

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 8A, 1. mf., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 8.498.000

Sagsnr.: 20-X0001621
Ejerudgift/md.: kr. 6.399

Dato: 4.4.2025



Beskrivelse:

Moderne komfort på herlige Teglholmen

Udsigten er fremragende fra denne moderne lejlighed, som ligger blandt Teglholmens karakteristiske kanaler. Ejendommen er fra 2017 og har en dejlig indretning med tre værelser, et stort, åbent opholdsmiljø, et badeværelse og et bryggers, ligesom I helt sikkert vil sætte pris på altanen. Når det kommer til beliggenheden, er der endnu flere fordele end vandet, for I er nemlig også tæt på indkøbsmuligheder og den nye metro.

Opholdsmiljøet er rummeligt og vinkelformet, så her kan I skabe flere afsnit, som samtidig hænger harmonisk sammen. Lige ud for det stilrene, nordiske køkken har I altanen, og herved bliver det tiltalende at skabe en spisekrog med udsigt til vandet. Resten af stuen kan dedikeres til langbordet og sofaen, så I kan samle gæster til hyggelige stunder.

Boligen har tre gode værelser, så foruden soveværelset er der rum til hjemmeboende børn, den voksende familie eller jer, der ønsker plads til hobbyer eller hjemmekontor. Mon ikke soveværelset bliver dét, der har en fransk altan. Se også bryggerset og det nydelige badeværelse med både kar og bruseniche.

Altanen er orienteret lige ud mod vandet, men ikke nok med det, så står den også ideelt for verdenshjørnerne. I kan således se lyset danse på vandets overflade og nyde et koldt glas vin, mens I bliver varme af solens stråler. Skal I bruge mere plads, kan I sætte jer ned i det herlige gårdmiljø. Teglholmen er nærmest en lille landsby i byen, hvor stemningen bærer præg af de omgivende kanaler med havnebusser, lystbåde og et vældigt liv. Der er ikke langt til nærmeste havnebad, og så finder I også stier i nærmiljøet til løberuter eller slentreture. I hverdagen går praktikken også op med skole, daginstitution og indkøb inden for 450 meter. Den nye metro får jer hurtigt omkring til øvrige del af byen, og så er der knap fem minutter i bil til motorvejen, hvis I skal længere omkring.

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: Alexander Askholt

Adresse: Alliancevej 8A, 1. mf., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 8.498.000

Sagsnr.: 20-X0001621
Ejerudgift/md.: kr. 6.399

Dato: 4.4.2025



Adresse: Alliancevej 8A, 1. mf., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 8.498.000

Sagsnr.: 20-X0001621
Ejerudgift/md.: kr. 6.399

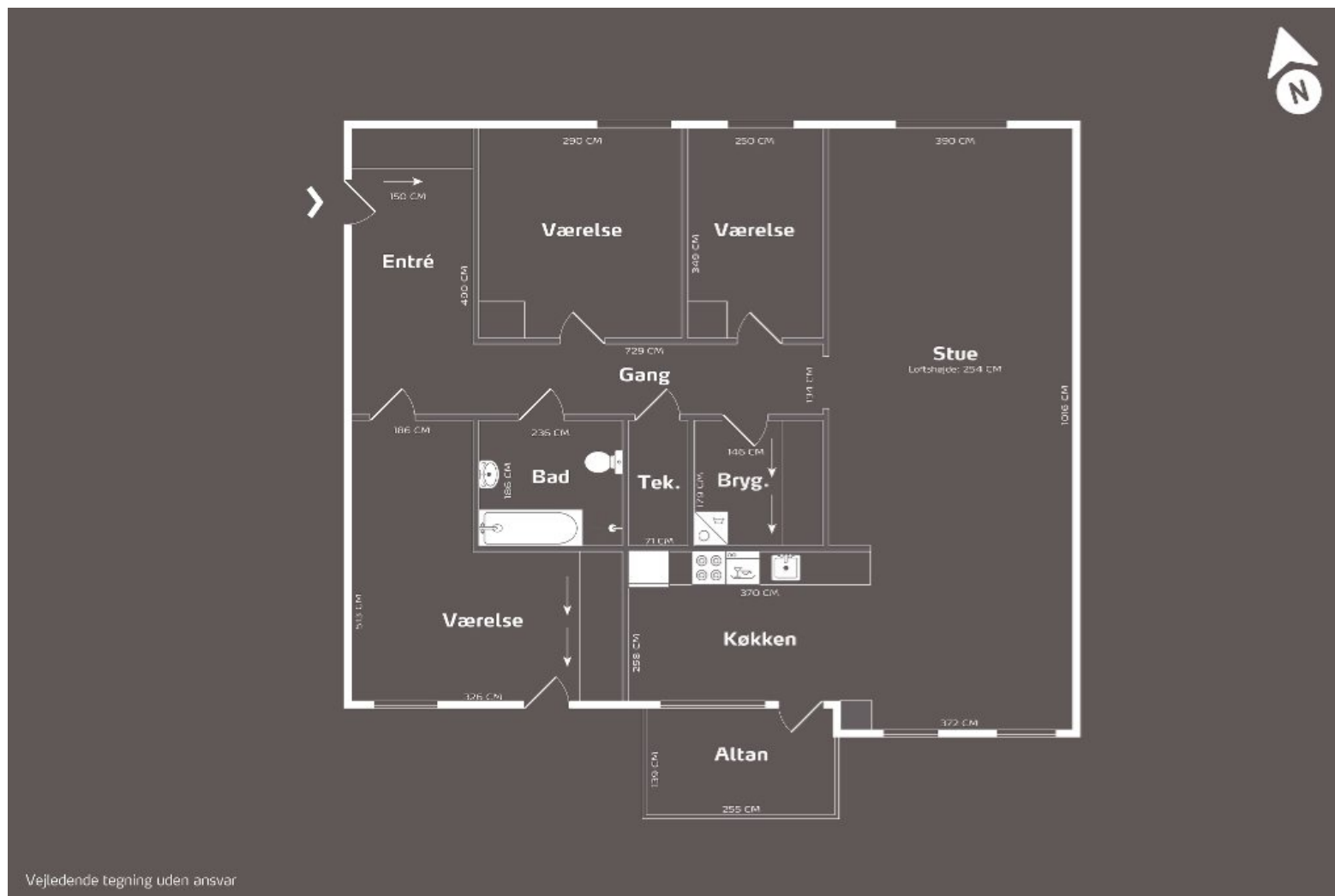
Dato: 4.4.2025



Adresse: Alliancevej 8A, 1. mf., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 8.498.000

Sagsnr.: 20-X0001621
Ejerudgift/md.: kr. 6.399

Dato: 4.4.2025



Adresse: Alliancevej 8A, 1. mf., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 8.498.000

Sagsnr.: 20-X0001621
Ejerudgift/md.: kr. 6.399

Dato: 4.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 387f Kongens Enghave, København
BFE-nr.: 419116
Ejerl.nr. 60
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Separatkloakeret: spildevand
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 2017

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 7.220.000,00
Grundværdi: 3.996.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 5.776.000,00
Grundlag for grundskyld: 3.196.800,00

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

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

type: køle-/fryseskab mærke: Siemens
type: opvaskemaskine mærke: Siemens
type: vaskemaskine mærke: Siemens
type: tørretumbler mærke: Siemens
type: ovn mærke: ukendt
type: kogeplade mærke: ukendt
type: emhætte mærke: ukendt

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal: 126 m²
Heraf tinglyst boligareal: 126 m²
BBR-boligareal: 137 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal
Tinglyst fordelingstal: 126/10664
Adm. fordelingstal: 126/10664
Sikkerhed til e/f: 40.000,00
I form af: Vedtægter lyst pantstiftende

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

13.1.1962 Dok om luftfartshindringer mv
23.1.1995 Dok om fjernvarme/anlæg mv
12.4.2000 Lokalplan nr. 310. Slet Forprioritet
15.1.2004 Lokalplan nr. 310, tillæg nr 1
18.8.2009 Dok om byggerettigheder mv 1_O-I_369
24.9.2014 Deklaration om vejudlæg
21.7.2015 Vedtægter: VEDTÆGTER FOR GRUNDEJERFORENINGEN
TEGLHOLMEN ØST
9.2.2016 SERVITUT VEDR I MAKSIMAL BEBYGGELSE OG SUPPLERENDE
KØBESUM OG II ANVENDELSE
11.2.2016 DEKLARATION VEDR. BOLVÆRK M.M

Fortsættes på side 5

Forurening - områdeklassificeret som lettere forurenet:

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.

Kommuneplaner

- Københavns Kommuneplan 2024 Fremtidens klimavenlige hovedstad
- Københavns Kommuneplanstrategi 2023 – Fremtidens klimavenlige hovedstad

Lokalplaner

- Teglværkshavnen

Spildevandsplaner

- Kloakopland - 317

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: G/F Tegholm Øst
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Ja, med kr. 2.510,00 I form af: Vedtægter lyst pantstiftende
Forhøjelse af sikkerhed: Nej

Adresse: Alliancevej 8A, 1. mf., 2450 København SV
 Kontantpris: kr. 8.498.000

Sagsnr.: 20-X0001621
 Ejerudgift/md.: kr. 6.399

Dato: 4.4.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos IF
 Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: lejligheden er omfattet af ejerforenings bygningsforsikring.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 5.597,89

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Der indbetales kr. 600 pr. måned i aconto varme jf. administratorbesvarelsen.

Der indbetales kr. 480 pr. måned i aconto vand jf. administratorbesvarelsen.

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: A2015

Andre forhold af væsentlig betydning:

Udlejning: Ejere af Ejerelejlighederne har ret til at udleje deres lejlighed til tredjemand. Meddelelse herom skal gives til bestyrelsen senest 14 dage efter ikrafttrædelsestidspunktet med angivelse af lejerens navn og kontaktoplysninger jf. vedtægternes §29.1

Husdyr: Det er tilladt medlemmet at holde husdyr, såfremt dette kan ske uden væsentlig gene for foreningens øvrige medlemmer. Ejerforeningen kan til enhver tid bindende for alle medlemmer fastsætte regler for husordenen, husdyrhold mv. jf. vedtægternes §230

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.

Byggeskadeforsikring

På ejendommens BBR-meddelelse er der registreret en byggeskadeforsikring. En byggeskadeforsikrings dækningsområde er byggeskader, som har årsag i forhold ved opførelsen af bebyggelsen. Forsikringen løber som udgangspunkt i 10 år fra ikrafttrædelsestidspunktet og følger bygningen, uanset at denne skifter ejer i forsikringens løbetid.

Vedr. retssag

Køber er gjort opmærksom på, at ejerforeningen har anlagt sager omkring gulvene i opgangen og tagkonstruktionen, hvor der søges om forlig.

Adresse: Alliancevej 8A, 1. mf., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 8.498.000

Sagsnr.: 20-X0001621
Ejerudgift/md.: kr. 6.399

Dato: 4.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Fællesudgifter	kr. 30.870,00	Kontantpris/udbetaling
Ejendomsværdiskat	kr. 29.457,60	Gebyr til administrator for notering af ejerskifte
Grundskyld 2025	kr. 16.303,68	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Rottebekæmpelse	kr. 154,92	I alt
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 76.786,20	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v., ejerforening, f.eks. indskud til ejerforening, ejerskiftegebyr, grundejerforening, antenneforeninger m.v.

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: 425.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 46.628 md./ 559.535 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 37.955 md./ 455.456 år v/ 24,50 %
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: 4.4.2025. 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: 1/7 - 1/1. **Forbehold:** Standardfinansieringen i nærværende salgsoptilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til ejerforeningen.

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.
Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Alliancevej 8A, 1. mf., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 8.498.000

Sagsnr.: 20-X0001621
Ejerudgift/md.: kr. 6.399

Dato: 4.4.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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 jf. administratorbesvarelsen.

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl. restgæld	Kontant-værdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
REALKREDIT DANMARK A/S	Obl.lån	3.973.054,12	3.973.054,12	3.262.433,66	DKK	1,50	223.883,97	24,08	12,95			Nej	

Servitutter - Fortsat fra side 3.

16.2.2016 DEKLARATION VEDR. ANLØB M.M
7.3.2016 SERVITUT VEDRØRENDE BESKYTTELSE AF JORDANKRE
3.8.2017 Jordforurening
3.1.2018 Vedtægter: VEDTÆGTER EJERFORENINGEN TEGLHUSENE
31.1.2018 færdselsret
27.6.2018 .
15.12.2022 Servitut om Metro

Brugsret og fællesfaciliteter

Brugsret: depotrum jf. administratorbesvarelsen.

Fællesfaciliteter: fælleslokale kan benyttes jf. administratorbesvarelsen.