

REAL



## C.F. Møllers Allé 58, st. th, 2300 København S

Ejd. type	<b>Ejerlejlighed</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>79</b>
Kontant	<b>4.995.000</b>	Værelser	<b>3</b>
Ejerudgift	<b>3.379</b>	Altan	<b>Ja</b>
Byggeår	<b>2007</b>	Energimærke	<b>B</b>

Sagsnr. **113-3353**

**RealMæglerne Amager ApS**

Amagerbrogade 180 / 2300 København S / Tlf. +45 32572211 / [www.realmaeglerne.dk/113](http://www.realmaeglerne.dk/113)

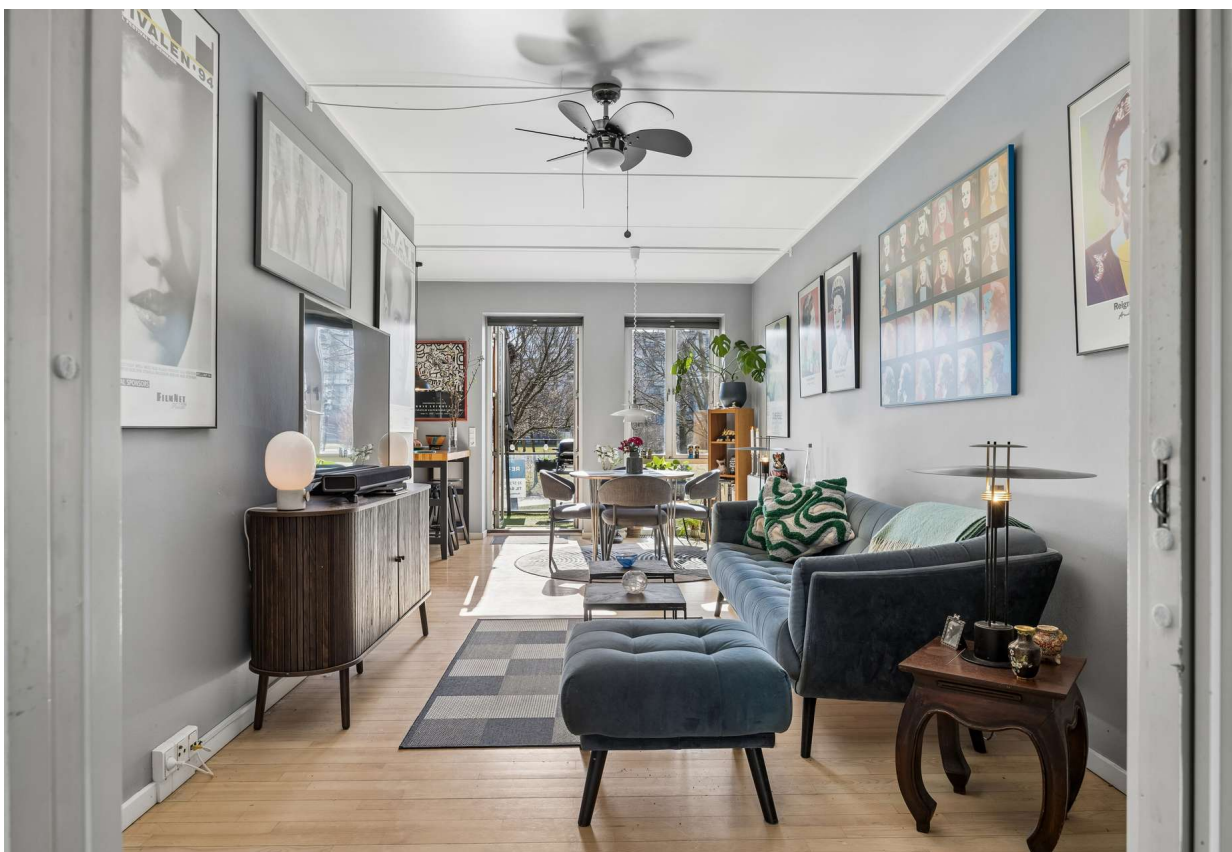
## Salgsopstilling

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: C.F. Møllers Allé 58, st. th, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 113-3353  
Ejerudgift/md.: kr. 3.379

Dato: 16.04.2026



### Indflytningsklar 3-værelses med privat terrasse og altan

Indflytningsklar 3-værelses med privat terrasse og altan

Velkommen til C.F. Møllers Allé, en rolig, grøn og moderne adresse midt i Ørestad, hvor byliv og natur går hånd i hånd. Her får du en lækker og velindrettet 3-værelses lejlighed i stueplan med både terrasse og altan. Perfekt til dig, der ønsker et hjem med lys, luft og udgang direkte til grønne omgivelser.

Entréen er rummelig og praktisk indrettet med god plads til overtøj og sko, og herfra ledes du videre til boligens hjerte, det store, åbne alrum. Her er god plads til både spisestue og stue. Køkkenet er moderne og ligger i åben forbindelse med resten af rummet. Lejligheden er gennemført med lyse materialer og integrerede hvidevarer, et stort plus for den detaljeorienterede køber.

Boligen byder på to forskellige uderum, en skøn, sydvendt altan fra stuen mod byparken, som byder op til hyggelige sommerdage. Fra det ene værelse er der også udgang til en hyggelig, afskærmet terrasse.

De to værelser kan nemt tilpasses dine behov, såsom soveværelse, børneværelse, kontor eller gæsteværelse. Badeværelset ligger praktisk placeret ved entréen og fremstår stilrent og funktionelt med separat bruseniche, gulvvarme og vaskesøjle.

Der medfølger et godt kælderrum til opbevaring, og bygningen byder naturligvis på elevator, cykelparkering og grønne fællesarealer.

Beliggenheden i Ørestad bliver ikke meget bedre, du bor få skridt fra Byparken og med Kalvebod Fælled som nabo. Her får du både frisk luft, stier og natur helt tæt på, samtidig med at alt til hverdagen findes i gåafstand: caféer, dagligvarebutikker, skole, institutioner og fitness. Metroen ligger lige om hjørnet, og på under 15 minutter står du midt i indre by.

### 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: Thomas Lindberg



Adresse: C.F. Møllers Allé 58, st. th, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 113-3353  
Ejerudgift/md.: kr. 3.379

Dato: 16.04.2026



Stue



Udsigt



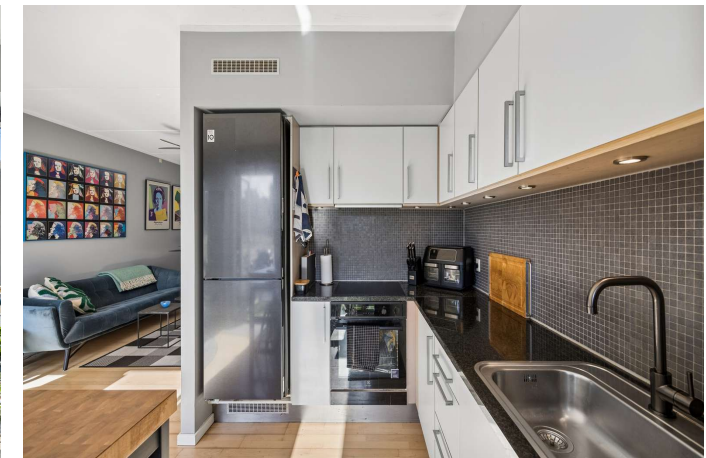
Ejendommen



Udsigt



Køkken



Køkken

Adresse: C.F. Møllers Allé 58, st. th, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 113-3353  
Ejerudgift/md.: kr. 3.379

Dato: 16.04.2026



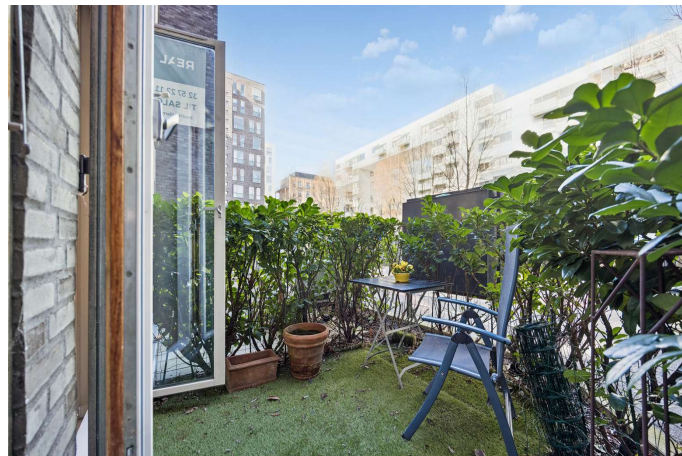
Køkken



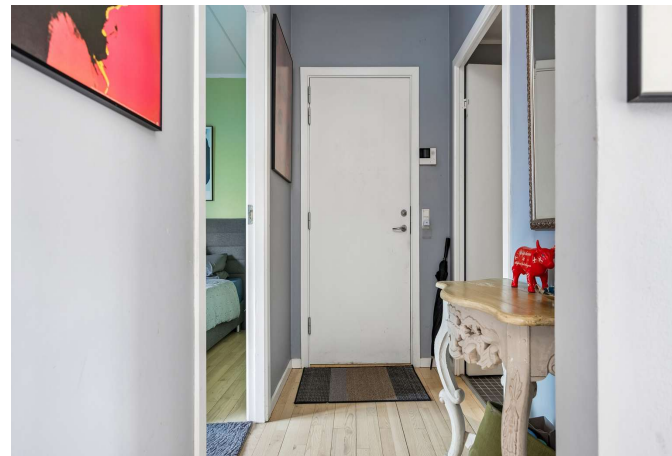
Stue



Gang



Terasse



Hall



Værelse

Adresse: C.F. Møllers Allé 58, st. th, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 113-3353  
Ejerudgift/md.: kr. 3.379

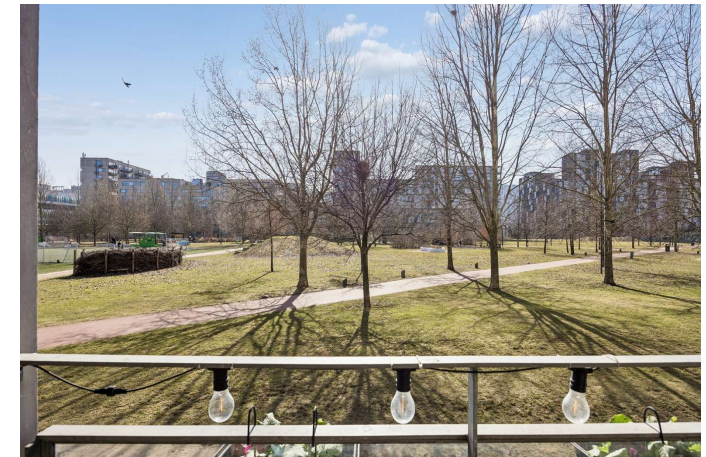
Dato: 16.04.2026



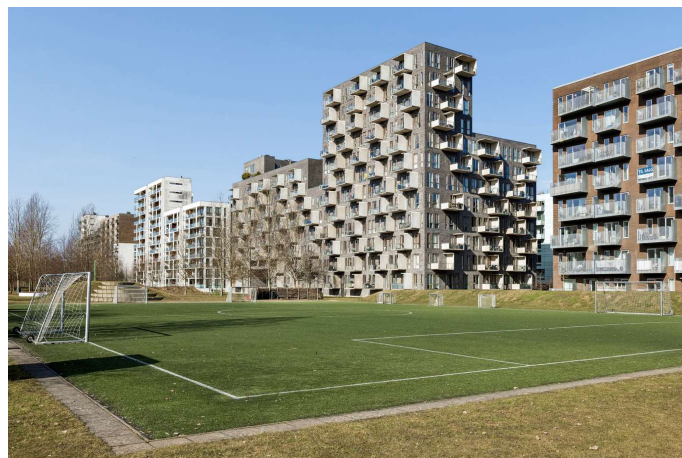
Værelse



Badeværelse



Udsigt



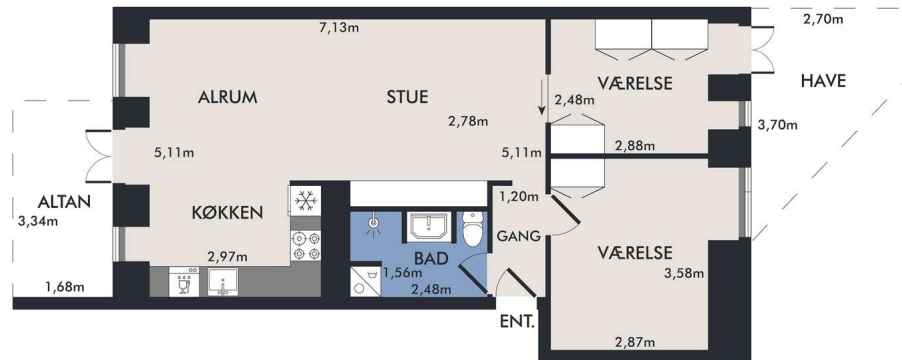
Ejendommen



Adresse: C.F. Møllers Allé 58, st. th, 2300 København S  
 Kontantpris: kr. 4.995.000

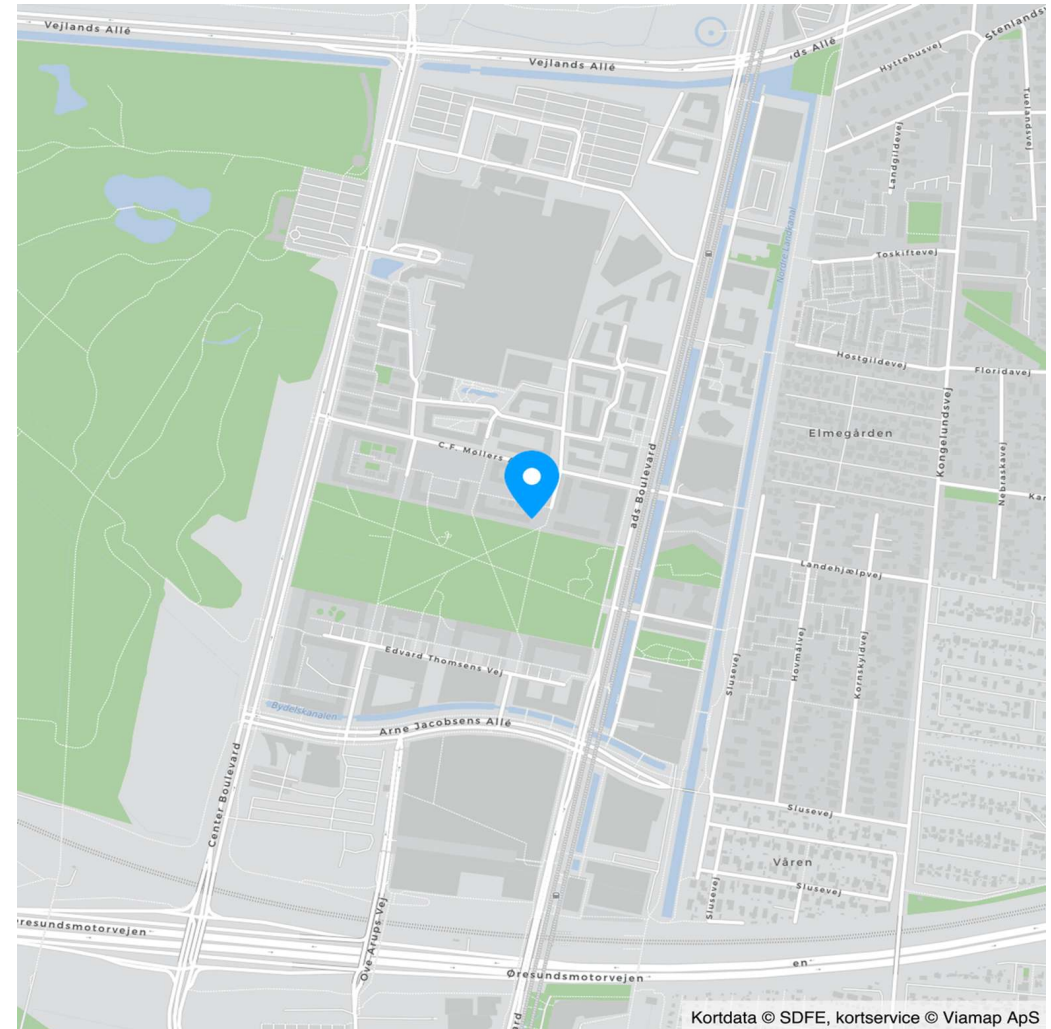
Sagsnr.: 113-3353  
 Ejerudgift/md.: kr. 3.379

Dato: 16.04.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: C.F. Møllers Allé 58, st. th, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 113-3353  
Ejerudgift/md.: kr. 3.379

Dato: 16.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomsstypen:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	
Kommune:	København
Matr.nr.:	331 Eksercerpladsen, København
BFE-nr.:	109391
Ejerl. Nr.:	17
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	2007

**Arealer\*\***

Tinglyst areal:	66 m <sup>2</sup>
Heraf tinglyst boligareal:	66 m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	79 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.

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.672.000
Grundværdi:	2.206.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.937.600
Grundlag for grundskyld:	1.764.800

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Vaskemaskine (Bosch, 2024), Tørretumbler (Bosch, 2024), Ovn (Electrolux, 2025, Damp ovn), Kogeplade (Electrolux Saphirmatt, 2025, Induktionskogeplade), Køle/fryseskab (LG, 2026), Opvaskemaskine (Siemens), Emhætte

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**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: 20.12.2002 - Vedtægter for grundejerforeningen Ørestad City. Tillige lyst pantstiftende. Tillæg lyst 27.07.2009-75217-01
- 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: 24.11.2005 - Dekl om afledning af spilde- og overfladevand mv.
- Nr. 7: 11.01.2006 - Dok. om vejudlæg og vejnedlæggelse samt ophævelse af vejudlæg mv. Forprioritet
- Nr. 8: 02.06.2006 - Dok om bebyggelse, anvendelse og p-pladser mv
- Nr. 9: 07.07.2006 - Tillæg til dok om bebyggelse mv (dag.nr. 100126)
- Nr. 10: 22.05.2007 - Dok om at portrummet ikke må benyttes til andet formål 1\_T-III\_18
- Nr. 11: 22.10.2007 - Vedtægter for Ejerforeningen Ørestadshuset (Tillige lyst pantstiftende)
- Nr. 12: 27.07.2009 - Vedtægter for grundejerforeningen Ørestad City, tillæg, indeholder udvidet påtalleret. Tillæg til vedtægter lyst 20.12.2002-178194-01 - 8e3898b7-5d77-497b-b960-f00af004c4e5 - relaksation 04.12.2018
- Nr. 16: 22.10.2018 - Vedtægter for Ejerforeningen Ørestadshuset

**Planer**

15. Lokalplan nr. 309 - Ørestad City Nord

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

Adresse: C.F. Møllers Allé 58, st. th, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 113-3353  
Ejerudgift/md.: kr. 3.379

Dato: 16.04.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 2.579 Forbrug: kWh  
Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Forbruget er for perioden 01.03.24 - 28.02.25  
A'conto vand 230 kr. pr. måned til ejerforeningen  
A'conto varme 500 kr. pr. måned til ejerforeningen

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 B



Adresse: C.F. Møllers Allé 58, st. th, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 113-3353  
Ejerudgift/md.: kr. 3.379

Dato: 16.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	14.982	Kontantpris	kr.	4.995.000
Grundskyld	kr.	9.000	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	31.850
Rottebekæmpelse	kr.	112	Købers advokat	kr.	10.000
Fællesudgifter	kr.	15.199	Ejerskiftegebyr EF	kr.	2.825
Grundfond E/F	kr.	1.260	I alt	kr.	5.039.675
			Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til:		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	40.553			

**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: 250.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 27.148 md. / 325.781 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 22.206 md. / 266.473 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: 08.04.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

**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: C.F. Møllers Allé 58, st. th, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 113-3353  
Ejerudgift/md.: kr. 3.379

Dato: 16.04.2026

#### 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.

#### Gæld udenfor købesummen:

#### **Grundejerforening**

Navn: Grundejerforeningen Ørestad City

Pligt til medlemskab: Nej

Eksisterende sikkerhed: Kr. 2.200 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

#### **Ejerforening**

Navn: E/F Ørestadshuset

Eksisterende sikkerhed: Kr. 38.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

#### **Fordelingstal, ejerforening**

Admin: /

Tinglyst: 66 / 10652

Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

#### **Brugsret**

Vaskeri

#### **Andre forhold af væsentlig betydning**

##### **Jordforurening**

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

#### **Fredningsstatus**

Ejendommen er ikke fredet.

#### **Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag**

Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og

ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc. Sådanne afvigelser fra de i salgsoptillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende. Køber opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

#### **Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de 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 salgsoptillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

# 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

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.