

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: Kongelundsvej 122, 2300 København S
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 10-X0003094
Ejerudgift/md.: kr. 5.908

Dato: 6.6.2025



Beskrivelse:

Pænt nybygget hus fra 2021, med kvalitetsmaterialer og flot lysindfald

Det er et virkelig indbydende, nybygget hus fra 2021, der venter jer i dette fredelige område ved Ørestaden. Huset er skønt, da det kombinerer moderne arkitektur med funktionalitet og en fantastisk beliggenhed, samtidig med at planløsningen er skabt med børnefamilien in mente. Hjemmet tilbyder et gennemtænkt, velindrettet indre med et rigt lysindfald i de store opholdsrum samt et lækkert haveanlæg med to terrasser.

Husets indre imponerer med sin rummelighed og det generøse lysindfald, der strømmer ind gennem de store vinduespartier. Den åbne planløsning mellem HTH-køkkenet og stuen skaber en central samlingsplads, hvor den høje loftshøjde på næsten tre meter sørger for en følelse af luftighed og elegance, der gør hver kvadratmeter til en fornøjelse at opholde sig på.

Hele huset er beklædt med sort Troldekt-loft, hvilket sikrer en fremragende akustik og et særdeles stilfuldt udtryk. Kontrasten i hjemmet er gennemført fra ende til anden, da I også vil opleve den i de fire værelser, hvoraf det ene er udført som en perfekt forældreafdeling med walk-in-closet og eget badeværelse. Udendørs får I en dejlig have med fin plads til både leg og afslapning. Den velanlagte have kræver minimal vedligeholdelse, så I kan bruge mere tid på at nyde jeres nye bolig, hvilket oplagt kan gøres på en af de to terrasser, der tilgås direkte fra enten alrummet eller stuen.

Beliggenheden er ideel for jer, der ønsker at bo i et roligt kvarter, men stadig tæt på byens bekvemmeligheder. I er kun en kilometer fra Bella Center Metrostation, hvilket giver nem adgang til resten af København. Indkøbsmulighederne i området er dertil mange med både dagligvarebutikker og shoppingcentret Field's i nærheden. Adressen byder også på under 800 meter til Ørestad Skole og dagtilbud.

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.

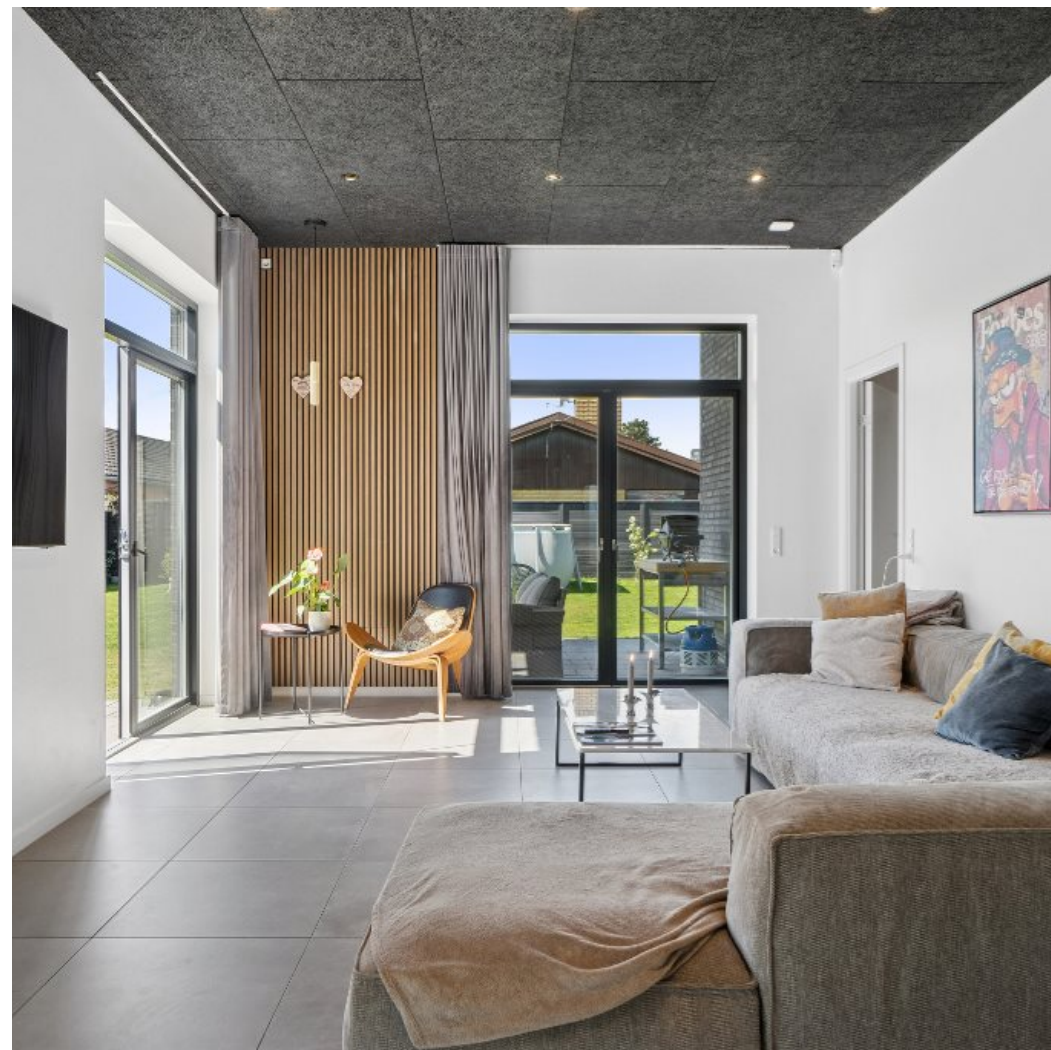
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Brian Enoch Greve

Adresse: Kongelundsvej 122, 2300 København S
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 10-X0003094
Ejerudgift/md.: kr. 5.908

Dato: 6.6.2025



Adresse: Kongelundsvej 122, 2300 København S
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 10-X0003094
Ejerudgift/md.: kr. 5.908

Dato: 6.6.2025



Adresse: Kongelundsvej 122, 2300 København S
 Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 10-X0003094
 Ejerudgift/md.: kr. 5.908

Dato: 6.6.2025



Adresse: Kongelundsvej 122, 2300 København S
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 10-X0003094
Ejerudgift/md.: kr. 5.908

Dato: 6.6.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 721 Sundby Overdrev, København
BFE-nr.: 6011353
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig/Privat veje eller Passage/færdselsareal
Kloak: Aflob til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 2022

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 11.103.000,00
Grundværdi: 4.173.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 8.882.400,00
Grundlag for grundskyld: 3.338.400,00

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

Tilbehør:

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

Oplysninger er bestilt hos sælger

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør:	606 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	181 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	181 m ²
Andre bygninger:	0 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

17.7.1916 Dok om grøft mv
10.6.1933 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
4.10.1935 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, Om resp se akt
1.9.1936 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Resp lån i off midler, Tillige lyst pantstiftende.
1.3.1947 Dok om luftfartshindringer mv Forprioritet
5.2.1960 Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
23.1.1995 Dok om fjernvarme/anlæg mv, (F-13-I)

Bevaringsværdi:

Ingen fredningsstatus

Miljø:

Pr. 1. januar 2008 vil samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt blive 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.

Planer:

Der henvises til vedtagne kommuneplaner, lokalplaner mv.
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: G/F Fælledbo
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Ja, med kr. 1.650,00 I form af: Byrde lyst pantstiftende
Forhøjelse af sikkerhed: Nej

Adresse: Kongelundsvej 122, 2300 København S
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 10-X0003094
Ejerudgift/md.: kr. 5.908

Dato: 6.6.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: konkret tilbud hos GF
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej insekt: ☒ Ja ☐ Nej rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Se tilbud/police

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:

Forsikringsselskab: Alm. Brand

Særlige forhold ved forsikringen:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 6.900,00

Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret som gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som risiko for stød

Energimærkning: A2015

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Adresse: Kongelundsvej 122, 2300 København S
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 10-X0003094
Ejerudgift/md.: kr. 5.908

Dato: 6.6.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 45.300,24	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 17.025,84	½ ejerskifteforsikring ansl.
Husforsikring jf GF tilbud	kr. 3.987,00	Indskud til grundejerforening
Grundejerforening	kr. 800,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Offentlige afgifter 2025	kr. 187,26	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Renovation 2025	kr. 3.590,00	I alt
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 70.890,34	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

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: 500.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 54.551 md./ 654.614 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 44.439 md./ 533.262 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: 6.6.2025. 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: 1/10 - 1/4. **Forbehold:** Standardf. kan ikke opnås, idet ejerskiftelånet skal reduceres med evt. tinglyst sikkerhed.

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

Adresse: Kongelundsvej 122, 2300 København S
 Kontantpris: kr. 9.995.000

 Sagsnr.: 10-X0003094
 Ejerudgift/md.: kr. 5.908

Dato: 6.6.2025

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 fællesgæld jf. GF-besvar af d. 12.05.25

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 fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB	Obl.lån	3.286.295,44	3.286.295,44	2.659.697,49	DKK	1,50	161.871,38	26,75	5,8	0			

Grundejerforening – fremtidig beskatning af fællesarealer/ejendomme

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Såfremt Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning, kan dette have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem. Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer. Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.