



REAL

Kongedybs Allé 13, 1., 2300 København S

Ejd. type	Villalejlighed	Bolig m2	148
Kontantpris	10.995.000	Værelser	5
Ejerudgift	5.241		
Byggeår/ombygget	1899/1973	Energimærke	C

Sagsnr. **113-3244**

RealMæglerne Amager ApS

Amagerbrogade 180 / 2300 København S / Tlf. 32572211 / www.realmaeglerne.dk/113

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: Kongedybs Allé 13, 1., 2300 København S
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 113-3244
Ejerudgift/md.: kr. 5.241

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Eksklusiv villalejlighed på Kongedybs Allé 13, 1. sal – her er boligen for den kræsne familie, der ønsker kompromisløs kvalitet og moderne komfort i hjertet af Amager. Lejligheden er totalrenoveret indvendigt med et suverænt øje for detaljen, hvor hver en kvadratmeter føles nøje gennemtænkt i et tidløst design.

Allerede når man træder ind af døren fornemmer man den arkitektoniske harmoni mellem klassisk murstensbyggeri og et moderne, lyst interiør. Den store, lyse stue byder på et imponerende lysindfald gennem de flotte dannebrogsvinduer og direkte adgang til en privat altan. Herfra er der nedgang til lejlighedens private, vestvendte baghave – et perfekt frirum til børn, gæster og sommermiddage under åben himmel.

Indretningen består af hele fire soveværelser, hvilket gør denne bolig utroligt familievenlig og samtidig ideel til hjemmekontor eller gæsteværelse. Begge badeværelser er indbydende og moderne – her er ingen kompromiser på materialevalg eller funktionalitet. Gulvene i hele lejligheden er lagt med smukke, massive brede plankegulve, som tilfører varme og karakter og understreger det eksklusive præg.

Praktikken er der også tænkt på: Der er masser af opbevaringsplads både inde i lejligheden og i det tilhørende skur i haven, så både hverdagens og fritidens behov nemt bliver opfyldt. Hele hjemmet emmer af gennemtænkte løsninger og eksklusive detaljer, der gør dagligdagen let og funktionel.

En sjælden mulighed for at erhverve sig en moderne, rummelig og eksklusiv lejlighed med en attraktiv beliggenhed og privat have – boligen skal opleves!?

Går du i salgstanker, er du meget velkommen til at kontakte os for en aftale om en uforpligtende salgsvurdering.

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: Dilsad Sahin

Adresse: Kongedybs Allé 13, 1., 2300 København S
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 113-3244
Ejerudgift/md.: kr. 5.241

Dato: 31.01.2026



Altan



Stue



Dagligstue



Stue



Dagligstue



Stue

Adresse: Kongedybs Allé 13, 1., 2300 København S
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 113-3244
Ejerudgift/md.: kr. 5.241

Dato: 31.01.2026



Spisestue



Køkken



Spisestue



Køkken



Køkken



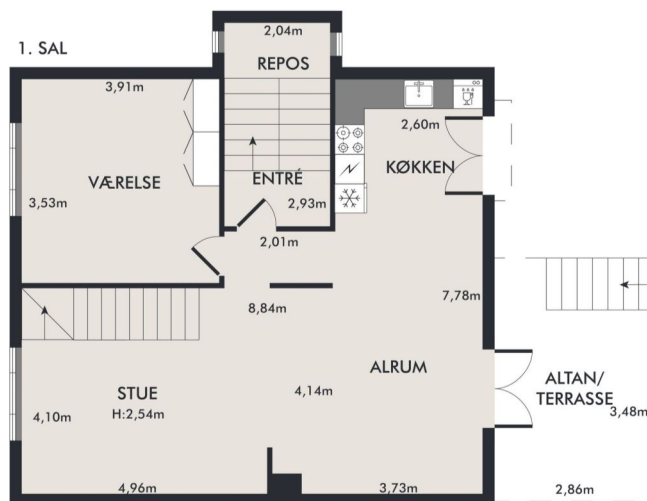
Køkken

Adresse: Kongedybs Allé 13, 1., 2300 København S
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 113-3244
Ejerudgift/md.: kr. 5.241

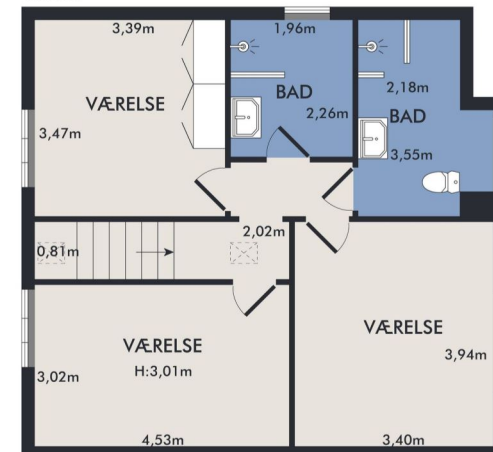
Dato: 31.01.2026

REAL



REAL

2. SAL



Vejledende plantegning uden ansvar

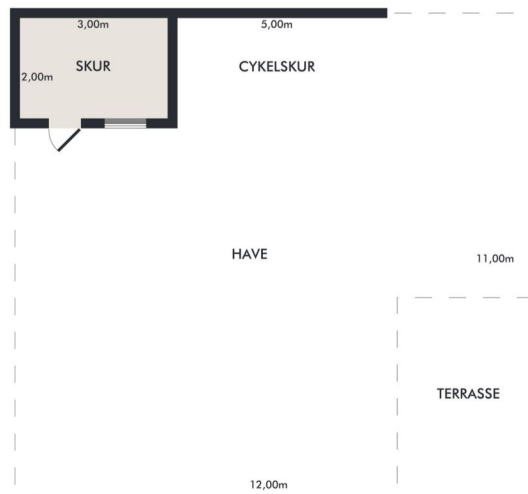
Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Kongedybs Allé 13, 1., 2300 København S
Kontantpris: kr. 10.995.000

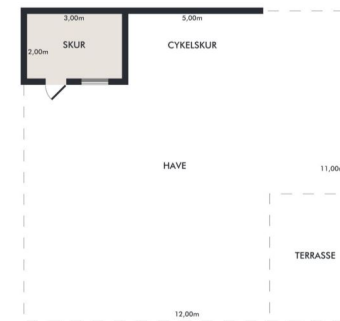
Sagsnr.: 113-3244
Ejerudgift/md.: kr. 5.241

Dato: 31.01.2026

REAL



REAL



Vejledende plantegning uden ansvar

Vejledende plantegning uden ansvar

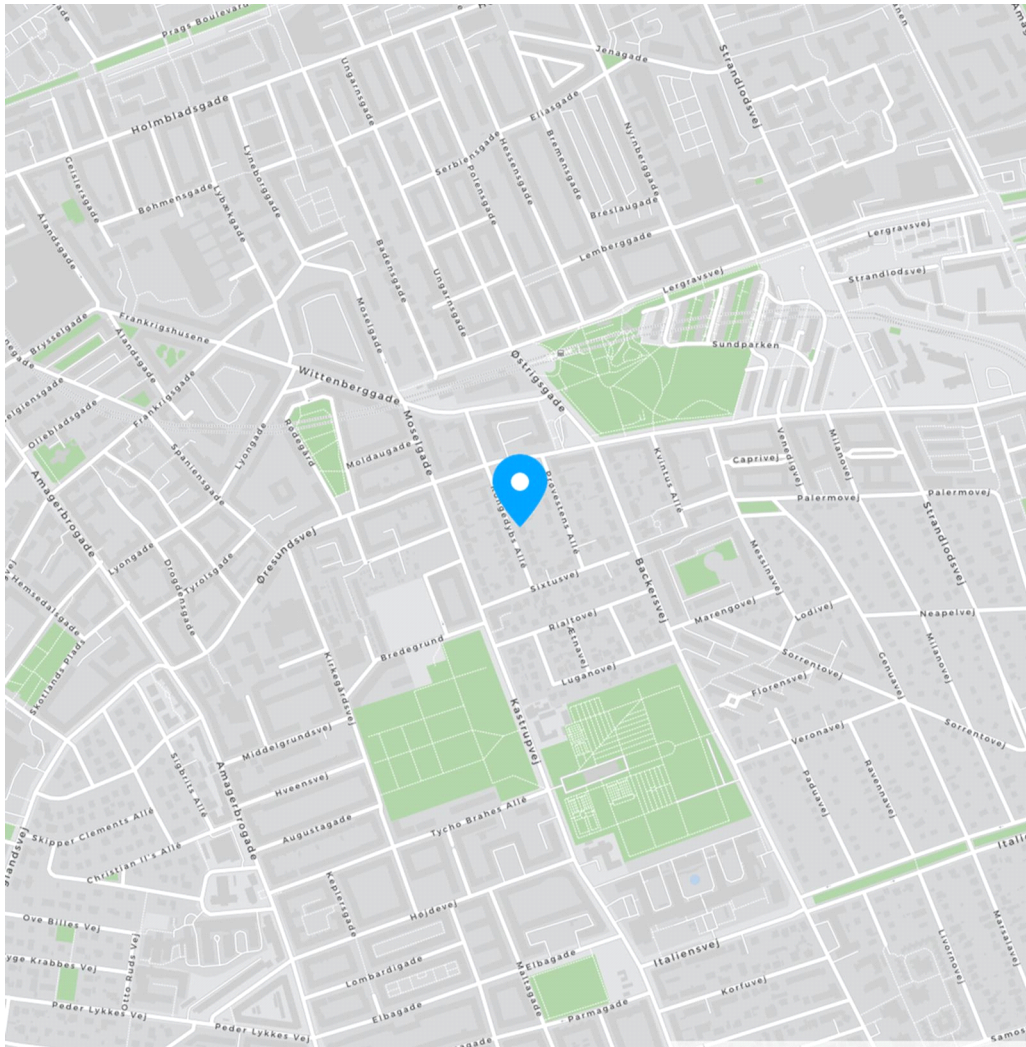
Adresse: Kongedybs Allé 13, 1., 2300 København S

Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 113-3244

Ejerudgift/md.: kr. 5.241

Dato: 31.01.2026



Adresse: Kongedybs Allé 13, 1., 2300 København S
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 113-3244
Ejerudgift/md.: kr. 5.241

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villalejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	3 ai Sundbyøster, København
BFE-nr.:	6013722
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1899/1973

Arealer*

Grundareal:	390 m ²
Boligareal i alt:	148 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	63 m ²

Øvrige arealer:

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der er lyst servitutter på ejendommen.

Nr. 1 lyst d. 18.05.1899 - Dok om fælles brandmur/gavl mv.
Nr. 2 lyst d. 06.07.1899 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv.
Nr. 3 lyst d. 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv.
Nr. 4 lyst d. 02.12.1997 - Dok om luftfartshindringer mv.
Nr. 5 lyst d. 20.09.2011 - Samejeoverenskomst

Planer

Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	7.142.940 kr.
Grundværdi:	5.362.560 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	5.714.352 kr.
Grundlag for grundskyld:	4.290.048 kr.

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: Kongedybs Allé 13, 1., 2300 København S
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 113-3244
Ejerudgift/md.: kr. 5.241

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Lærerstandens Brandforsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Se police.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 14.191 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2019
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Bygningen har ingen supplerende varme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Varmeforbruget er oplyst jf. energimærket, fordelt efter fordelingstal (63 %).

Sælgers seneste års forbrug af varme var kr. 12.849,80.

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 brand.

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Kongedybs Allé 13, 1., 2300 København S
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 113-3244
Ejerudgift/md.: kr. 5.241

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

	Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr. 29.143	Kontantpris/udbetaling	kr.	10.995.000
Renovation jf. fordelingstal	kr. 4.038	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.583
Grundskyld jf. fordelingsaftal	kr. 21.879	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	67.850
Rottebekæmpelse jf. fordelingstal	kr. 78	Ejerskiftegebyr GF anslået	kr.	500
Husforsikring jf. fordelingstal	kr. 6.187	I alt	kr.	11.072.933
Grundejerforening jf. fordelingstal	kr. 504			
Grundejerforening, vejbidrag jf. fordelingstal	kr. 1.068			

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

62.898

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: 550.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 58.829 md./ 705.950 år Netto **ekskl.** ejerudgift 48.218 md./ 578.619 år v/24,00%
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: 31.01.2026
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: 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: Kongedybs Allé 13, 1., 2300 København S
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 113-3244
Ejerudgift/md.: kr. 5.241

Dato: 31.01.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

Afventer GF skema.

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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: GF Øresund

Pligt til medlemskab:

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

Ovn mrk. "Blomberg"

Kogeplade mrk. "Whirlpool"

Emhætte mrk. "Siemens"

Køle/fryseskab mrk. "Blomberg"

Opvaskemaskine mrk. "Bauknecht"

Vaskemaskine mrk. "Blomberg"

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassifisering

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under hvad der er kriterierne for kortlægning som forurenet.

Fredningsstatus: Bevaringsværdi 5.

Oplysning om foreløbig grundskyld

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra det 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 salgsoptstillingen 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.

Fordelingstal: 63 % jf. samejeoverenskomsten.

Oplysning om foreløbig grundskyld

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra det foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Der gøres opmærksom på, at den samlede grundskyld for ejendommen er kr. 34.728,96. Grundskylden i ejerudgiften er oplyst til anslået kr. 21.879,24, hvilket svarer til 63 % jf. anparten fordelingstal.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.



Adresse: Kongedybs Allé 13, 1., 2300 København S
Kontantpris: kr. 10.995.000

Sagsnr.: 113-3244
Ejerudgift/md.: kr. 5.241

Dato: 31.01.2026

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

Oplysning om foreløbig ejendomsvurdering

Der gøres opmærksom på, at der ikke er udarbejdet særskilt offentlig vurdering for nærværende ideelle anpart, men at der udelukkende er en samlet vurdering for hele ejendommen. Den angivne ejendomsvurdering er oplyst til kr. 7.142.940 jf. fordelingstal.

Ejendommens samlede foreløbige ejendomsvurdering for 2024 er kr. 11.338.000.

Ejendomsværdiskatten er beregnet på baggrund af den oplyste ejendomsvurdering og må derfor betragtes som værende anslået.

Ejerudgifter

De oplyste ejerudgifter i salgsopstillingen er oplyst jf. anpartens fordelingstal (63 %).

Benyttelsesret

Jf. samejeoverenskomstens påtegning hører til nærværende anpart: 1. sal med altan tillige med 2. sal, den del af den indvendige trappe, der løber fra respos på 1. sal op til 2. sal, udhus mod øst og bagerste del af haven i fuld bredde og i en længde af 12 meter, i alt 132 m², hvoraf udhus fylder 9 m² samt hævet terrasse i første sals niveau samt den hertil tilhørende trappe, som giver direkte adgang til grundniveau.

Forbrug

Med hensyn til forbrug af el, er der installeret måler i hver ideelle anpart. Forbrug af fjernvarme, vand og el betales efter måler. El til trappe- og udvendig belysning afregnes på separat måler og betales af anpart 1 med 37% og anpart 2 med 63% jf. samejeoverenskomsten § 5.

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

RealMæglerne Amager - vi sætter pris på Amager

RealMæglerne Amager er en del af en landsdækkende ejendomsmæglerkæde og vi er uafhængige af banker. Med beliggenhed centralt på Sundbyerne og i Kastrup, dækker vi hele Amager effektivt, når boligen skal sælges.

Vi tilbyder via vores 2 butikker på Amager salg og vurdering af alle typer ejendomme hvad end det er villa, andelsbolig, ejerlejlighed, rækkehus, villalejlighed eller fritidsbolig.