

Richard Mortensens Vej 166, 2300 København S

Ejd. type	**Rækkehus**	Bolig m^2	**110**
Kontant	**6.695.000**	Værelser	**3**
Ejerudgift	**4.101**		
Byggeår	**2011**	Energimærke	**A2010**

Sagsnr. **13400224**

RealMæglerne Renny Clemmensen ApS
Teglholmsgade 64A, st / 2450 København SV / Tlf. +45 31484849 / www.realmaeglerne.dk/134

RealMæglerne Renny Clemmensen ApS
CVR-nr. 38413724
Teglholmsgade 64A, st / 2450 København SV
Tlf. +4531484849 / 2450@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/134

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: Richard Mortensens Vej 166, 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 13400224
Ejerudgift/md.: kr. 4.101

Dato: 02.11.2026



Richard Mortensens Vej er en dejlig adresse med vandet, naturen og luksus i førersædet. Der er blevet brugt tid på dette fantastiske rækkehus med dejligt lysindfald fra både øst og vest, samt beliggende ugeneret med fantastisk udsigt, hvilket gør det til en bolig der virkelig bare skal opleves!

Fra entréen træder du ind i en bolig, hvor planløsningen fungerer rigtig godt i hverdagen. Her er god plads til overtøj og sko, og allerede fra start fornemmer man, at boligen er indrettet med fokus på både praktiskhed og ophold. I stueplan finder du et dejligt køkken med god arbejdsplads og en velfungerende indretning, hvor du, mens du står ved køkkenvasken, kan nyde synet af vandet, der glimter og skinner, samtidig med plads til hverdagens måltider og gæster omkring bordet.

Videre ind i boligen åbner stuehjørnet sig som et lyst og unikt opholdsrum med plads til større sofaområde. Herfra er der direkte udgang til terrassen, hvor du kan nyde eftermiddags- og aftensolen samt kigget mod vandet og de skønne grønne omgivelser. På samme plan er der desuden et gæstetoilet, som gør boligen praktisk indrettet.

På førstesalen finder du boligens værelser - begge med fantastisk udsigt. Her er to gode rum med fornuftigt opbevaringsplads, og som kan bruges til soveværelse, børneværelse, kontor eller gæsteværelse alt efter behov. Etagen byder også på et rummeligt badeværelse med plads til vaskemaskine, tørretumbler og seperat bruseniche. Øverst venter en af boligens helt store kvaliteter, som på en og samme tid kan fungere som den udvendige stue eller et dejligt udeareal til når solen stråler frem. På tagterrasen er der nemlig masser af plads til udeliv, sol, grill og rolige stunder med udsigt over Kalvebod Fælled og vandet. Det er et sted, der virkelig forlænger boligen i sommerhalvåret.

Boligen er opført i 2011, rummer 110 m² og er indrettet med 4 værelser. Beliggenheden er samtidig svær at slå med gåafstand til shoppingcenteret Field's, Royal Arena eller metroen for et smut ind mod byen. Her bor du

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: Sebastian Vittoriani

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Renny Clemmensen ApS
CVR-nr. 38413724
Teglholmsgade 64A, st / 2450 København SV
Tlf. +4531484849 / 2450@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/134

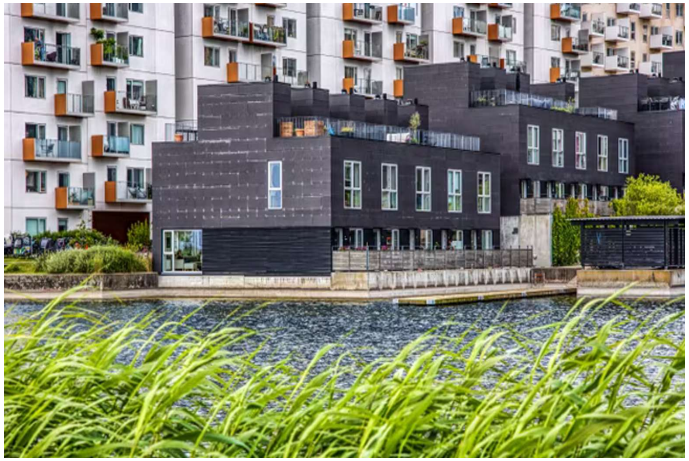
Adresse: Richard Mortensens Vej 166, 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 13400224
Ejerudgift/md.: kr. 4.101

Dato: 02.11.2026








COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

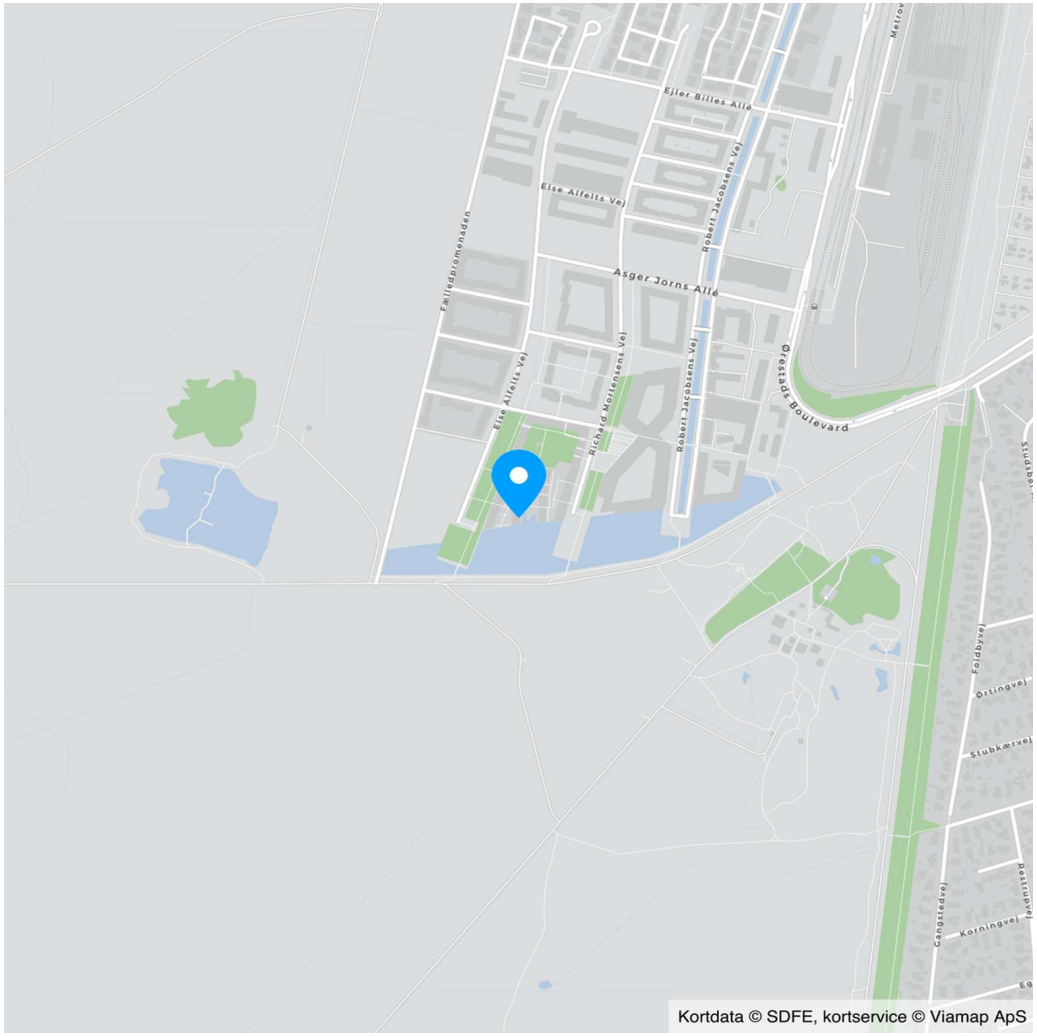
RealMæglerne Renny Clemmensen ApS
CVR-nr. 38413724
Teglholmsgade 64A, st / 2450 København SV
Tlf. +4531484849 / 2450@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/134

Adresse: Richard Mortensens Vej 166, 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 13400224
Ejerudgift/md.: kr. 4.101

Dato: 02.11.2026





COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Renny Clemmensen ApS
CVR-nr. 38413724
Teglholmsgade 64A, st / 2450 København SV
Tlf. +4531484849 / 2450@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/134

Adresse: Richard Mortensens Vej 166, 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 13400224
Ejerudgift/md.: kr. 4.101

Dato: 02.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus (Ejerlejlighed)
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	955b Sundby Overdrev, København
BFE-nr.:	411272
Ejerl. Nr.:	17
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	2011

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	4.848.000
Grundværdi:	2.123.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.878.400
Grundlag for grundskyld:	1.698.400

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	110	m^2
- Heraf tinglyst boligareal	101	m^2
- Heraf tinglyst areal til Tagterrasse	9	m^2
BBR-boligareal:	110	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):

Ovn (AEG), Kogeplade (Siemens, induktion), Emhætte, Køleskab (Siemens), Opvaskemaskine (Bosch), Vaskemaskine (Bloomberg)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Renny Clemmensen ApS
CVR-nr. 38413724
Teglholmsgade 64A, st / 2450 København SV
Tlf. +4531484849 / 2450@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/134

Adresse: Richard Mortensens Vej 166, 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 13400224
Ejerudgift/md.: kr. 4.101

Dato: 02.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Topdanmark
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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 8.525 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Der betales aconto varme kr. 800 pr. måned og aconto vand kr. 500 pr. måned

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Spildevandskloakeret: Spildevand

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke A2010

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Renny Clemmensen ApS
CVR-nr. 38413724
Teglholmsgade 64A, st / 2450 København SV
Tlf. +4531484849 / 2450@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/134

Adresse: Richard Mortensens Vej 166, 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.695.000

Sagsnr.: 13400224
Ejerudgift/md.: kr. 4.101

Dato: 02.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	19.780
Grundskyld	kr.	8.662
Fællesudgifter	kr.	20.634
Ejendomsbidrag 2026	kr.	135
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	49.211

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	6.695.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	42.050
Ejerskiftegebyr til adminstrator	kr.	1.800
I alt	kr.	6.738.850

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv. købers egne rådgivere, herunder juridiske. finansielle og byggetekniske.

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: 335.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 39.229 md. / 470.743 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 31.587 md. / 379.040 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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Renny Clemmensen ApS
CVR-nr. 38413724
Teglholmsgade 64A, st / 2450 København SV
Tlf. +4531484849 / 2450@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/134

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 13: hovedstol kr. 3.981.000
Nr. 14: hovedstol kr. 301.415

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Grundejerforening
Navn: Grundejerforeningen Ørestad City Syd
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Ejerforening
Navn: E/F Stepperne v/Advodan Glostrup
Eksisterende sikkerhed: Kr. 40.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening
Admin: 101 / 3764
Tinglyst: 101 / 3764
Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Brugsret
Kælderrum

Servitutter
- Nr. 1: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv 1_F-I_13
- Nr. 2: 02.12.1997 - Dok om luftfartshindringer mv Forprioritet
- Nr. 3: 20.12.2002 - Vedtægter for vandlauget I Ørestad. 5b6bfffa-1a9c-4cda-89f3-c7f86b08b1c8 - påtegning 20.05.2013 5072ed53-4763-449f-8bc7-0ed4553ae38a - påtegning 14.11.2017 Tillige tinglyst under 04.10.2017-1009227454.
- Nr. 4: 24.11.2005 - Dekl om afledning af spilde- og overfladevand mv.
- Nr. 5: 19.12.2007 - Vedtægter for G/F Ørestad Syd, Tillige anden ejendom, Tillige lyst pantstiftende 1f40b26e-097c-4442-b124-0cedbcdc1123 - Påtegning 12.07.2016 701875d0-8c59-4a1e-be7c-8f68615c7811 - påtegning 30.05.2025
- Nr. 6: 12.08.2011 - Servitut vedr. maksimal bebyggelse, anvendelse og parkering
- Nr. 8: 20.11.2017 - Vedtægter for Gårdlauget HØST
- Nr. 9: 25.05.2018 - Deklaration vedr. mobilsug
- Nr. 10: 31.05.2018 - Deklaration om flugtvej fra parkeringshus
- Nr. 11: 14.06.2018 - Deklaration om nødstrømsforsyning
- Nr. 12: 15.08.2023 - Særvedtægter for Ejerforeningen Stepperne:Nærværende særvedtægter tinglyses i sin helhed som en fravigelse af normalvedtægten:

Planer
Kommuneplan R24.C.10.13 - R24.C.10.13 - C2*
Lokalplan 278 - Baner i Ørestaden
Lokalplan 398 - Ørestad Syd
Lokalplan 398-1 - Ørestad Syd tillæg 1
Lokalplan 398-2 - Ørestad Syd tillæg 2

Andre forhold af væsentlig betydning
Jordforurening byzone
Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt blevet områdeklassificeret som lettere forurenet, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenet jord. Kommunen kan dog undtage større sammenhængende områder inden for byzoner, som den har viden om, ikke er lettere forurenede, hvilket i så fald skal ske gennem et kommunalt regulativ.

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

RealMæglerne Renny Clemmensen ApS
CVR-nr. 38413724
Teglholmsgade 64A, st / 2450 København SV
Tlf. +4531484849 / 2450@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/134

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.

Planer Københavns Kommune
Anlægsprojekter - https://www.kk.dk/borger/bolig-og-byggeri/anlaegsprojekter
Cykel- og gangbro mellem Enghave Brygge og Islands Brygge - https://www.kk.dk/sites/default/files/agenda/9fc296bd-bdb8-44b3-b797-2a8d047a819d/84a42182-cdb4-4e5a-9353-152e602191fe-bilag-1.pdf
Kommuneplan 2024 - https://www.kk.dk/politik/politikker-og-indsatser/bolig-byggeri-og-byliv/koebenhavns-kommuneplan
Spildevandsplan 2018 - https://planer.kk.dk/spildevandsplan-2018/

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

Velkommen til RealMæglerne Renny Clemmensen ApS

Hos RealMæglerne Renny Clemmensen bestræber vi os på at være et personligt firma, hvor vi tilbyder en professionel og seriøs rådgivning uanset om du skal købe eller sælge og med 14 års erfaring som ejendomsmægler er dit salg i absolut gode hænder.

Det er en stor beslutning, når man vælger ejendomsmægler. Grundlæggende handler det om tillid og hvem der kan gøre en positiv forskel i forbindelse med salget af ens bolig. For os er det vores målsætning at tilbyde branchens mest kompetente rådgivning samt den bedste løsning i forbindelse med dit salg.