



REAL

Alliancevej 6C, 4. tv., 2450 København SV

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	169
Kontantpris	13.750.000	Værelser	6
Ejerudgift	8.337	Altan	Ja
Byggeår	2017	Energimærke	A2015

Sagsnr. **1344497**

RealMæglerne Renny Clemmensen ApS

Tegholmegade 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 6C, 4. tv., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 13.750.000

Sagsnr.: 1344497
Ejerudgift/md.: kr. 8.337

Dato: 04.05.2026



Beskrivelse:

Øverst i ejendommen. Eksklusiv bolig i to plan med altan, terrasse og gulvvarme overalt

Lejligheden: På Alliancevej 6C, 4. tv. venter en sjældent udbudt og gennemført bolig, hvor arkitektur, lys og komfort går op i en højere enhed. Boligen er placeret øverst i ejendommen og fordeler sig elegant over to plan med et moderne og roligt udtryk. De lyse gulve, de store vinduespartier og den behagelige gulvvarme i hele lejligheden skaber en indbydende atmosfære året rundt.

Boligen byder velkommen i entréen på 4. sal med direkte adgang til badeværelse og et godt værelse, før hjemmet åbner sig op mod det store opholdsrum. Her ligger køkken og stue i åben forbindelse og danner en naturlig ramme om både hverdag og gæstebud. Lyset strømmer ind, og herfra er der direkte adgang til altanen, som forlænger boligen og giver plads til udeliv og udsigt.

Via den interne trappe føres du op til 5. sal, hvor boligen fortsætter med endnu en opholdsafdeling, flere veldisponerede værelser med lys og udsigt, samt et ekstra badeværelse. Heroppe er der ligeledes praktiske løsninger med vaskefaciliteter, som gør hverdagen nem og funktionel. Fra etagen er der udgang til en skøn terrasse, hvor solen og den åbne himmel kan nydes i fulde drag, et oplagt sted til loungemøbler, grill og lange sommeraftener.

Området: Alliancevej er beliggende i et attraktivt og velfungerende kvarter, hvor byliv og ro mødes i en harmonisk balance. Området byder på et bredt udvalg af caféer, specialbutikker og dagligvareindkøb inden for kort gåafstand, ligesom grønne åndehuller og rekreative områder giver mulighed for både afslapning og aktivitet i hverdagen. Der er nem adgang til offentlig transport med både bus og metro i nærheden, hvilket sikrer hurtig og bekvem forbindelse til resten af byen.

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.

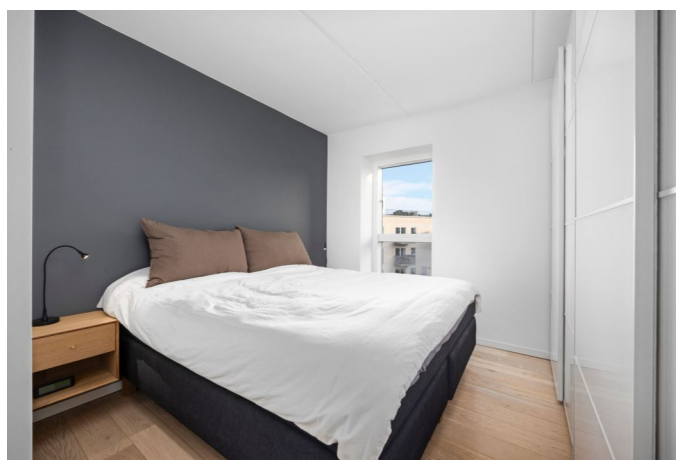
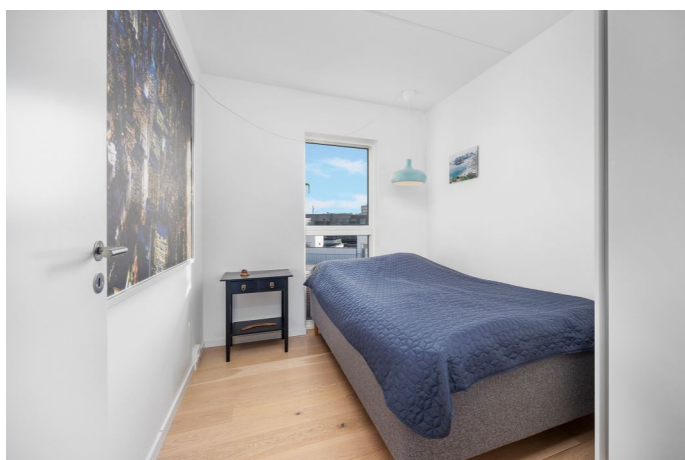
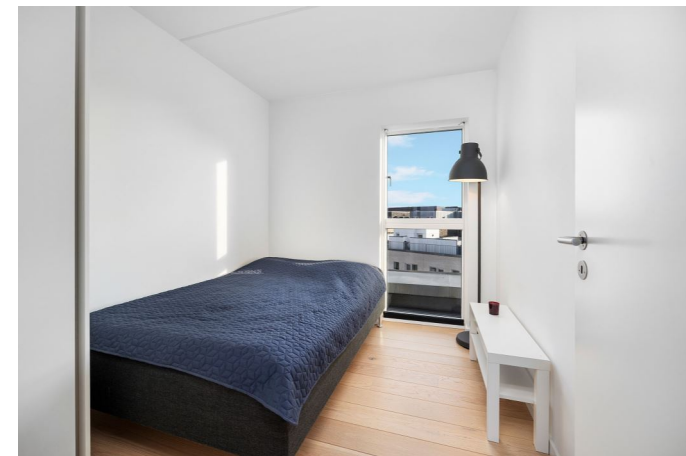
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Renny Clemmensen

Adresse: Alliancevej 6C, 4. tv., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 13.750.000

Sagsnr.: 1344497
Ejerudgift/md.: kr. 8.337

Dato: 04.05.2026

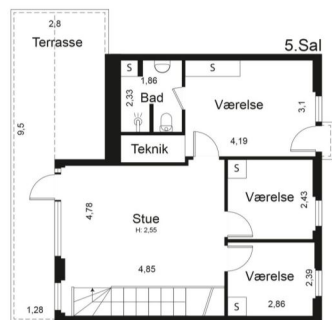




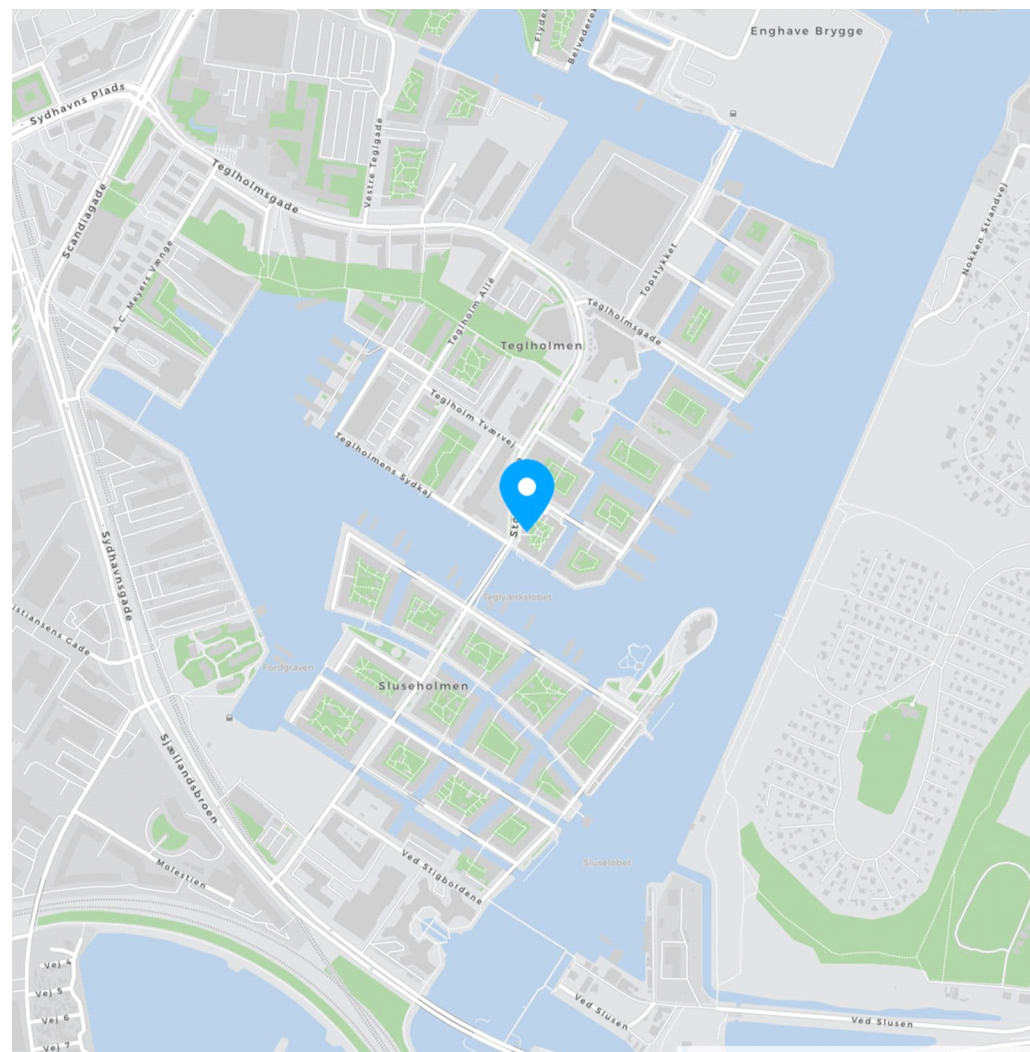
Adresse: Alliancevej 6C, 4. tv., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 13.750.000

Sagsnr.: 1344497
Ejerudgift/md.: kr. 8.337

Dato: 04.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar.



Adresse: Alliancevej 6C, 4. tv., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 13.750.000

Sagsnr.: 1344497
Ejerudgift/md.: kr. 8.337

Dato: 04.05.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Ejerlejlighed, beboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 387 f Kongens Enghave, København
BFE-nr.: 419136
Ejl.nr.: 79
Zonestatus: Byzone
Vand: Offentlig
Vej: Fælles/privat
Kloak: Offentlig
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 2017

Arealer*

Tinglyst areal i alt: 158 m²
- heraf boligareal: 158 m²
BBR-boligareal: 169 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: 9.953.000 kr.
Grundværdi: 5.036.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 7.962.400 kr.
Grundlag for grundskyld: 4.028.800 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køle/fryseskab, Emhætte, Ovn, Kogeplader, Opvaskemaskine, Vaskemaskine, Tørretumbler

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Alliancevej 6C, 4. tv., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 13.750.000

Sagsnr.: 1344497
Ejerudgift/md.: kr. 8.337

Dato: 04.05.2026

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.400 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: Anslået
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Anslået
Udgiften er acontooprævning fra administrator.

Der betales aconto varme kr. 700,00 pr. måned
Der betales aconto vand k.r 410,00 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 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: 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

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

Adresse: Alliancevej 6C, 4. tv., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 13.750.000

Sagsnr.: 1344497
Ejerudgift/md.: kr. 8.337

Dato: 04.05.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	40.608	Kontantpris/udbetaling	kr.	13.750.000
Grundskyld	kr.	20.547	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	84.350
Ejerforening	kr.	38.710	Ejerskiftegebyr, administrator, anslået	kr.	2.500
Rottebekæmpelse 2025	kr.	178	I alt	kr.	13.836.850

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

100.044

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/nettoydelelse 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: 690.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 74.868 md./ 898.419 år Netto **ekskl.** ejerudgift 61.374 md./ 736.482 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: 04.05.2026
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 6C, 4. tv., 2450 København SV
 Kontantpris: kr. 13.750.000

Sagsnr.: 1344497
 Ejerudgift/md.: kr. 8.337

Dato: 04.05.2026

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-dragkonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

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 Lokalpan 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. 18 lyst d. 03.01.2018 lbnr. 1009461250 Filnavn: 5f47f9a6-a2c3-4528-b2e9-ba7a9f729f3f

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

- 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 Lokalpan 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. 18 lyst d. 03.01.2018 lbnr. 1009461250 Filnavn: 5f47f9a6-a2c3-4528-b2e9-ba7a9f729f3f

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.