

C.F. Møllers Allé 84, 1. tv, 2300 København S

Ejd. type	**Ejerlejlighed**	Bolig m^2	**67**
Kontant	**4.495.000**	Værelser	**2**
Ejerudgift	**3.347**	Altan	**Ja**
Byggeår	**2019**	Energimærke	**A2020**

Sagsnr. **13400223**

RealMæglerne Renny Clemmensen ApS
Teglholmsgade 64A, st / 2450 København SV / Tlf. +45 31484849 / www.realmaeglerne.dk/134

RealMæglerne Renny Clemmensen ApS
CVR-nr. 38413724
Teglholmsgade 64A, st / 2450 København SV
Tlf. +4531484849 / 2450@mailreal.dk
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: C.F. Møllers Allé 84, 1. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 4.495.000
Sagsnr.: 13400223
Ejerudgift/md.: kr. 3.347
Dato: 02.11.2026



Velkommen til C.F. Møllers Allé 84, 1. tv., hvor du får en moderne og gennemført lejlighed med en god planløsning, flotte materialevalg og en sydvendt altan med åbent kig over de grønne omgivelser. Boligen fremstår både indbydende og funktionel, og særligt køkkenet og den røde tråd i indretningen gør lejligheden til noget særligt.

Lejlighedens naturlige samlingspunkt er det store køkkenalrum, hvor køkken, spiseplads og stue hænger naturligt sammen. Her er god plads til både spisebord og sofaafdeling, mens de store vinduespartier giver et dejligt lysindfald. Køkkenet er opgraderet for en halv million kroner og udført med mørke fronter og eksklusive italienske stenbordplader, som giver rummet et elegant og eksklusivt udtryk.

Der er samtidig tænkt over funktionaliteten med vinkøleskab, indbygget kaffemaskine, Quooker, integrerede hvidevarer og ovn placeret i en god arbejdshøjde. Køkkenøen giver ekstra arbejdsplads og samler køkkenet med opholdsrummet, så det fungerer lige så godt til hverdagen som til middage med gæster.

Materialevalget fra køkkenet går igen i både soveværelset og badeværelset og skaber en flot sammenhæng gennem hele boligen. Soveværelset er rummeligt med plads til dobbeltseng, en praktisk walk-in-løsning med god opbevaring samt en integreret arbejdsplads.

Fra stuen er der direkte udgang til den sydvendte altan med plads til bord og stole. Her kan solen og udsigten over de grønne omgivelser nydes i rolige rammer, mens det frie kig giver boligen en behagelig fornemmelse af luft omkring sig.

Badeværelset er flot og funktionelt indrettet med separat bruseniche, væghængt toilet, god opbevaringsplads og egen vaskemaskine. De mørke detaljer går igen og understreger boligens gennemførte udtryk. Ejendommen har desuden elevator, som gør adgangen til boligen nem og bekvem.

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: Peter Tranelund

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

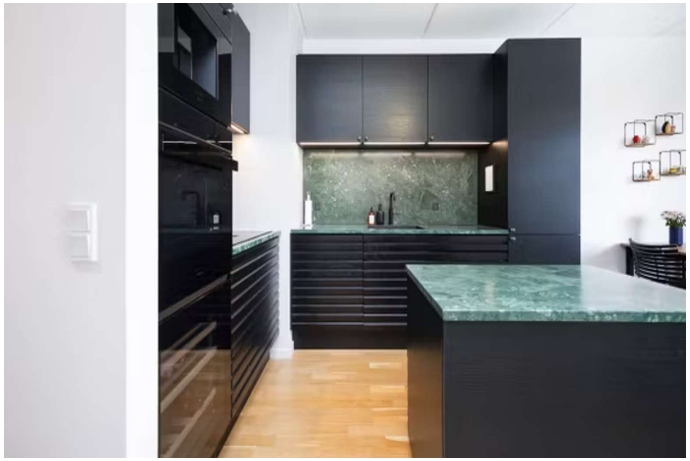
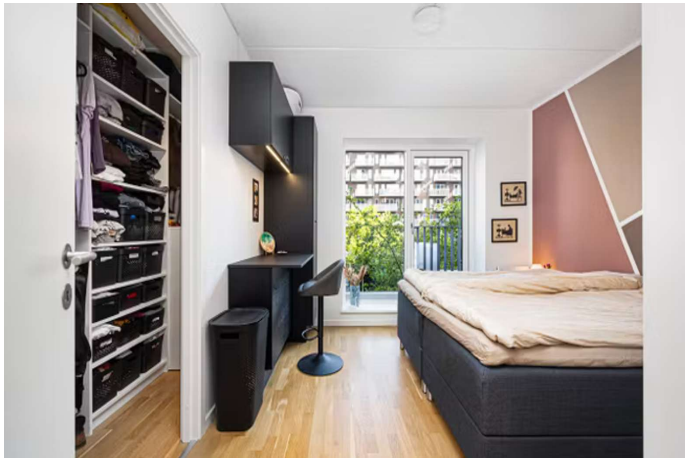
RealMæglerne Renny Clemmensen ApS
CVR-nr. 38413724
Teglholmsgade 64A, st / 2450 København SV
Tlf. +4531484849 / 2450@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/134

Adresse: C.F. Møllers Allé 84, 1. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 13400223
Ejerudgift/md.: kr. 3.347

Dato: 02.11.2026



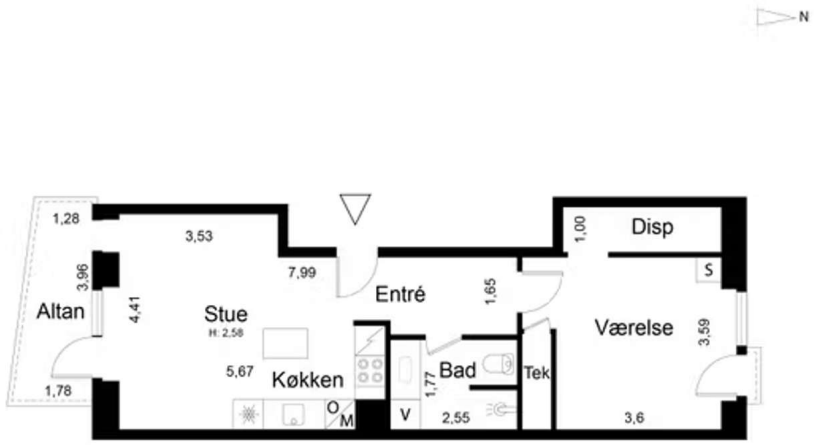

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Renny Clemmensen ApS
CVR-nr. 38413724
Teglholmsgade 64A, st / 2450 København SV
Tlf. +4531484849 / 2450@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/134

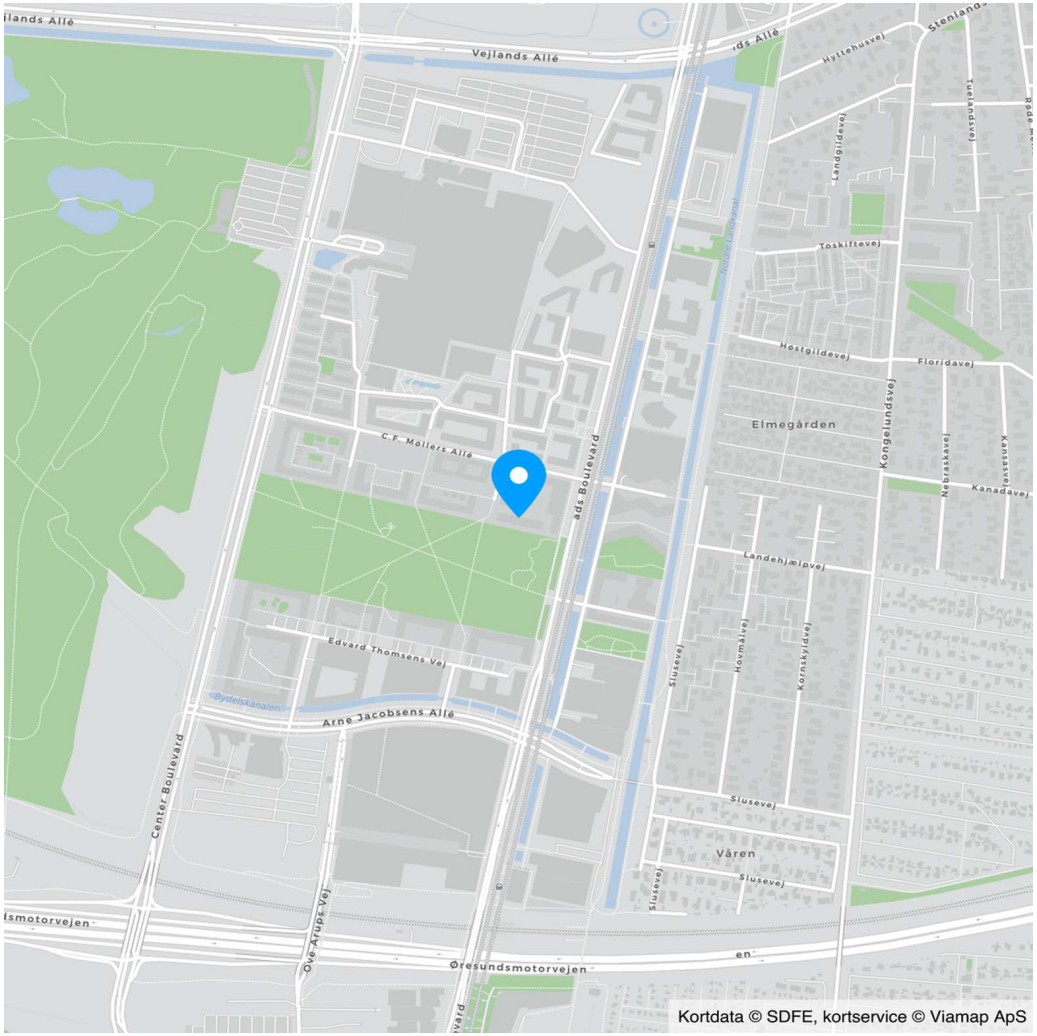
Adresse: C.F. Møllers Allé 84, 1. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 13400223
Ejerudgift/md.: kr. 3.347

Dato: 02.11.2026



Vejledende tegning uden ansvar.



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Renny Clemmensen ApS
CVR-nr. 38413724
Teglholmsgade 64A, st / 2450 København SV
Tlf. +4531484849 / 2450@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/134

Adresse: C.F. Møllers Allé 84, 1. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 13400223
Ejerudgift/md.: kr. 3.347

Dato: 02.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	339e Eksercerpladsen, København
BFE-nr.:	431887
Ejerl. Nr.:	35
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	2019

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	3.520.000
Grundværdi:	1.887.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.816.000
Grundlag for grundskyld:	1.509.600

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	58 m^2
- Heraf tinglyst boligareal	58 m^2
BBR-boligareal:	67 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):

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Renny Clemmensen ApS
CVR-nr. 38413724
Teglholmsgade 64A, st / 2450 København SV
Tlf. +4531484849 / 2450@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/134

Adresse: C.F. Møllers Allé 84, 1. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 13400223
Ejerudgift/md.: kr. 3.347

Dato: 02.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Via ejerforeningen
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Se police for dækning

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 8.000 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand

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 A2020

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Renny Clemmensen ApS
CVR-nr. 38413724
Teglholmsgade 64A, st / 2450 København SV
Tlf. +4531484849 / 2450@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/134

Adresse: C.F. Møllers Allé 84, 1. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 13400223
Ejerudgift/md.: kr. 3.347

Dato: 02.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	14.362
Grundskyld	kr.	7.699
Fællesudgifter, anslået	kr.	18.000
Ejendomsbidrag 2026	kr.	103
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	40.164

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	4.495.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	28.850
Ejerskiftegebyr til adminstrator , anslået	kr.	2.500
I alt	kr.	4.526.350

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.

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: 225.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 26.366 md. / 316.397 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 21.230 md. / 254.757 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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Renny Clemmensen ApS
CVR-nr. 38413724
Teglholmsgade 64A, st / 2450 København SV
Tlf. +4531484849 / 2450@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/134

Adresse: C.F. Møllers Allé 84, 1. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 13400223
Ejerudgift/md.: kr. 3.347

Dato: 02.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 20: hovedstol kr. 1.168.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Afventer.		02.11.2026

Grundejerforening
Navn: Grundejerforeningen Ørestad City
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Ejerforening
Navn: Ejerforeningen C.F. Møllers Allé 80-90
Eksisterende sikkerhed: Kr. 50.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening
Admin: /
Tinglyst: 58 / 5578
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Servitutter
- Nr. 1: 01.03.1947 - Dok om luftfartshindringer mv Forprioritet
- Nr. 2: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv 1_F-I_13
- Nr. 3: 02.12.1997 - Dok om luftfartshindringer mv Forprioritet
- Nr. 4: 18.04.2002 - Dekl. ang. Metro m.m. 56d4c00e-47b5-43f9-b5f2-616dbe24d5b7 - påtegning 12.02.2021
- Nr. 5: 20.12.2002 - Vedtægter for grundejerforeningen Ørestad City. Tillige lyst pantstiftende. Tillæg lyst 27.07.2009-75217-01
- Nr. 6: 20.12.2002 - Vedtægter for vandlauget I Ørestad. 5b6bfffa-1a9c-4cda-89f3-c7f86b08b1c8 - påtegning 20.05.2013 5072ed53-4763-449f-8bc7-0ed4553ae38a - påtegning 14.11.2017 Tillige tinglyst under 04.10.2017-1009227454.
- Nr. 7: 10.11.2004 - Dok vedrørende sikring af Metroen i Ørestad hæftelser
- Nr. 8: 24.11.2005 - Dekl om afledning af spilde- og overfladevand mv.
- Nr. 9: 27.07.2009 - Vedtægter for grundejerforeningen Ørestad City, tillæg, indeholder udvidet påtaleret. Tillæg til vedtægter lyst 20.12.2002-178194-01 - 8e3898b7-5d77-497b-b960-f00af004c4e5 - relaksation 04.12.2018
- Nr. 11: 12.03.2014 - Servitut vedrørende 1) maksimal bebyggelse, 2) anvendelse og 3) antal p-pladser
- Nr. 12: 08.06.2017 - Deklaration vedrørende fælles afledning af spildevand
- Nr. 13: 06.11.2017 - Vedtægter for Gårdlauget Ø-huset
- Nr. 14: 06.11.2017 - Deklaration om ledningsføring
- Nr. 15: 13.12.2017 - Deklaration om skeloverskridelser
- Nr. 16: 04.01.2018 - Deklaration om mobilsug
- Nr. 17: 22.06.2018 - Deklaration om skeloverskridelser og brugsret
- Nr. 18: 22.02.2024 - VEDTÆGTER FOR EJERFORENINGEN C.F. MØLLERS ALLE 80-90 - CVR-nr.: 38 22 59 95

Planer
Kommuneplan R24.C.10.10 - R24.C.10.10 - C2*
Lokalplan 309 - Ørestad City Nord
Lokalplan 309 - Ørestad City Nord

Andre forhold af væsentlig betydning
Jordforurening byzone
Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt blevet områdeklassificeret som lettere forurenet, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenet 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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Renny Clemmensen ApS
CVR-nr. 38413724
Teglholmsgade 64A, st / 2450 København SV
Tlf. +4531484849 / 2450@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/134

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

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/

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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.