

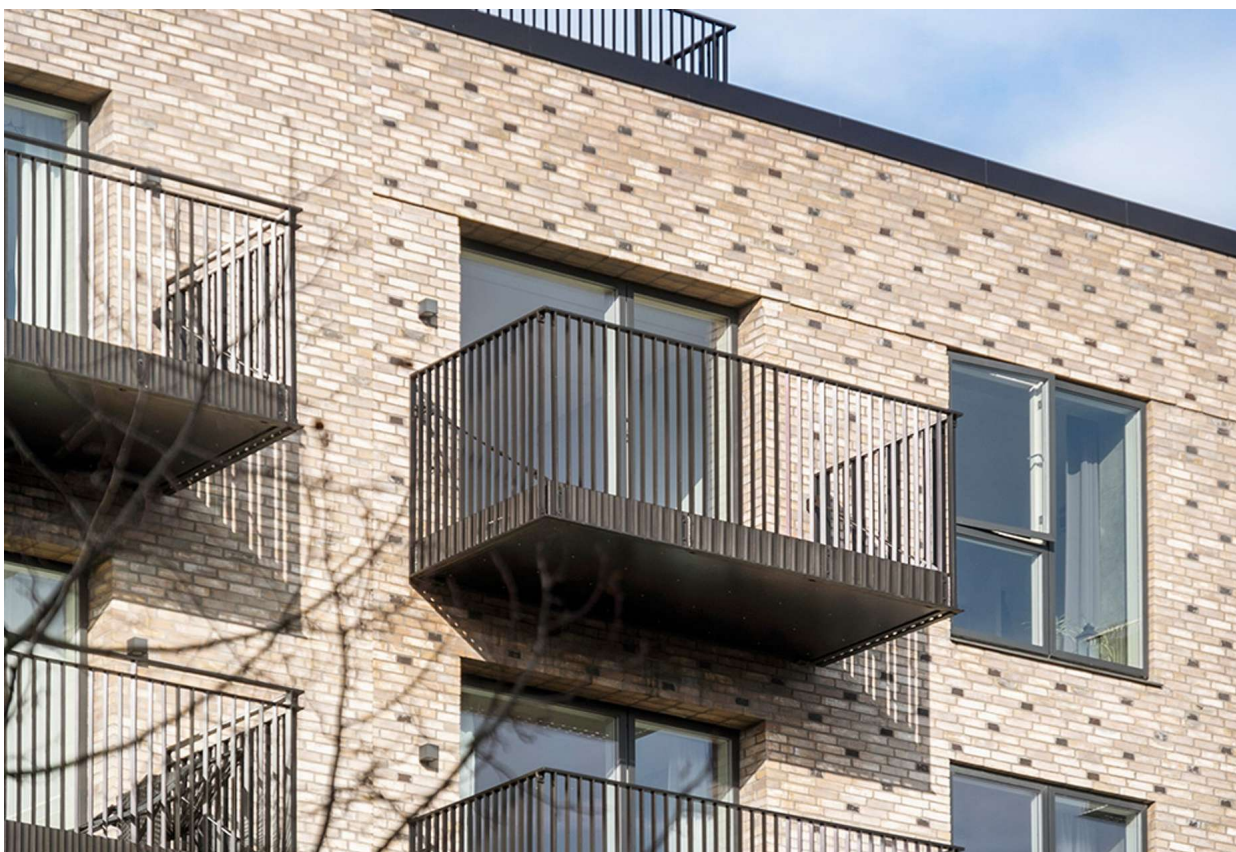
Salgsopstilling

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: Robert Jacobsens Vej 32, 4. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: KK- 101
Ejerudgift/md.: kr. 3.410

Dato: 30.04.2026



Lys og moderne 2-værelses lejlighed på 66 m²

En lys og moderne **2-værelses lejlighed på 66 m²** fra 2019, placeret helt oppe på 4. sal.

Lejligheden kombinerer moderne komfort, god planløsning og nærhed til både natur og byliv.

Selve boligen

- **66 m² fordelt på 2 gode rum** – ideel til singler, par eller som en attraktiv udlejningsbolig.
- **Nyere byggeri (2019)** med moderne materiale.
- **Lyst køkken-alrum** i tidssvarende stil, typisk med lyse elementer og gode opbevaringsmuligheder.
- **Stort vinduesparti** giver et naturligt lysindfald og en behagelig atmosfære.
- **Badeværelse i moderne stil**, med gulvvarme og vaskesøjle.
- **Elevator i opgangen**, så adgang til 4. sal er let og bekvemt.

Om ejendommen og området

Robert Jacobsens Vej ligger midt i **Ørestads arkitektoniske kvarter**, omgivet af moderne byggerier, grønne områder og et aktivt bymiljø.

- **Tæt på metroen**, som giver hurtig adgang til hele København.
- **Field's** ligger få minutter væk med alt i shopping, dagligvarer og spisesteder.
- **Naturpark Amager og Amager Fælled** ligger lige om hjørnet – perfekt til løb, gåture og cykelture.

Hverdagsliv og stemning

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.

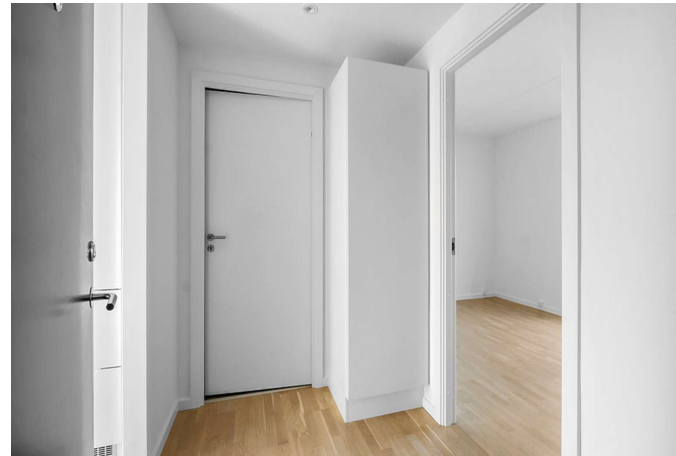
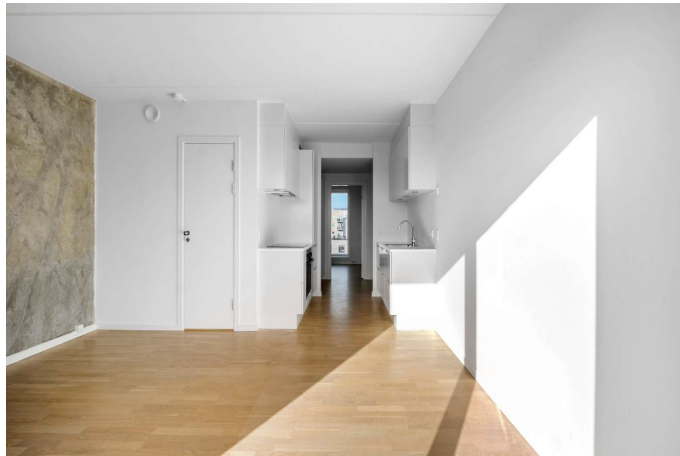
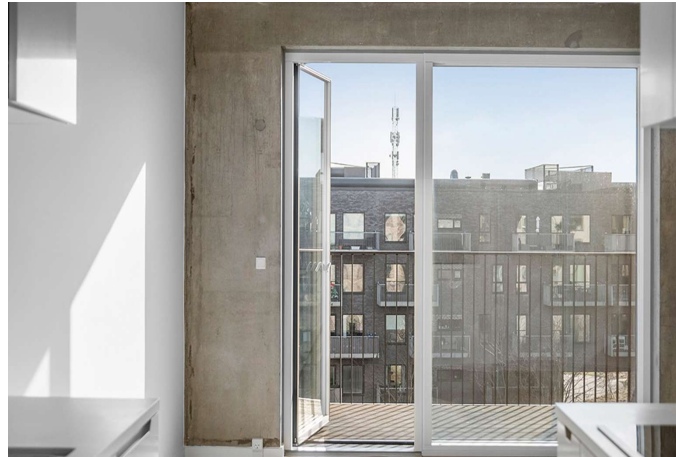
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Indehaver Maria Schlichting

Adresse: Robert Jacobsens Vej 32, 4. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: KK- 101
Ejerudgift/md.: kr. 3.410

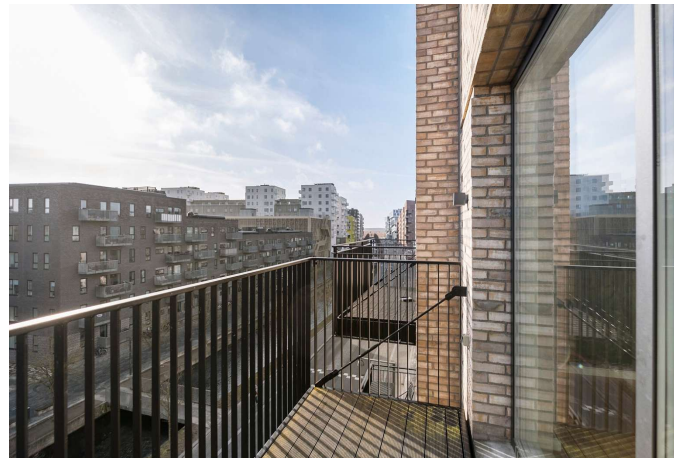
Dato: 30.04.2026



Adresse: Robert Jacobsens Vej 32, 4. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: KK- 101
Ejerudgift/md.: kr. 3.410

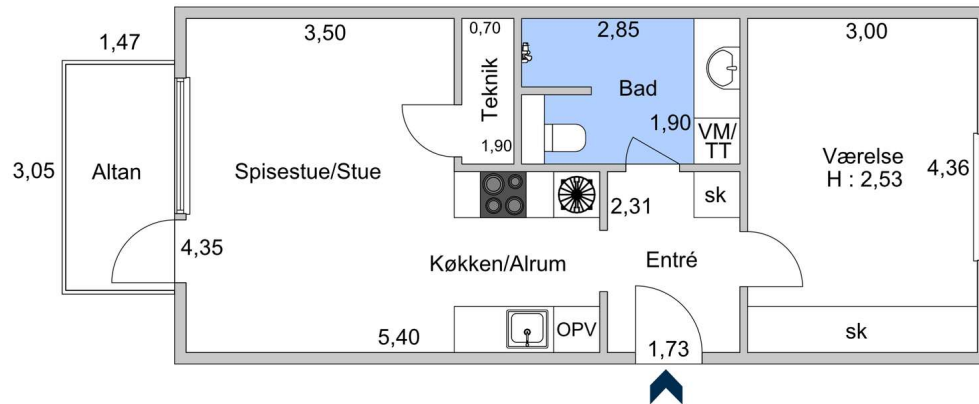
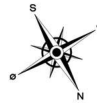
Dato: 30.04.2026



Adresse: Robert Jacobsens Vej 32, 4. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: KK- 101
Ejerudgift/md.: kr. 3.410

Dato: 30.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar.

Adresse: Robert Jacobsens Vej 32, 4. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: KK- 101
Ejerudgift/md.: kr. 3.410

Dato: 30.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	
Kommune:	København
Matr.nr.:	962 Sundby Overdrev, København
BFE-nr.:	100962281
Ejerl. Nr.:	52
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	2019

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2026
Ejendomsværdi:	4.295.000
Grundværdi:	2.577.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.436.000
Grundlag for grundskyld:	2.061.600

Arealer**

Tinglyst areal:	53 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	m ²
Heraf andre arealer	53 m ²
BBR-boligareal:	66 m ²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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):

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

Adresse: Robert Jacobsens Vej 32, 4. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: KK- 101
Ejerudgift/md.: kr. 3.410

Dato: 30.04.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 6.000 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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 salgssopstillingens 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

Adresse: Robert Jacobsens Vej 32, 4. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: KK- 101
Ejerudgift/md.: kr. 3.410

Dato: 30.04.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	17.524	Kontantpris	kr.	4.295.000
Grundskyld	kr.	10.514	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	27.650
Fællesudgift	kr.	12.879	Berigtigelseshonorar, seriesalg	kr.	6.250
			I alt	kr.	4.328.900
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	40.917		

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: Robert Jacobsens Vej 32, 4. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: KK- 101
Ejerudgift/md.: kr. 3.410

Dato: 30.04.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

Gæld udenfor købesummen

IngenEjerforening

Navn: EF Kunstnerkarreen

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Kr. 40.000 i form af Vedtægter.

Forening/laug

Navn: Byens Hus

Pligt til medlemskab: Ja

Ny sikkerhed udstedes: Kr. 2.900 i form af Vedtægter.

Grundejerforening

Navn: GF Ørestad Syd

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Kr. 1.800 i form af Vedtægter.

Fordelingstal, ejerforening

Admin: /

Tinglyst: 53 / 8471

Fællesudgifter fordeles efter tinglyst fordelingstal

Servitutter

- Nr. : 30.04.2026 -

- Nr. : 30.04.2026 -

- Nr. : 30.04.2026 -

- Nr. : 30.04.2026 -

- Nr. : 30.04.2026 -

- Nr. : 30.04.2026 -

- Nr. : 30.04.2026 -

- Nr. : 30.04.2026 -

- Nr. : 30.04.2026 -

- Nr. : 30.04.2026 -

- Nr. : 30.04.2026 -

- Nr. : 30.04.2026 -

- Nr. : 30.04.2026 -

Planer

Lokalplan 278 - Baner i Ørestaden

Anvendelsesbegrænsninger

Husdyr: 2 stk. tilladt

Udlejning: Tilladt med bestyrelsens godkendelse

Andre forhold af væsentlig betydning

Om anslået offentlig vurdering og beskatning

Idet ejendommen endnu ikke er selvstændigt vurderet eller beskattet, har ejendomsmægleren anslået værdierne for den offentlige vurdering, herunder beskatningsgrundlag i nærværende salgsoptstilling. Ejendomsværdien er anslået til kontantprisen. Grundværdien er anslået som en del af ejendomsværdien ud fra tilsvarende værdiforhold iht. typeeksempler offentliggjort af Skatteministeriet i 2023.

Respektive beskatningsgrundlag for ejendomsværdiskat og grundskyld er anslået til ejendomsværdi hhv. grundværdi fratrukket 20 % iht. Skatteforvaltningens forsigtighedsprincip. Beskatningsgrundlagene ligger til grund for de i ejerudgiften anslåede ejendomsværdiskat og grundskyld. Det bemærkes, at ejerudgiften er anslået for indeværende år, og dermed uden hensyntagen til, at den første individuelle skattebetaling evt. sker i et senere år.

Eventuelle afvigelser mellem de i salgsoptstillingens anslåede værdier/beløb og Skatteforvaltningens foreløbige og/eller endelige værdier/opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende, uanset om afvigelserne må vise sig at være væsentlige. Køber må forvente, at den faktiske ejerudgift vil kunne afvige fra den oplyste, og opfordres til at søge egen

Adresse: Robert Jacobsens Vej 32, 4. th, 2300 København S
Kontantpris: kr. 4.295.000

Sagsnr.: KK- 101
Ejerudgift/md.: kr. 3.410

Dato: 30.04.2026

og specifik rådgivning herom.

Jordforurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere foruren-
net. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under
kriterierne for kortlægning som forurennet.