



REAL

Alliancevej 12B, 2. tv., 2450 København SV

Ejd. type
Kontantpris
Ejerudgift
Byggeår

Ejerlejlighed
5.995.000
3.943
2017

Bolig m2
Værelser
Energimærke

87
3
A2015

Sagsnr. **1344081**

RealMæglerne Renny Clemmensen ApS

Teglmølgade 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: Alliancevej 12B, 2. tv., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 1344081
Ejerudgift/md.: kr. 3.943

Dato: 18.11.2025



Beskrivelse:

Lejligheden:

I bydes velkommen indenfor i lejlighedens entré, som både giver jer plads til overtøjet og sørger for et rigtig godt førstehåndsindtryk. Igennem den fine entré bliver man mødt af et stort lyst alrum, med masser af plads til tv-stue. I forlængelse af alrummet, som er lejlighedens samlingspunkt, finder man køkkenet med hvide elementer og integrerede hårde hvidevare. Fra køkkenet kan man åbne op for lejlighedens sydvendte altan, som vender ud til den flotte grønne gård. Endvidere byder lejligheden på to store soveværelser ved siden af hinanden, det ene værelse har egen fransk altan. Der er desuden gulvvarme i hele lejligheden, samt brugsret til kælderrum.

Ejendommen:

Teglholmen og Sluseholmen er gennem de seneste år forvandlet til et attraktivt område, som tiltrækker alt fra børnefamilier til seniorer - og med god grund. Her får I nemlig det bedste af to verdener. I bor med kort afstand til det pulserende byliv, og samtidig kan I nyde vandet, som venter lige udenfor hoveddøren. Som en del af den rivende byudvikling blev der i 2017 opført en arkitektonisk gennemført ejendom, som huser jeres kommende hjem. Her er tale om en 3 vær. lejlighed, som byder på rene linjer, velvalgte materialer og stilsikre løsninger.

Området:

Området har få hundrede meter til både daginstitution, skole, flere fine indkøbsmuligheder og spændende spisesteder. I bliver samtidig naboer til den eldrevne havnebus, som sejler jer til både Nyhavn og Operaen. Denne transportform suppleres af de gode busforbindelser, som forbinder Teglholmen med resten af byen, sammen med den nye metro. Trænger I til frisk luft, vil I sætte pris på den korte afstand til havnebadet samt muligheden for at tage kajakken eller SUB'en med ud på kanalen.

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: Alliancevej 12B, 2. tv., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 1344081
Ejerudgift/md.: kr. 3.943

Dato: 18.11.2025





Adresse: Alliancevej 12B, 2. tv., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 1344081
Ejerudgift/md.: kr. 3.943

Dato: 18.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	387 f Kongens Enghave, København
BFE-nr.:	419065
Ejl.nr.:	14
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Se ejd.datarapport
Vej:	Privat fælles
Kloak:	Se ejd.datarapport
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	2017

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	4.484.000 kr.
Grundværdi:	2.519.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.587.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.015.200 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	76 m ²
- heraf boligareal:	76 m ²
BBR-boligareal:	87 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):
Integrerbar køle-/frysekombination, Siemens KI38VV20, emhætte Exhausto, 2017 (opføringsår) Indbygningsovn, Siemens HB20AB512S, Kogeplade med induktion, Siemens EH645FE17E
Opvaskemaskine Integrerbar, Siemens SN65L034EU Vaskemaskine Siemens WM14E477DN Tørretumbler Siemens WT46E375DN

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Alliancevej 12B, 2. tv., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 1344081
Ejerudgift/md.: kr. 3.943

Dato: 18.11.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorrigeret forbrug:

Udgift kr.: 5.584 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2023-2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug
Der betales aconto varme kr. 470 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 salgsoptstillingens 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 A2015.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Jordforurening

Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt blevet områdeklassificeret som lettere forurenede, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenede jord. Kommunen kan dog undtage større sammenhængende områder inden for byzoner, som den har viden om, ikke er lettere forurenede, hvilket i så fald skal ske gennem et kommunalt regulativ.

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 (pr. 01.01.2024)

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptstillingen 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 i 2024.

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/>



Adresse: Alliancevej 12B, 2. tv., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 1344081
Ejerudgift/md.: kr. 3.943

Dato: 18.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	18.295	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.995.000
Grundskyld	kr.	10.278	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	37.850
Ejerforening	kr.	18.620	Ejerskiftegebyr, administrator	kr.	2.600
Rottebekæmpelse 2025	kr.	118	I alt	kr.	6.035.450
			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		47.311			

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: 300.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 31.419 md./ 377.032 år Netto **ekskl.** ejerudgift 25.924 md./ 311.092 år v/24,30%
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: 17.11.2025
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: 1/2 - 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: Alliancevej 12B, 2. tv., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 1344081
Ejerudgift/md.: kr. 3.943

Dato: 18.11.2025

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-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Totalkredit/F3 Rentetilpasningslån	Kontantlån	2.384.167	2.442.341	2.397.670	DKK	2,29	141.213	26,25	3,05			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Teglholtmen Øst

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Ja, kr. 1.514 i form af Anden hæftelse

Forhøjelse af sikkerhed: Nej.

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: 76/10.664

Tinglyst fordelingstal: 76/10664

Adm. fordelingstal: 76/10.664

Sikkerhed til e/f: 40.000 kr.

I form af: Anden hæftelse

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

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

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

Nr. 19 lyst d. 03.01.2018 lbnr. 1009461250 Filnavn: 5f47f9a6-a2c3-4528-b2e9-ba7a9f729f3f

Der henvises endvidere til ejd.datarapporten samt tingbogen.

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

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



Adresse: Alliancevej 12B, 2. tv., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 1344081
Ejerudgift/md.: kr. 3.943

Dato: 18.11.2025

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. 17 lyst d. 27.06.2018 lbnr. 1009915510 Filnavn: 13a7bf6e-69a6-495e-8c0a-0529cc50d17f
Nr. 19 lyst d. 03.01.2018 lbnr. 1009461250 Filnavn: 5f47f9a6-a2c3-4528-b2e9-ba7a9f729f3f

Brugsret og fællesfaciliteter:

Fælleslokale kan benyttes jf. vedtægterne § 12, Depotrum jf. vedtægterne bilag 9.4

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.