

REAL



Hf. Havebyen Mozart 24, 2450 København SV

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	122
Kontantpris	6.995.000	Værelser	5
Ejerudgift	8.477	Grund m2	152.818
Byggear	2013	Energimærke	A2010

Sagsnr. **1344021**

RealMæglerne Renny Clemmensen ApS

Teglholtsgade 64A, st. / 2450 København SV / Tlf. 31484849 / www.realmaeglerne.dk/134

Salgsopstilling

RealMæglerne Renny Clemmensen ApS

CVR-nr. 38413724

Teglholmsgade 64A, st. / 2450 København SV

Tlf. 31484849 / 2450@mailreal.dk

www.realmaeglerne.dk/134

REAL

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: Hf. Havebyen Mozart 24, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 1344021
Ejerudgift/md.: kr. 8.477

Dato: 24.09.2025



Beskrivelse:

Velkommen til et sjældent skønt haveforeningshus, hvor ro, lys og grønne omgivelser går hånd i hånd med byens bekvemmeligheder. Det blå træhus præsenterer sig indbydende med brede træterrasser, carport i direkte forbindelse og en nem, frodig have – klar til sommerliv fra første dag.

Indenfor mødes du af loft til kip med ovenlys og et generøst lysindfald via de over 4 meters loftshøjde. Det store køkken-alrum samler hverdag og gæster i ét; hvide, enkle fronter, smukke træbordplader, et køkken fra HTH og god arbejdsplads gør madlavningen til en fornøjelse. I åben forbindelse ligger den luftige stue med direkte udgang til terrassen, så inde- og udeliv flyder naturligt sammen. Planløsningen rummer tre gode værelser, der kan indrettes som soveværelser, kontor eller børneværelser, en praktisk hems til leg, opbevaring eller overnattende gæster samt to velindrettede badeværelser, hvoraf det ene har vaskesøjle.

Rundt om huset giver de store træterrasser mange solkroge fra morgen til aften, og haven er privat, grøn og let at holde. Carporten ligger bekvemt ved indgangen – perfekt til hverdagen.

HF Havebyen Mozart er kendt for sit stærke naboskab og sine attraktive fællesarealer. Tæt på huset ligger foreningens fælleshus med store glaspartier og terrasse samt grønne plæner til leg og picnic. Området byder desuden på lokale kulturperler som Karens Minde, strand, natur med Valbyparken og Tippen og rekreative stier lige i nærheden. Indkøb, skole og transport er inden for bekvem rækkevidde, og resten af København nås nemt på cykel, med bus eller metro.

Ejendommen ligger på lejet grund med 30 års uopsigelighed, hvilket giver mulighed for realkreditbelåning og en tryk, overskuelig økonomi.

Et lyst, indflytningsklart hjem med plads til familieliv, gæster og udeliv – midt i en af byens mest charmerende haveforeninger. **Book en fremvisning – det her 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: Sebastian Vittoriani

Adresse: Hf. Havebyen Mozart 24, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 1344021
Ejerudgift/md.: kr. 8.477

Dato: 24.09.2025



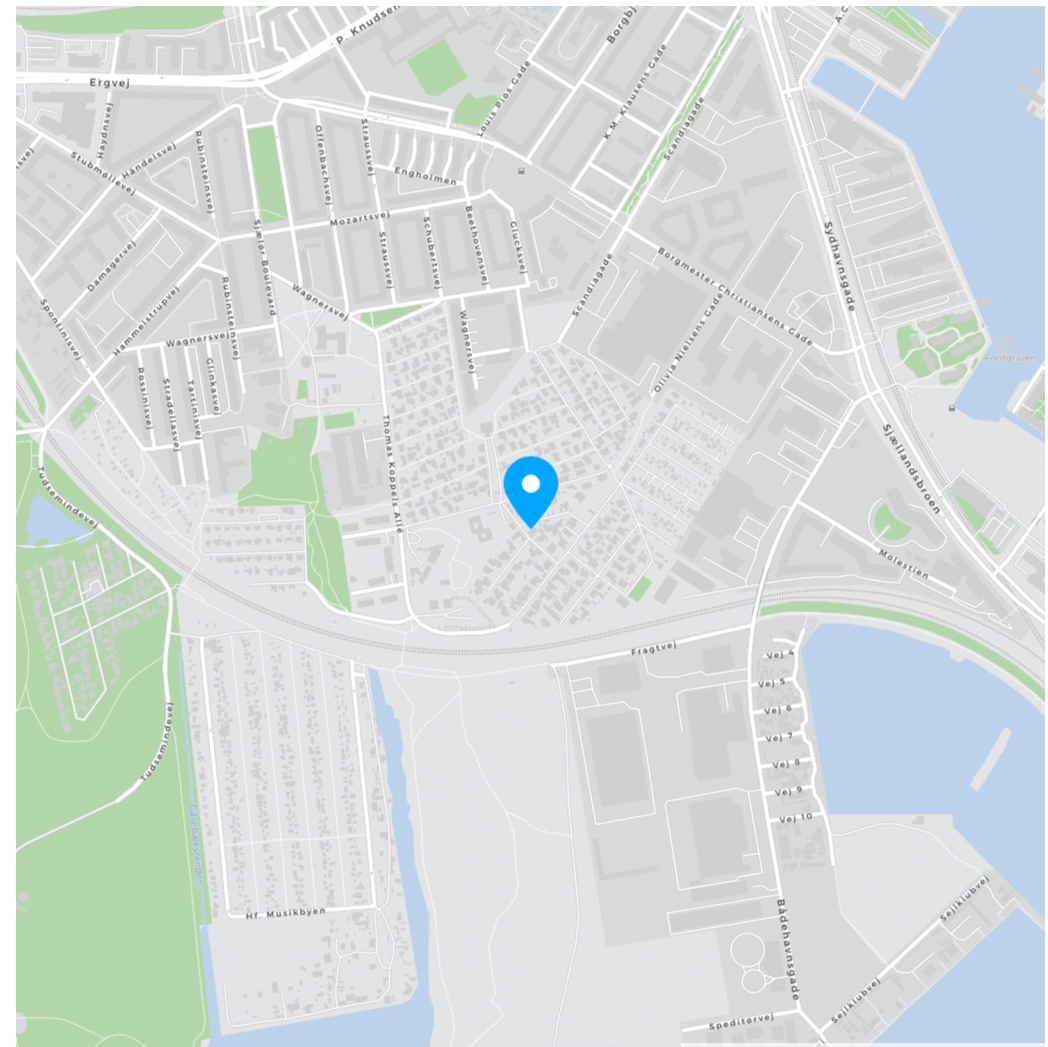
Adresse: Hf. Havebyen Mozart 24, 2450 København SV

Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 1344021

Ejerudgift/md.: kr. 8.477

Dato: 24.09.2025





Adresse: Hf. Havebyen Mozart 24, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 1344021
Ejerudgift/md.: kr. 8.477

Dato: 24.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Bygning på lejet grund
Kommune: København
Matr.nr.: 522 Kongens Enghave, København m.fl.
BFE-nr.: 706327
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Fælles/privat
Kloak: Mekanisk rensning med nedsivningsanlæg (tilladelse ikke påkrævet)
Varmeanstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 2013

Arealer*

Grundareal: 152.818 m²
- heraf vej 14.486 m²
Boligareal i alt: 122 m²

Øvrige arealer:
Udhus: 30 m²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 4.657.000 kr.
Grundværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.725.600 kr.
Grundlag for grundskyld:

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Hf. Havebyen Mozart 24, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 1344021
Ejerudgift/md.: kr. 8.477

Dato: 24.09.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm. Brand Forsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Der henvises til forsikringspolice

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 7.500 Forbrug: 7.970,00 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2022

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke A2010.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Jordforurening

Ejendommen er ifølge regionens oplysninger registreret som forurenet på vidensniveau 2. En forurening på vidensniveau 2 betyder, at miljømyndighederne har undersøgt ejendommen via jordprøver etc., og på baggrund heraf konstateret, at ejendommen er forurenet i større eller mindre omfang. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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 i 2024.

Spildevandsplan

Køber gøres særligt opmærksom på, at alle kommuner i Danmark har udarbejdet og fremlagt spildevandsplaner. Der henvises til foreliggende ejendomsdatarapport og kommunens hjemmeside, for yderligere oplysninger herom.

Køber accepterer, at der fra kommunen kan blive udstedt påbud om ændring/forbedring af ejendommens afløbsforhold.

Bygning på lejet grund

Køber er særligt gjort opmærksom på, at ejendommen er opført på lejet grund, og at der betales leje til kommunen.



Adresse: Hf. Havebyen Mozart 24, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 1344021
Ejerudgift/md.: kr. 8.477

Dato: 24.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	19.001	Kontantpris/udbetaling	kr.	6.995.000
Husforsikring	kr.	5.741	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.000
Renovation	kr.	3.560	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	43.850
Rottebekæmpelsesgebyr, anslået	kr.	100	Indflytningsgebyr til H/F	kr.	5.000
Haveleje inkl. fællesudgifter	kr.	73.320		kr.	7.053.850

I alt

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år

101.721

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 36.997 md./ 443.960 år Netto **ekskl.** ejerudgift 30.502 md./ 366.028 år v/24,30%
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: 23.09.2025
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: 1/2 - 1/8

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: Hf. Havebyen Mozart 24, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 1344021
Ejerudgift/md.: kr. 8.477

Dato: 24.09.2025

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:

Ingen jf. foreningen.

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
Nordea kredit/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	2.772.987	2.884.157	2.833.273	DKK	2,87	179.053	25,25	3,16			Nej	
Nordea kredit/4% Obligationslån	Obligationslån	978.000	978.000	989.232	DKK	4	44.253	25,25	4,33			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: H/F Mozart

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

Køle/fryseskab mrk. Samsung

Ovn mrk. Samsung

Kogeplade mrk. AEG

Emhætte mrk. Gorenje

Opvaskemaskine mrk. Gundig

Vaskemaskine mrk. Electrolux

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 14.06.2022 løbenr. 1013988380, Servitut om Metro

Nr. 2 lyst d. 11.11.2022 løbenr. 1014400495, Servitut om Færnotering

Nr. 3 lyst d. 29.05.2024 løbenr. 1015732606, Servitut om vejret

Nr. 4 lyst d. 22.05.1922 løbenr. 919986-01, Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil

Nr. 5 lyst d. 03.10.1929 løbenr. 3087-01, Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv

Nr. 6 lyst d. 21.11.1932 løbenr. 3320-01, Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil

Nr. 7 lyst d. 11.07.1947 løbenr. 2989-01, Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Nr. 8 lyst d. 10.11.1947 løbenr. 6274-01, Dok om luftfartshindringer mv.

Nr. 9 lyst d. 05.04.1951 løbenr. 96-01, Dok om retningsplan mv

Nr. 10 lyst d. 04.07.1951 løbenr. 2482-01, Dok om retningsplan mv

Nr. 11 lyst d. 11.07.1952 løbenr. 2482-01, Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil

Nr. 12 lyst d. 23.01.1995 løbenr. 919987-01, Dok om fjernvarme/anlæg mv

Nr. 13 lyst d. 23.01.1995 løbenr. 940097-01, Dok om fjernvarme/anlæg mv

Nr. 14 lyst d. 05.11.1997 løbenr. 151521-01, Dok ang kloak mv.

Nr. 15 lyst d. 13.05.1998 løbenr. 66381-01, Dok til Miljøkontrollen ang affaldsdepot

Nr. 16 lyst d. 13.05.1998 løbenr. 66383-01, Dok til Miljøkontrollen ang affaldsdepot

Nr. 17 lyst d. 13.05.1998 løbenr. 66389-01, Dok til Miljøkontrollen ang affaldsdepot

Nr. 18 lyst d. 11.02.1999 løbenr. 33970-01, Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Nr. 19 lyst d. 31.01.2002 løbenr. 15857-01, Dok om afløbsledning mellem have nr. 48 & 49

Nr. 20 lyst d. 19.12.2003 løbenr. 189729-01, Ledningsservitut (servitut C2) Vedr. matr.nr. 237

Nr. 21 lyst d. 10.06.2005 løbenr. 92870-01, Dok om kloakledninger mv.

Nr. 22 lyst d. 04.03.2009 løbenr. 19739-01, Lokalplan nr 430

Nr. 23 lyst d. 02.12.2011 løbenr. 1003148902, Servitut om Jordforurening

Nr. 24 lyst d. 19.05.2013 løbenr. 1004550244, Bygning på vejudlæg

Nr. 25 lyst d. 28.11.2013 løbenr. 1004989172, Servitut om Jordforurening

Nr. 26 lyst d. 09.07.2014 løbenr. 1005475735, Deklaration om bebyggelsesforhold

Nr. 27 lyst d. 06.08.2015 løbenr. 1006612150, Servitut om Jordforurening



Adresse: Hf. Havebyen Mozart 24, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 1344021
Ejerudgift/md.: kr. 8.477

Dato: 24.09.2025

Nr. 28 lyst d. 22.10.2015 løbenr. 1006810574, Vedtægter HAVEFORENINGEN HAVEBYEN MOZART
Nr. 29 lyst d. 13.11.2015 løbenr. 1006869980, Lejekontrakt §2 stk. 2
Nr. 30 lyst d. 27.06.2016 løbenr. 1007390728, Servitut vedr. Foreløbig notering
Nr. 31 lyst d. 30.01.2017 løbenr. 1008280109, Vedtægter for Haveforeningen Frederikshøj
Nr. 32 lyst d. 23.02.2017 løbenr. 1008458504, Lejekontrakt § 2 stk.1
Nr. 33 lyst d. 11.12.2019 løbenr. 1011462440, Servitut om Jordforurening
Nr. 34 lyst d. 23.12.2021 løbenr. 1013513866, Servitut om Jordforurening
Nr. 35 lyst d. 23.12.2021 løbenr. 1013514082, Servitut om Jordforurening
Nr. 36 lyst d. 13.12.2022 løbenr. 1014485810, Servitut om Jordforurening
Nr. 37 lyst d. 05.08.2024 løbenr. 1015902574, Deklaration om Flugtvej
Der henvises i øvrigt til tingbogen for hovedejendommen

Planer:

Lokalplan nr. 324
Lokalplan nr. 430
Lokalplan nr. 584
Kommuneplan
Spildevandsplan

Der henvises i øvrigt til ejendomsdatarapporten

Nr. 1 lyst d. 11.11.1111 lbnr. 920033-01 Tillægstekst Se grund

REAL

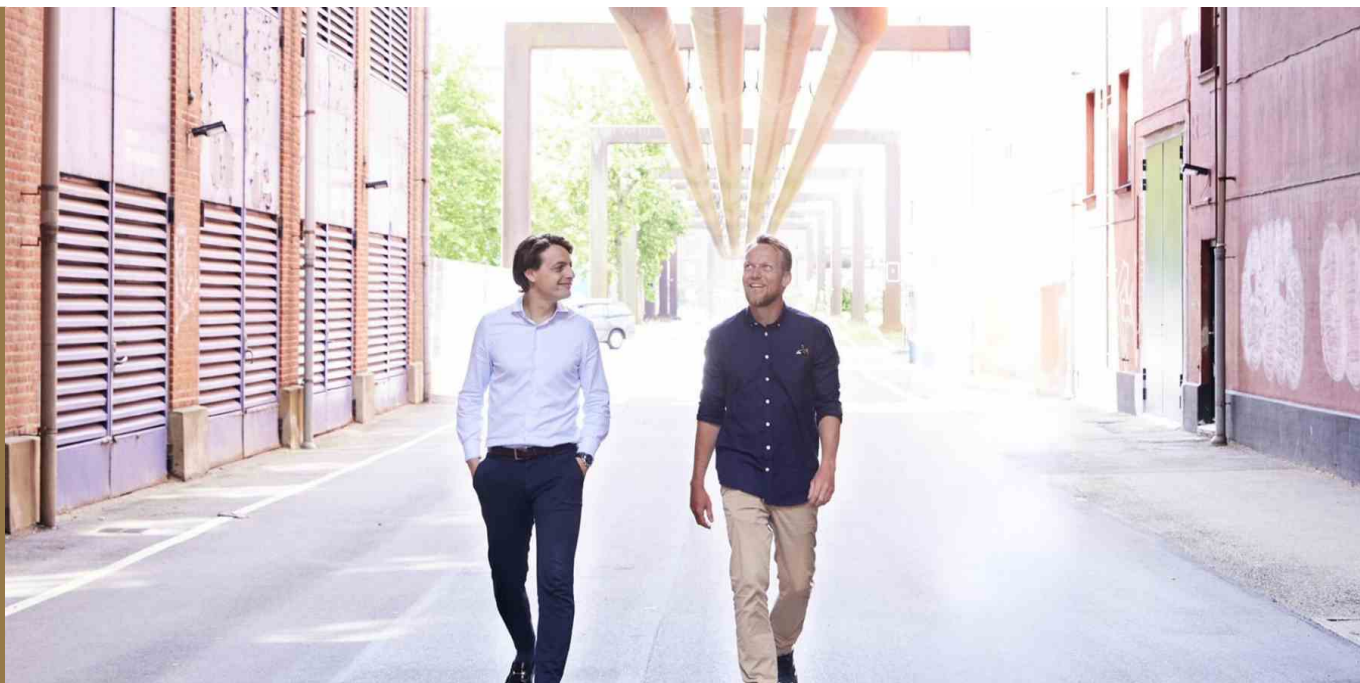
Guldkøber[®]

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.