



**REAL**

## Alliancevej 10H, 2450 København SV

Ejd. type	<b>Ejerlejlighed</b>	Bolig m2	<b>126</b>
Kontantpris	<b>7.995.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>7.015</b>		
Byggear	<b>2017</b>	Energimærke	<b>A2015</b>

Sagsnr. **1344032**

**RealMæglerne** Renny Clemmensen ApS

Teglhølmegade 64A, st. / 2450 København SV / Tlf. 31484849 / [www.realmaeglerne.dk/134](http://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 10H, 2450 København SV  
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 1344032  
Ejerudgift/md.: kr. 7.015

Dato: 21.04.2026



### Beskrivelse:

Velkommen til Teglholmen – det maritime kvarter i Københavns Sydhavn, hvor vand, lys og byliv går hånd i hånd. På Alliancevej 10H får du en moderne lejlighed i **to etager** med **terrasse mod ejendommens grønne gårdmiljø**, tre regulære værelser og to stilrene badeværelser.

Stueplan samler hverdagen i et lyst, grebsfrit **kvalitetskøkken** med lange bordplader og ø i åben forbindelse med den rummelige **stue**. De store glaspartier inviterer dagslyset indenfor, du har også adgang til gårdterrassen – et roligt uderum til morgenkaffen, leg og aftensmad under åben himmel. Et pænt **badeværelse** samt et praktisk teknik-/opbevaringsrum fuldender etagen. Den markante **ståltrappe** 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. Heroppe finder du også endnu et lyst **badeværelse** med separat bruseniche og **vaskesøjle**. Materialerne er holdt i tidløse, lyse nuancer med slidstærke gulve i stueplan og varme plankegulve ovenpå – en rolig, sammenhængende ramme for familielivet.

Ejendommen er en del af Teglholmens attraktive kanalmiljø med trygge gårdrum, cykelparkering og fine **bade- og opholdsmuligheder** langs kajen. Indkøb, caféer og spisesteder ligger i nabolaget, og **Havnebussen** 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 10H – 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.

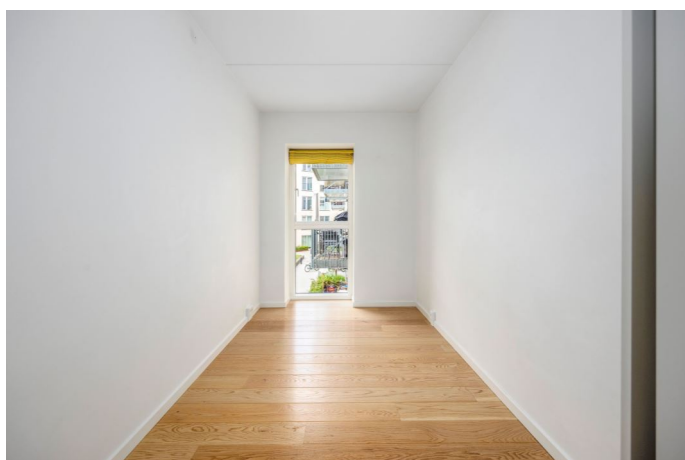
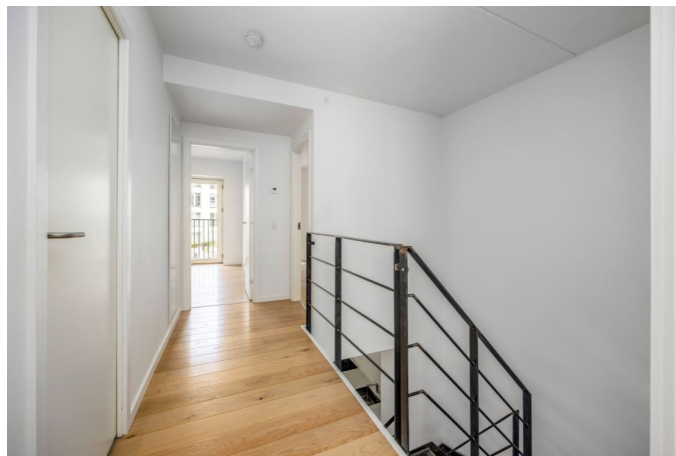
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Renny Clemmensen

Adresse: Alliancevej 10H, 2450 København SV  
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 1344032  
Ejerudgift/md.: kr. 7.015

Dato: 21.04.2026

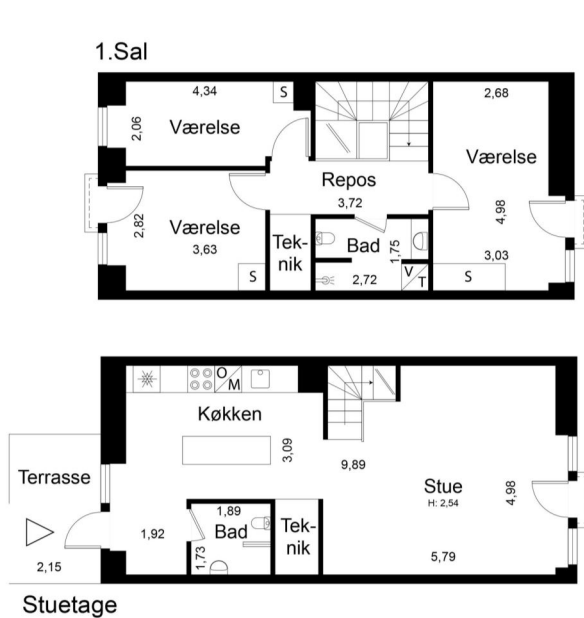




Adresse: Alliancevej 10H, 2450 København SV  
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 1344032  
Ejerudgift/md.: kr. 7.015

Dato: 21.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar.

Adresse: Alliancevej 10H, 2450 København SV  
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 1344032  
Ejerudgift/md.: kr. 7.015

Dato: 21.04.2026

Ejendomsdata:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Ejerlejlighed  
Må benyttes til: Ejerlejlighed med beboelse i rækkehusbebyggelse  
Kommune: København  
Matr.nr.: 387 f Kongens Enghave, København  
BFE-nr.: 419081  
Ejl.nr.: 29  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Offentlig  
Vej: Fælles/privat  
Kloak: Offentlig  
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme  
Opført/ombygget år: 2017

**Arealer\***

Tinglyst areal i alt: 115 m<sup>2</sup>  
- heraf boligareal: 115 m<sup>2</sup>  
BBR-boligareal: 126 m<sup>2</sup>  
Evt. øvrige arealer:

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk).

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 9.949.000 kr.  
Grundværdi: 3.742.000 kr.  
Grundlag for ejd. værdiskat: 7.959.200 kr.  
Grundlag for grundskyld: 2.993.600 kr.

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Alliancevej 10H, 2450 København SV  
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 1344032  
Ejerudgift/md.: kr. 7.015

Dato: 21.04.2026

#### 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

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 5.286 Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år: 2023-24  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen  
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug  
Udgiften er acontooprævning fra administrator.

Der betales aconto varme kr. 416,67 pr. måned  
Der betales aconto vand kr. 480,00 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 10H, 2450 København SV  
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 1344032  
Ejerudgift/md.: kr. 7.015

Dato: 21.04.2026

**Ejerudgift 1. år:**

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	40.592	Kontantpris/udbetaling	kr.	7.995.000
Grundskyld	kr.	15.267	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	49.850
Ejerforening	kr.	28.175	Ejerskiftegebyr, administrator, anslået	kr.	2.500
Rottebekæmpelse 2025	kr.	147	I alt	kr.	8.047.350

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

84.181

**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: 400.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 43.677 md./ 524.128 år Netto **ekskl.** ejerudgift 35.804 md./ 429.652 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 10H, 2450 København SV  
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 1344032  
Ejerudgift/md.: kr. 7.015

Dato: 21.04.2026

**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/F5K FlexLån®	Kontantlån	2.851.381	2.841.787	2.809.950	DKK	0,81	167.753	21,75	3,27			Nej	

**Grundejerforening el.lign.: Ja**

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

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Ja, kr. 2.291 i form af Anden hæftelse

Forhøjelse af sikkerhed: Nej.

**Ejerforeningsforhold:**

Fællesudg. fordeles efter: Afventer

Tinglyst fordelingstal: 115/10664

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. 18 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.rapport, lokalplaner samt tingbog.

**Servitut, 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<sup>®</sup>

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.