Nr. 7 lyst d. 18.08.2009 lbnr. 87212-01 Tillægstekst Dok om byggerettigheder mv Yderligere tekst 1_O-I_369

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.