



REAL

## Richard Mortensens Vej 166, 2300 København S

Ejd. type	<b>Rækkehus</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>110</b>
Kontant	<b>6.995.000</b>	Værelser	<b>3</b>
Ejerudgift	<b>4.004</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>4.594</b>
Byggeår	<b>2011</b>	Energimærke	<b>A2010</b>

Sagsnr. **13700104**

**RealMæglerne** Islands Brygge ApS

Islands Brygge 90 / 2300 København S / Tlf. +45 31484849 / [www.realmæglerne.dk/islandsbrygge](http://www.realmæglerne.dk/islandsbrygge)

## 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: Richard Mortensens Vej 166, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 13700104  
Ejerudgift/md.: kr. 4.004

Dato: 24.06.2026



Richard Mortensens Vej er en dejlig adresse med vandet, naturen og luksus i førersædet. Man kan virkelig mærke at der er blevet brugt tid på dette fantastiske rækkehus med dejligt lysindfald fra både øst og vest, samt beliggenheden ugeneret med fantastisk udsigt, hvilket gør det til en bolig der virkelig bare skal opleves!

Fra entréen træder du ind i en bolig, hvor planløsningen fungerer rigtig godt i hverdagen. Her er god plads til overtøj og sko, og allerede fra start fornemmer man, at boligen er indrettet med fokus på både praktiskhed og ophold. I stueplan finder du et dejligt køkken med god arbejdsplads og en velfungerende indretning, hvor du, mens du står ved køkkenvasken, kan nyde synet af vandet, der glimter og skinner, samtidig med plads til hverdagens måltider og gæster omkring bordet. Videre ind i boligen åbner stuehjørnet sig som et lyst og unikt opholdsrum med plads til større sofa-område. Herfra er der direkte udgang til terrassen, hvor du kan nyde eftermiddags- og aftensolen samt kigget mod vandet og de skønne grønne omgivelser.

På førstesalen finder du boligens værelser - begge med fantastisk udsigt. Her er to gode rum med fornuftigt opbevaringsplads, og som kan bruges til soveværelse, børneværelse, kontor eller gæsteværelse alt efter behov. Etagen byder også på et rummeligt badeværelse med plads til vaskemaskine, tørretumbler og separat bruseniche. Øverst venter en af boligens helt store kvaliteter, som på en og samme tid kan fungere som den udvendige stue eller et dejligt udeareal til når solen stråler frem. På tagterrassen er der nemlig masser af plads til udeliv, sol, grill og rolige stunder med udsigt over Kalvebod Fælled og vandet. Det er et sted, der virkelig forlænger boligen i sommerhalvåret. Beliggenheden er svær at slå med gåafstand til shopping ved Field's, Royal Arena og metroen for et smut mod byen. Her bor du med Kalvebod Fælled, vandet og de grønne stier lige i nærheden. Skal opleves ved selvsyn!

### 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.

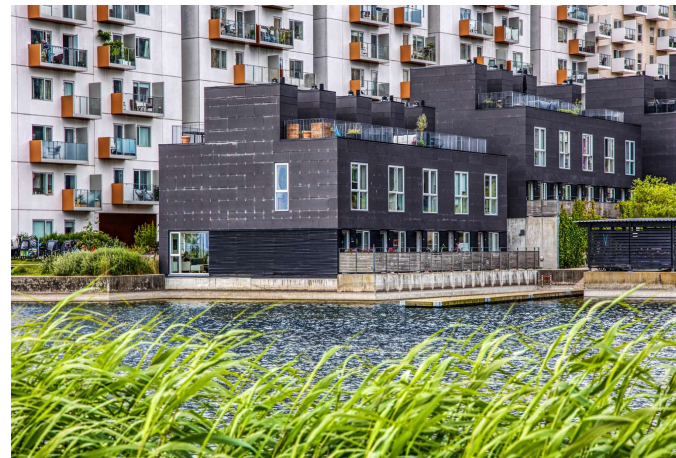
Ansvarlig ejendomsmægler: Sebastian Vittoriani



Adresse: Richard Mortensens Vej 166, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 13700104  
Ejerudgift/md.: kr. 4.004

Dato: 24.06.2026





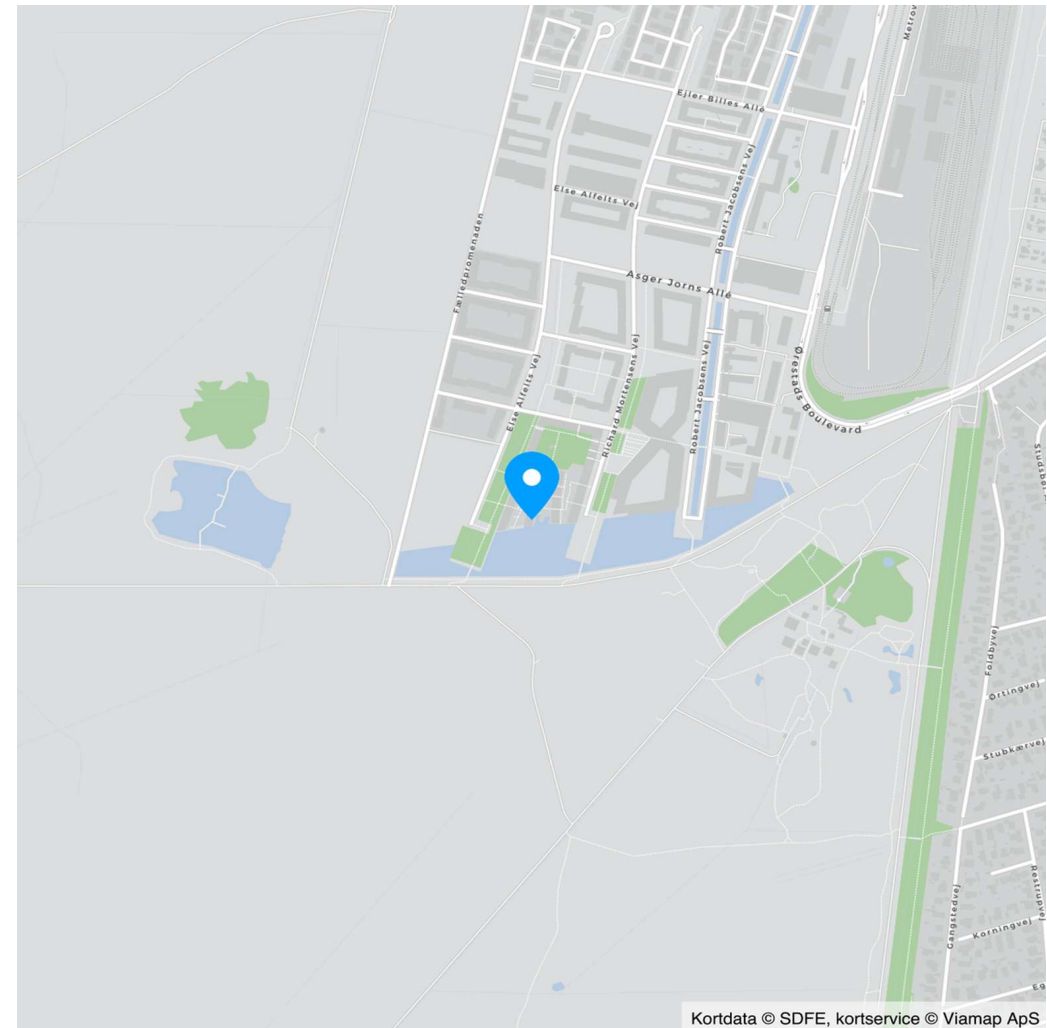
Adresse: Richard Mortensens Vej 166, 2300 København S  
 Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 13700104  
 Ejerudgift/md.: kr. 4.004

Dato: 24.06.2026



Vejledende planlægning og uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Richard Mortensens Vej 166, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 13700104  
Ejerudgift/md.: kr. 4.004

Dato: 24.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Rækkehus (Ejerlejlighed)  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: København  
Matr.nr.: 955b Sundby Overdrev, København  
BFE-nr.: 411272  
Ejerl. Nr.: 17  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 2011

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 4.848.000  
Grundværdi: 2.123.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.878.400  
Grundlag for grundskyld: 1.698.400

**Arealer\*\***

Tinglyst areal: 110 m<sup>2</sup>  
Heraf tinglyst boligareal: 101 m<sup>2</sup>  
Heraf Tagterrasse: 9 m<sup>2</sup>  
BBR-boligareal: 110 m<sup>2</sup>

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

Ovn (AEG), Kogeplade (Siemens, induktion), Emhætte, Køleskab (Siemens), Opvaskemaskine (Bosch), Vaskemaskine (Bloomberg)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

Adresse: Richard Mortensens Vej 166, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 13700104  
Ejerudgift/md.: kr. 4.004

Dato: 24.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: hos  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Insekt: Rørskade:  
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 8.525 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra:

Der betales aconto varme kr. 800 pr. måned og aconto vand kr. 500 pr. måned

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke A2010

Adresse: Richard Mortensens Vej 166, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 13700104  
Ejerudgift/md.: kr. 4.004

Dato: 24.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	19.780	Kontantpris	kr.	6.995.000
Grundskyld	kr.	8.662	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	43.850
Fællesudgifter	kr.	19.466	Ejerskiftegebyr til administrator	kr.	1.800
Ejendomsbidrag 2026	kr.	135	I alt	kr.	7.040.650
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	48.043		

#### 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: 350.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 37.944 md. / 455.323 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 31.037 md. / 372.442 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

**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.

Adresse: Richard Mortensens Vej 166, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 13700104  
Ejerudgift/md.: kr. 4.004

Dato: 24.06.2026

#### 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.

#### Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 13: hovedstol kr. 3.981.000  
Nr. 14: hovedstol kr. 301.415

#### **Gæld udenfor købesummen**

Ingen

#### **Ejerforening**

Navn: E/F Stepperne v/Advodan Glostrup

Eksisterende sikkerhed: Kr. 40.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

#### **Grundejerforening**

Navn: Grundejerforeningen Ørestad City Syd

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

#### **Fordelingstal, ejerforening**

Admin: /

Tinglyst: 101 / 3764

Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

#### **Brugsret**

Kælderrum

#### **Servitutter**

- Nr. 1: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv 1\_F-I\_13

- Nr. 2: 02.12.1997 - Dok om luftfartshindringer mv Forprioritet

- Nr. 3: 20.12.2002 - Vedtægter for vandlauget I Ørestad. Tillige tinglyst under 04.10.2017-1009227454. 5b6bffa-1a9c-4cda-89f3-c7f86b08b1c8 - påtegning 20.05.2013 5072ed53-4763-449f-8bc7-0ed4553ae38a - påtegning 14.11.2017

- Nr. 4: 24.11.2005 - Dekl om afledning af spildevand og overfladevand mv.

- Nr. 5: 19.12.2007 - Vedtægter for G/F Ørestad Syd, Tillige anden ejendom, Tillige lyst pantstiftende 1f40b26e-097c-4442-b124-0cedbc1123 - Påtegning 12.07.2016 701875d0-8c59-4a1e-

be7c-8f68615c7811 - påtegning 30.05.2025

- Nr. 6: 12.08.2011 - Servitut vedr. maksimal bebyggelse, anvendelse og parkering

- Nr. 8: 20.11.2017 - Vedtægter for Gårdlauget HØST

- Nr. 9: 25.05.2018 - Deklaration vedr. mobilsug

- Nr. 10: 31.05.2018 - Deklaration om flugtvej fra parkeringshus

- Nr. 11: 14.06.2018 - Deklaration om nødstrømsforsyning

- Nr. 12: 15.08.2023 - Særvedtægter for Ejerforeningen Stepperne: Nærværende særvedtægter tinglyses i sin helhed som en fravigelse af normalvedtægten:

#### **Planer**

Kommuneplan R24.C.10.13 - R24.C.10.13 - C2\*

Lokalplan 278 - Baner i Ørestaden

Lokalplan 398 - Ørestad Syd

Lokalplan 398-1 - Ørestad Syd tillæg 1

Lokalplan 398-2 - Ørestad Syd tillæg 2

# 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