

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: Hf. Kongelund 12, 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 2521-342
Ejerudgift/md.: kr. 3.796

Dato: 02.09.2026



Velkommen På HF Kongelund 12

- et af Amagers mest eftertragtede grønne lommer i København.

Her får I en lys og indflytningsklar etplansbolig, hvor planløsningen er gennemtænkt, og hverdagen kan glide let.

Huset fremstår lyst, velholdt og funktionelt indrettet med god udnyttelse af kvadratmeterne. Hjemmets hjerte er det store køkken-alrum, hvor madlavning, spiseplads og sofamiljøl samler familien.

De store vinduespartier giver et flot lysindfald, og kig mod terrasse og have, så udelivet hele tiden er tæt på.

Boligen rummer desuden 3 gode værelser samt et pænt badeværelse.

Udenfor venter både en solrig sydvendt terrasse og en have med små skyggekrege og plads til leg. Desuden en baggård med skur og tørreplads.

Haveforeningen Kongelund er en hyggelig og velorganiseret haveforening kendt for sit gode naboskab, tryghed og rolige omgivelser. I bor tæt på Naturpark Amager, Amager strand, svømmehal samt gode indkøbsmuligheder og offentlig transport.

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.

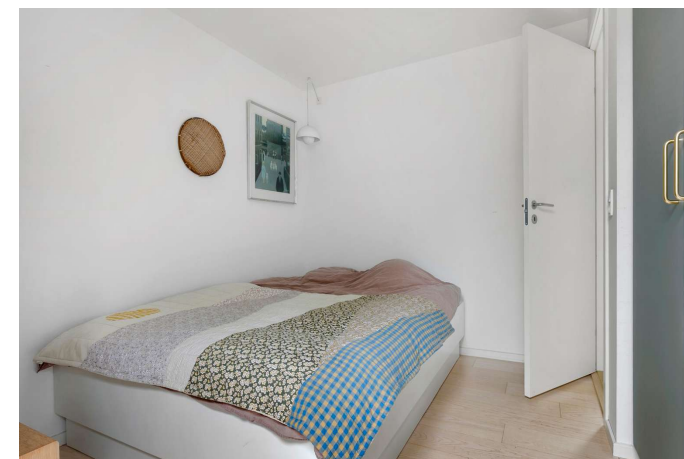
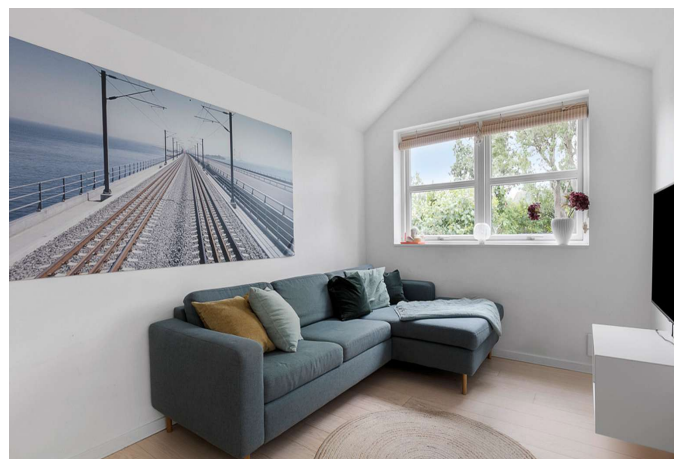
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Indehaver Maria Schlichting

Adresse: Hf. Kongelund 12, 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 2521-342
Ejerudgift/md.: kr. 3.796

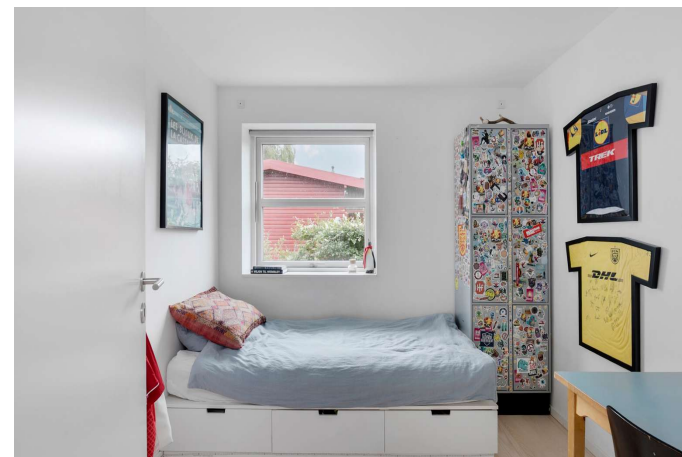
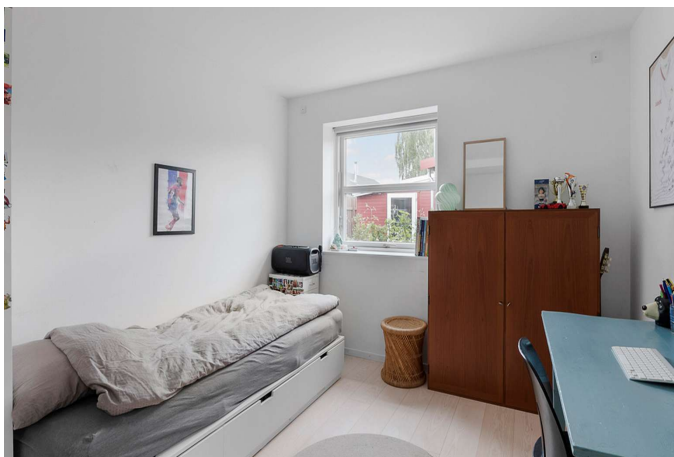
Dato: 02.09.2026



Adresse: Hf. Kongelund 12, 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 2521-342
Ejerudgift/md.: kr. 3.796

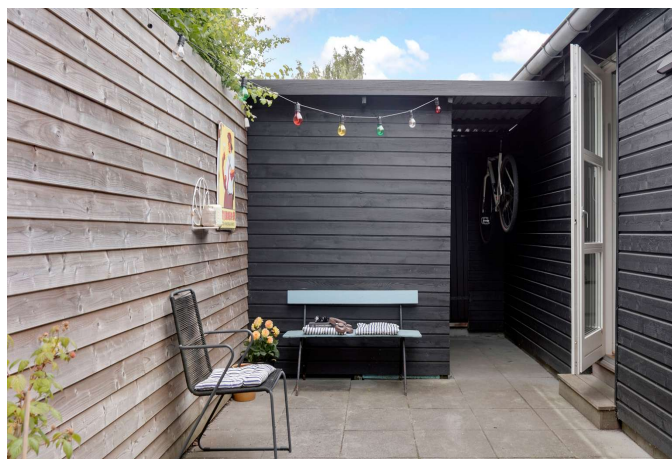
Dato: 02.09.2026



Adresse: Hf. Kongelund 12, 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 2521-342
Ejerudgift/md.: kr. 3.796

Dato: 02.09.2026



Adresse: Hf. Kongelund 12, 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 2521-342
Ejerudgift/md.: kr. 3.796

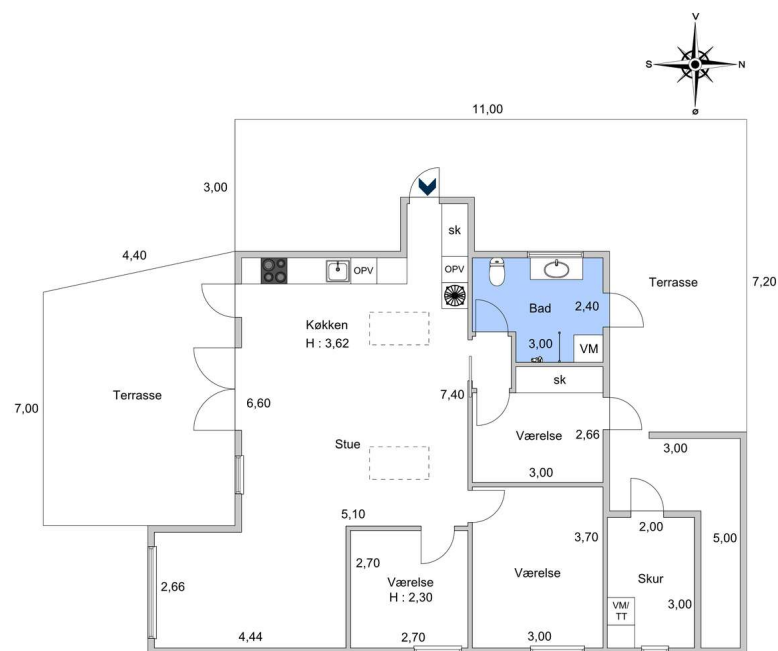
Dato: 02.09.2026



Adresse: Hf. Kongelund 12, 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 2521-342
Ejerudgift/md.: kr. 3.796

Dato: 02.09.2026



Vejledende tegning uden ansvar.

Adresse: Hf. Kongelund 12, 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 2521-342
Ejerudgift/md.: kr. 3.796

Dato: 02.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa (Bygning på fremmed grund)
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 16
BFE-nr.: 702784
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1945

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 3.500.000
Grundværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.800.000
Grundlag for grundskyld:

Arealer**

Boligareal i alt: 105 m²
Øvrige arealer:
Udhus: 6 m²

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

* 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:

Servitutter

- Nr. 1: 17.07.1916 - Dok om grøft mv
- Nr. 2: 01.03.1947 - Dok om luftfartshindringer mv
- Nr. 3: 07.05.1948 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering
- Nr. 4: 19.08.1954 - Ekspropriationsfortegnelse
- Nr. 5: 19.08.1954 - Ekspropriationsfortegnelse
- Nr. 6: 28.01.1955 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 7: 26.03.1965 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
- Nr. 8: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme mv

Planer

Kommuneplan R24.B.10.52 - R24.B.10.52 - B1
Lokalplan 509 - Pf. Kongelund

Tilbehør:

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

De på ejendommen værende hårde hvidevarer.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Hf. Kongelund 12, 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 2521-342
Ejerudgift/md.: kr. 3.796

Dato: 02.09.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lærerstandens Brand-forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 3.800 Forbrug: 2.872 kWh elektricitet

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Varmepumpe

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand opkræves månedsvis aconto med kr. 160 via haveforeningen.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak:

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød"

Energimærkning: Energimærke A2010

Adresse: Hf. Kongelund 12, 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 2521-342
Ejerudgift/md.: kr. 3.796

Dato: 02.09.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	14.280	Kontantpris	kr.	6.495.000
Forsikring	kr.	5.424	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	40.850
Ydelse på gæld uden for købesum	kr.	4.467	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.991
Haveleje	kr.	18.721	Indskud Hf.	kr.	15.000
Renovation	kr.	2.445	Ejerskiftegebyr til administrator	kr.	2.600
Helårstillæg	kr.	215	I alt	kr.	6.563.441
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 45.552			

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: Hf. Kongelund 12, 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 2521-342
Ejerudgift/md.: kr. 3.796

Dato: 02.09.2026

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 afgiftspantebreve 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:

Nr. 1: hovedstol kr. 1.025.100

Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Kloaklån	32.362	03.07.2026

Forening/laug

Navn: HF Kongelund
Pligt til medlemskab: Ja

Andre forhold af væsentlig betydning

Anslået grundlag for ejendomsværdiskat

Der foreligger ikke et anvendeligt grundlag til beregning af ejendomsværdiskat for denne bolig, da boligen ikke har et oplyst grundlag for den aktuelle ejendomsværdiskat. Ejendomsmægleren har derfor anslået en ejendomsværdiskat for boligen.

Til brug for beregningen af en anslået ejendomsværdiskat er der fastsat en anslået ejendomsværdi ud fra foreløbige vurderinger af referenceboliger. Herefter er der fratrullet 20 % fra værdien efter forsigtighedsprincippet. Det anslåede grundlag er anvendt til at beregne udgiften til ejendomsværdiskat under salgsopstillingens ejerudgifter.

Afviselser fra den anslåede ejendomsværdiskat, en anden beskatningsform, en eventuel ændring af beskatningsgrundlaget og/eller manglende mulighed for overtagelse af en eventuel lejeværdibeskatning af boligen er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende - uanset om forholdet må vise sig at være væsentligt. Køber opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

Jordforurening

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

Bygning på lejet grund

Ejendommen er beliggende på lejet grund tilhørende Haveforeningen Kongelund.

Bebyggelsesprocent

Der gøres opmærksom på at Københavns Kommune har ændret praksis, så bebyggelsesprocenten på 25% beregnes ud fra en konkret landmåler-opmåling af haveloddet; og ikke det areal som fremgår af andelsbrevet.

Nyt fælleshus:

Parcelforeningens ekstraordinære generalforsamling har vedtaget opførelse af nyt fælleshus. Projektet finansieres via byggekredit med efterfølgende optagelse af fælleslån, som vil medføre en havelejestigning på max. kr. 200 pr. parcel.