

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, 3. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: KK-103
Ejerudgift/md.: kr. 4.846

Dato: 21.05.2026



3-værelses lejlighed på 3. sal

En moderne og veldisponeret **3-værelses lejlighed på 3. sal** i et af Ørestads mest eftertragtede nyere byggerier. Perfekt til par, små familier eller dig, der ønsker ekstra plads til hjemmekontor, hobby eller gæsteværelse. Lejligheden kombinerer lys, luft og funktionalitet med en placering midt i et af Københavns mest dynamiske kvarterer.

Selve boligen

- **Rummelig 3-værelses** med en effektiv planløsning og god adskillelse mellem opholdsrum og værelser.
- **Lyst og åbent køkken-alrum**, der fungerer som boligens naturlige samlingspunkt.
- **To gode værelser** – oplagt som soveværelse + kontor/børneværelse.
- **Store vinduespartier** giver et flot lysindfald og en behagelig atmosfære hele dagen.
- **Moderne badeværelse** i tidssvarende materialer, ofte med vaskesøjle i denne ejendoms type.
- **Elevator i opgangen**, så adgang til 3. 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

Ørestad er et område for dig, der vil bo moderne, grønt og praktisk på samme tid. Her får du:

- Arkitektur i særklasse

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.

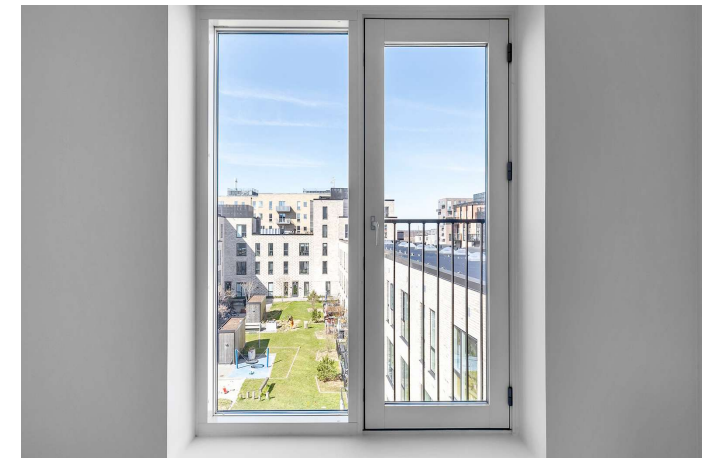
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Indehaver Maria Schlichting

Adresse: Robert Jacobsens Vej 32, 3. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: KK-103
Ejerudgift/md.: kr. 4.846

Dato: 21.05.2026



Adresse: Robert Jacobsens Vej 32, 3. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: KK-103
Ejerudgift/md.: kr. 4.846

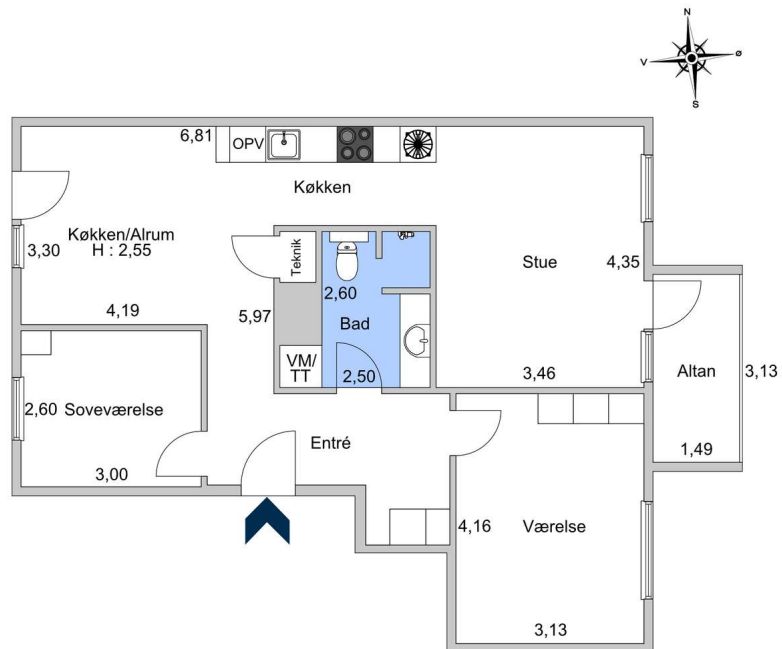
Dato: 21.05.2026



Adresse: Robert Jacobsens Vej 32, 3. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: KK-103
Ejerudgift/md.: kr. 4.846

Dato: 21.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar.

Adresse: Robert Jacobsens Vej 32, 3. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: KK-103
Ejerudgift/md.: kr. 4.846

Dato: 21.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	
Kommune:	København
Matr.nr.:	962 Sundby Overdrev, København
BFE-nr.:	100962280
Ejerl. Nr.:	51
Zonestatus:	Byzone
Vej:	
Opført/ombygget år:	2019

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2026
Ejendomsværdi:	5.795.000
Grundværdi:	3.477.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.636.000
Grundlag for grundskyld:	2.781.600

Arealer**

Tinglyst areal:	83 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	83 m ²
BBR-boligareal:	96 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):

Oplysning afventes.

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, 3. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: KK-103
Ejerudgift/md.: kr. 4.846

Dato: 21.05.2026

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:

Anslået vurdering og beskatning

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 7.000 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

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 salgsoptillingens 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 og specifik rådgivning herom.

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: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke

Jordforurening

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

Adresse: Robert Jacobsens Vej 32, 3. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: KK-103
Ejerudgift/md.: kr. 4.846

Dato: 21.05.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	23.644	Kontantpris	kr.	5.795.000
Grundskyld	kr.	14.186	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	36.650
Fællesudgift	kr.	20.169	Berigtigelseshonorar, seriesalg	kr.	6.250
Rottebekæmpelsesgebyr, anslået	kr.	150	I alt	kr.	5.837.900
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	58.149		

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, 3. tv, 2300 København S
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: KK-103
Ejerudgift/md.: kr. 4.846

Dato: 21.05.2026

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

Ingen

Grundejerforening

Navn: GF Ørestad Syd
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Kr. 2.800 i form af Vedtægter.

Forening/laug

Pligt til medlemskab: Ja
Ny sikkerhed udstedes: Kr. 2.900 i form af Vedtægter.

Ejerforening

Navn: EF Kunstnerkarreen
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Kr. 40.000 i form af Vedtægter.

Fordelingstal, ejerforening

Admin: /
Tinglyst: 83 / 8471
Fællesudgifter fordeles efter tinglyst fordelingstal

Servitutter

- Nr. 1: 01.03.1947 - Dok om luftfartshindringer mv Forprioritet
- Nr. 2: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv 1_F-I_13
- Nr. 3: 02.12.1997 - Dok om luftfartshindringer mv Forprioritet
- Nr. 4: 18.04.2002 - Dekl. ang. Metro m.m. 56d4c00e-47b5-43f9-b5f2-616dbe24d5b7 - påtegning 12.02.2021
- Nr. 5: 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. 6: 28.02.2005 - byrder Dekl. vedr. terrænændring, omprofilering af vejoverflader m.v. omkring visse stationer i Ørestaden. Vedr.matr.nr. 182,271,360 Eks og 919 Suo.
- Nr. 7: 24.11.2005 - Dekl om afledning af spildevand og overfladevand mv.
- Nr. 8: 19.12.2007 - Vedtægter for G/F Ørestad Syd, Tillige anden ejendom, Tillige lyst pantstiftende 1f40b26e-097c-4442-b124-0cedbcddc1123 - Påtegning 12.07.2016 701875d0-8c59-4a1e-be7c-8f68615c7811 - påtegning 30.05.2025
- Nr. 9: 25.11.2016 - SERVITUT OM TILLÆGSKØBESUM
- Nr. 10: 05.12.2016 - SERVITUT VEDRØRENDE I MAKSIMAL BEBYGGELSE OG SUPPLERENDE KØBESUM, II ANVENDELSE OG III PARKERING
- Nr. 12: 04.12.2019 - VEDTÆGTER FOR FORENINGEN BYENS HUS
- Nr. 15: 09.04.2026 - Servitut om færdselsrettigheder

Planer

Lokalplan 278 - Baner i Ørestaden
Lokalplan 398 - Ørestad Syd
Lokalplan 398-1 - Ørestad Syd tillæg 1
Lokalplan 398-2 - Ørestad Syd tillæg 2

Anvendelsesbegrænsninger

Husdyr: 2 stk. tilladt
Udlejning: Tilladt med bestyrelsens godkendelse