



REAL

Kingstonvej 9, 2300 København S

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	206
Kontantpris	12.995.000	Værelser	5
Ejerudgift	9.013	Grund m2	620
Byggear	2020	Energimærke	A2010

Sagsnr. **113-1922**

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: Kingstonvej 9, 2300 København S
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 113-1922
Ejerudgift/md.: kr. 9.013

Dato: 04.12.2025



Beskrivelse:

ARKITEKTONISK MESTERVÆRK MED HELT SUBLIM BELIGGENHED

Velkommen til en villa og en beliggenhed, der giver dig en unik kombination af en grøn placering tæt på storbyen og et enestående, moderne hjem i et klassisk og historiefyldt villakvarter.

Læs mere på næste side...

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: Frederik Milka Larsen

Adresse: Kingstonvej 9, 2300 København S
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 113-1922
Ejerudgift/md.: kr. 9.013

Dato: 04.12.2025

IDEEL PLACERING PÅ AMAGER

Huset placerer sig helt fantastisk i det gamle Englands kvarter på en sidegade til Oxford Allé, hvor flotte gamle huse og smukke træer flankerer de rolige gader. Adressen er i sig selv er også unik, da vejen netop er blevet omlagt til en klimavej, hvor der er lagt ny asfaltering og etableret regnvandsbede. Desuden placerer huset sig som sidste ejendom på vejen, og dermed har det et stort grønt areal som nabo - både et skønt kig hertil samt et dejligt friareal til børnene. Flytter du ind her, får du ligeledes det bedste udgangspunkt for at udforske og udnytte alle de muligheder, som en beliggenhed i hjertet af Amager giver. B.l.a. er der fra adressen kun en 12 minutters cykeltur til stranden, 16 minutters cykeltur til Islands Brygge, ligesom der er under ti minutter på cykel til Field's, hvor restauranter, butikker og diverse underholdningstilbud ligger i massevis. Amager Fælled ligger kun en kort gåtur herfra, og her byder naturen på en stor variation af dyr fra hjorte og harer til små tudser og krybdyr. I er også tæt på Indre By med lige omtrent fem kilometer til Rådhuspladsen samt nem adgang til offentlig transport, der kan bringe jer ind til København K på under en halv time.

FANTASTISK ARKITEKTUR AF HØJESTE KALIBER

Miljø-, energi- og indeklimateknisk villa med særdeles unik udformning og helt suveræne materialevalg som en kunstnerisk perle. Bygningen på 6 værelser er højteknologisk og energibesparende bygget med supervision fra COWI - landets mest anerkendte ingeniører. Man har anvendt de allerbedste byggematerialer på markedet. De tidsløse 2x håndbrændte mursten og store vinduespartier sætter huset i en rå og intim balance. Alle vinduerne er af 3-lags vinduesglas, hvilket giver optimal energibesparelse. Desuden er mange af vinduerne udstyret med en speciel solfilm, der forhindrer en for høj temperatur i huset på de varme sommerdage. Samtlige konstruktioner er bygget af det unikke og indeklimatekniske letklinkerbeton fra Expan, som bl.a. har modtaget certifikat fra Dansk Indeklima Mærkning. Alle hvidevarer i ejendommen er udvalgt med ekstra grønne miljøtiltag og med et absolut minimalt støjniveau heriblandt også emhætten. Villaens tag er af beton med 60 cm isolering samt højkvalitets tagpap fra Icopal med garanti frem til 2035. Under taget ligger 400 mm isolering, der dermed opfylder de skærpede U-værdi krav samtidigt med, der er bygget slanke vægge - en særlig dyr form for isolering.

LUKKET OG VEDLIGEHOLDELSESFRI EVERGREEN/STEDEGRØN HAVE - EN OASE

Rundt om huset bydes der på mange elegante terrasser, der giver jer mange ekstra kvadratmeter af indrettede arealer. Terrasserne er konstrueret af skifer i højeste kvalitet kombineret med charmerende chaussesten, som sammen med den moderne, urbane skulptur giver et unikt og tidsløst design til udeområderne. Det udvendige består bl.a. af en meget vedligeholdelsesvenlig, afskærmet og privat have med mange forskellige planter og træer - en fuldkommen vidunderlig stedegrøn oase, der er helt fritliggende og nærmest minder mere om en park, der er grøn hele året. Som en prikken over i'et fuldender grundens spejl bassin og skulpturer den helt særlige atmosfære, som haven tilbyder. På grunden er der flere steder trukket strøm til, såfremt man ønsker at etablere flere udendørs kontakter. Ydermere er der etableret et ti kvadratmeter stort udhus, der er opført i samme stil som resten af boligen, og slutteligt en stor indkørsel og parkeringsplads, der spænder over 35 kvadratmeter.

GENNEMTÆNKET INDRETNING

Inden døre i dette eksklusive hus gennemstrømmer lys og detaljerigdom de 206 arkitekttegnede kvadratmeter fra solopgang til solnedgang. I boligens hjerte, det betagende alrum, kommer det særligt til sin ret med hele otte meters højde fra gulv til loft. Bygget med stærke planke-egegulve med mat børstet lakering og kvalitetsbelysning i hele ejendommen, kan man med sikkerhed sige, der er tænkt på det vedligeholdelsesfrie hele vejen igennem. Det strømlinede look kombinerer på fineste vis minimalisme med storslået modernitet, der bringer tankerne hen på et smukt kunstmuseum med sans for æstetiske detaljer. De fire rummelige værelser er ligeledes dejlige at opholde sig i med et fantastisk kig til de idylliske omgivelser samt gode indretningsmuligheder. Slutteligt fremstår huset yderst praktisk med badeværelse i både stueplan og på første sal, og hjemmet er dertil udstyret med et praktisk bryggers med vaskefaciliteter og ekstra opbevaringsplads.

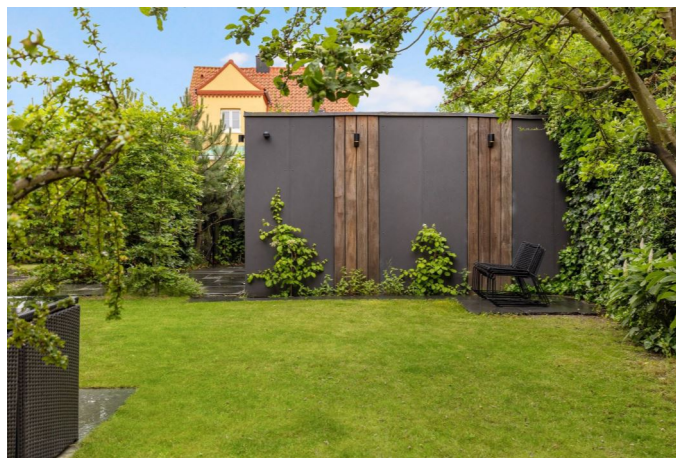
Lad ikke muligheden for at se dette enestående hjem gå din næse forbi og kontakt os allerede i dag for en fremvisning.

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

Adresse: Kingstonvej 9, 2300 København S
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 113-1922
Ejerudgift/md.: kr. 9.013

Dato: 04.12.2025



Adresse: Kingstonvej 9, 2300 København S
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 113-1922
Ejerudgift/md.: kr. 9.013

Dato: 04.12.2025



Adresse: Kingstonvej 9, 2300 København S
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 113-1922
Ejerudgift/md.: kr. 9.013

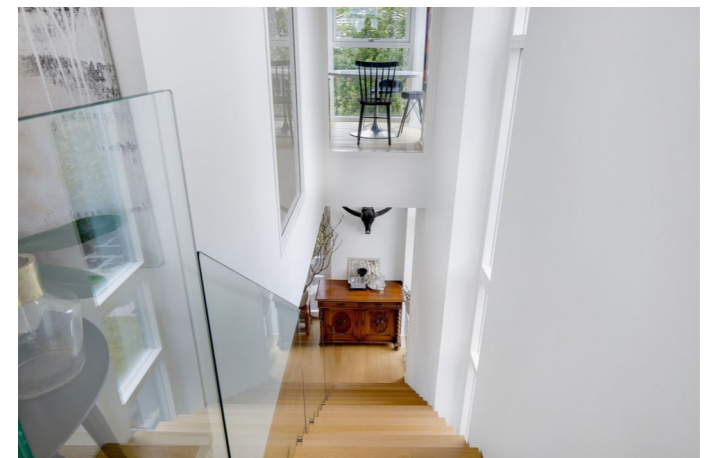
Dato: 04.12.2025



Adresse: Kingstonvej 9, 2300 København S
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 113-1922
Ejerudgift/md.: kr. 9.013

Dato: 04.12.2025



Adresse: Kingstonvej 9, 2300 København S
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 113-1922
Ejerudgift/md.: kr. 9.013

Dato: 04.12.2025



Adresse: Kingstonvej 9, 2300 København S
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 113-1922
Ejerudgift/md.: kr. 9.013

Dato: 04.12.2025



Adresse: Kingstonvej 9, 2300 København S
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 113-1922
Ejerudgift/md.: kr. 9.013

Dato: 04.12.2025



Adresse: Kingstonvej 9, 2300 København S

Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 113-1922

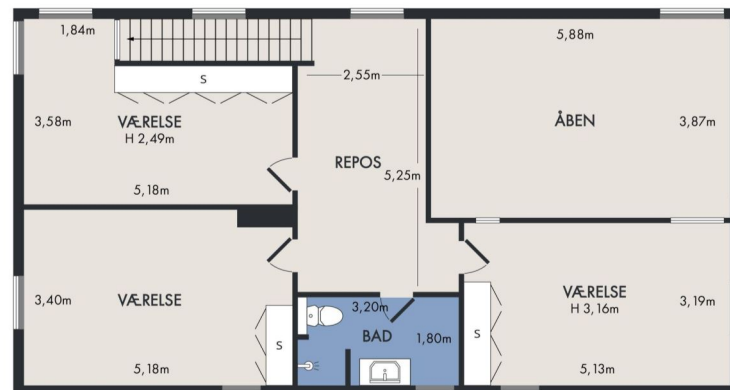
Ejerudgift/md.: kr. 9.013

Dato: 04.12.2025

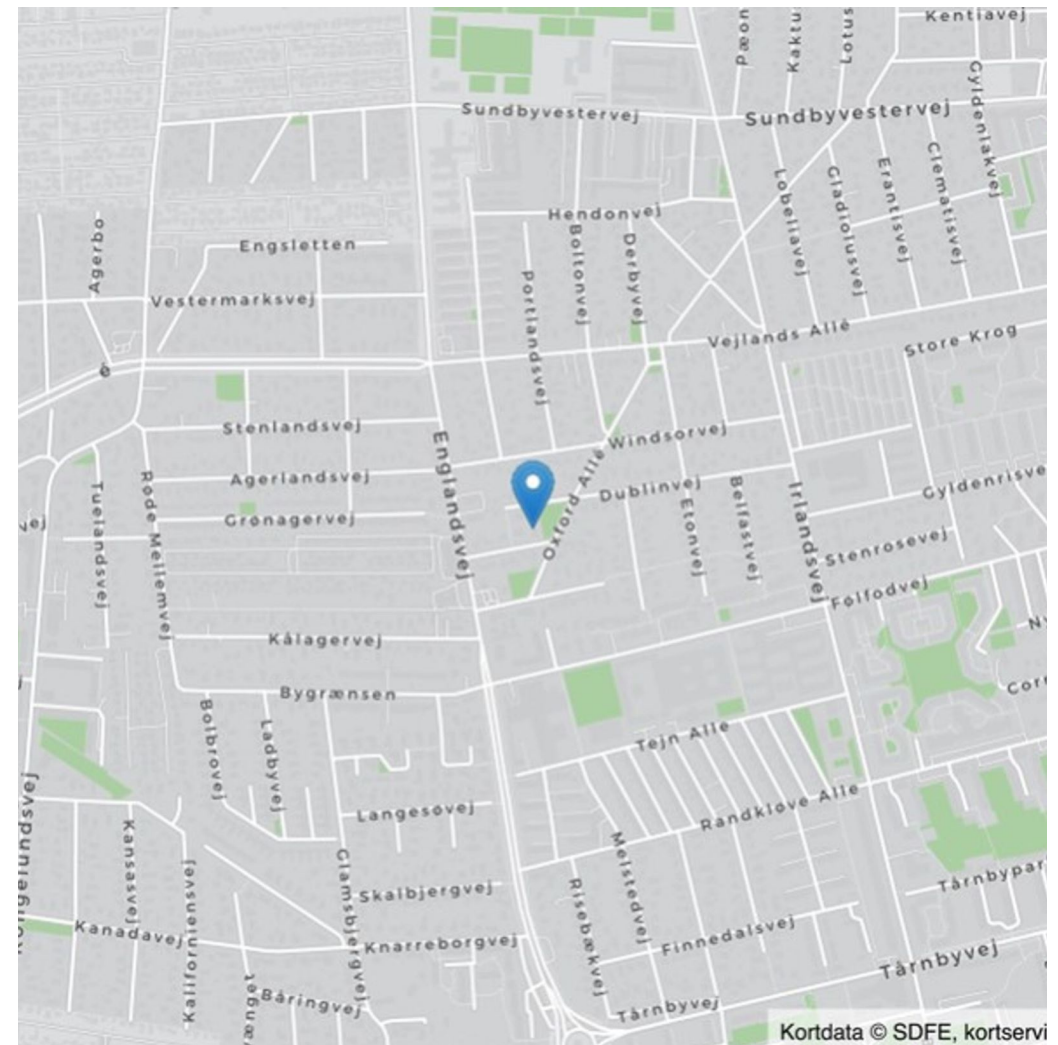
REAL



1. SAL



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Kingstonvej 9, 2300 København S
 Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 113-1922
 Ejerudgift/md.: kr. 9.013

Dato: 04.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	1759 Sundbyvester, København
BFE-nr.:	6013121
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg (tidligere offentligt)
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	2020

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	14.037.000 kr.
Grundværdi:	4.396.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	11.229.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	3.516.800 kr.

Arealer*

Grundareal:	620 m ²
- heraf vej	104 m ²
Boligareal i alt:	206 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	1 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:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 21.11.1921 - Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil, bebyggelse, benyttelse mv
 Nr. 2 lyst d. 06.11.1934 - Dok om grundejerforening mv, færdselsret mv
 Nr. 3 lyst d. 06.11.1934 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
 Nr. 4 lyst d. 01.03.1947 - Dok om luftfartshindringer mv
 Nr. 5 lyst d. 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv

Planer

Der henvises til ejendomsdatarapport

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Kingstonvej 9, 2300 København S
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 113-1922
Ejerudgift/md.: kr. 9.013

Dato: 04.12.2025

Forsikringsforhold:

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

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Der henvises til husforsikringspolice.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 6.208 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2018

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

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 rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke A2010.



Adresse: Kingstonvej 9, 2300 København S
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 113-1922
Ejerudgift/md.: kr. 9.013

Dato: 04.12.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	75.334	Kontantpris/udbetaling	kr.	12.995.000
Grundskyld	kr.	17.936	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.418
Husforsikring	kr.	8.911	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	79.850
Renovation	kr.	3.590			
Grundejerforening	kr.	1.250	I alt	kr.	13.087.268
Vejfond	kr.	1.000			
Rottebekæmpelsesgebyr	kr.	139	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		108.161			

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: 650.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 68.253 md./ 819.040 år Netto **ekskl.** ejerudgift 56.321 md./ 675.853 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 3 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: 04.12.2025
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: Kingstonvej 9, 2300 København S
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 113-1922
Ejerudgift/md.: kr. 9.013

Dato: 04.12.2025

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

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
Realkredit Danmark/2,2% Obligationslån	Obligationslån	2.695.000	2.695.000	2.706.746	DKK	2,17	70.609	30,00	2,64			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: G/F Fredens Bo

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Ja, kr. 2.000 i form af Anden hæftelse

Forhøjelse af sikkerhed: Nej.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering

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

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser

Oplysning om foreløbig grundskyld

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.

Grundejerforening – fremtidig beskatning af fælles arealer/ejendomme.

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Såfremt grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, kan dette påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.



Adresse: Kingstonvej 9, 2300 København S
Kontantpris: kr. 12.995.000

Sagsnr.: 113-1922
Ejerudgift/md.: kr. 9.013

Dato: 04.12.2025

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.