

REAL



## Kongovej 35A, st. 17, 2300 København S

Ejd. type	<b>Ejerlejlighed</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>38</b>
Kontant	<b>2.795.000</b>	Værelser	<b>2</b>
Ejerudgift	<b>3.421</b>		
Byggeår	<b>1971</b>	Energimærke	<b>E</b>

Sagsnr. **113-3410**

**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: Kongovej 35A, st. 17, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 113-3410  
Ejerudgift/md.: kr. 3.421

Dato: 18.06.2026



### STILREN 2-VÆRELSE MED DIREKTE UDGANG TIL HAVE

Her får du en sjældent velindrettet ejerlejlighed på 38 m<sup>2</sup>, hvor hver kvadratmeter er udnyttet optimalt, og hvor lys, luft og grønne omgivelser går op i en højere enhed. Ejendommen er opført i 1971 og ligger i en veldrevet ejerforening med et hyggeligt, grønt fællesareal, som skaber en rolig og indbydende ramme om hverdagen. Desuden er der en fælles parkeringsplads tilhørende ejerforeningen. Boligen fremstår funktionel og indbydende med en planløsning, der giver en god rumfornemmelse og en naturlig opdeling mellem ophold, madlavning og hvile.

#### 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: Dilsad Sahin



---

Adresse: Kongevej 35A, st. 17, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 113-3410  
Ejerudgift/md.: kr. 3.421

Dato: 18.06.2026

Det store opholdsrum er boligens klare samlingspunkt og giver plads til både sofaarrangement og spiseplads, så du kan indrette dig med både komfort og funktionalitet. Her finder du desuden et særligt stort køkken i hvide elementer med en flot, massiv træbordplade, der tilfører varme og karakter. Køkkenet er veludstyret med masser af opbevaringsplads samt indbyggede hvidevarer, herunder opvaskemaskine, så hverdagen bliver både praktisk og behagelig. Fra opholdsrummet har du et skønt, direkte kig ud over grønne træer, græsplæne og buske, som giver en følelse af at bo midt i naturen.

En helt særlig detalje ved denne bolig er den direkte adgang til foreningens have, som fungerer som et unikt udeareal til lejligheden. Her får du masser af grønne kvadratmeter lige uden for døren, og om sommeren bliver dette et ekstra opholdsrum, hvor du kan nyde solen, roen og det hyggelige fællesskab.

Badeværelset er moderniseret og gennemført med separat brus, rainshower, væghængt toilet og stilrene, brede klinker, der understøtter det moderne udtryk. Derudover rummer boligen et praktisk soveværelse, som giver en god base for både hverdag og afslapning.

Beliggenheden er svær at overgå. Du bor kun 3 minutters cykeltur fra Metroen, som nemt bringer dig videre til både indre by og lufthavnen. Indkøbsmuligheder ligger blot få hundrede meter fra adressen, og på cirka 15 minutter kan du cykle til indre by. Samtidig er Amager Strandpark kun 4 minutter væk på cykel, så du har både byliv, natur og badeoplevelser lige ved hånden. Her får du med andre ord en bolig, der kombinerer ro, grønne omgivelser og en yderst attraktiv beliggenhed på bedste vis.

Adresse: Kongovej 35A, st. 17, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 113-3410  
Ejerudgift/md.: kr. 3.421

Dato: 18.06.2026



Ejendommen



Ejendommen



Have



Have



Ejendommen



Gang

Adresse: Kongovej 35A, st. 17, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 113-3410  
Ejerudgift/md.: kr. 3.421

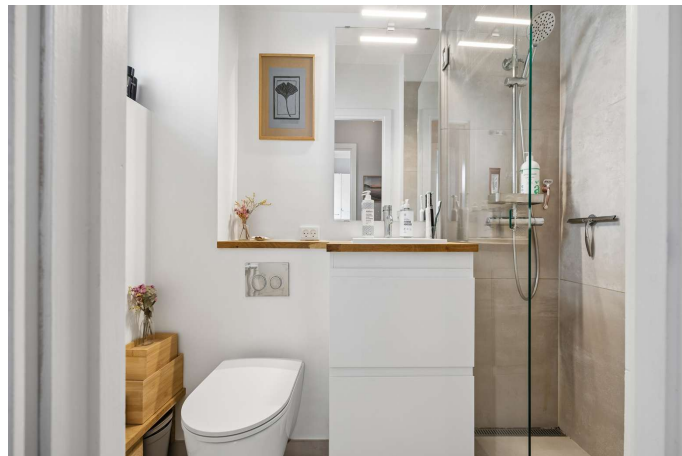
Dato: 18.06.2026



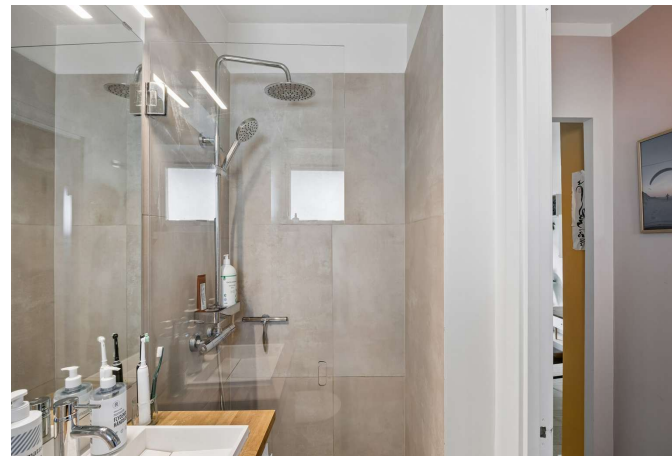
Køkken



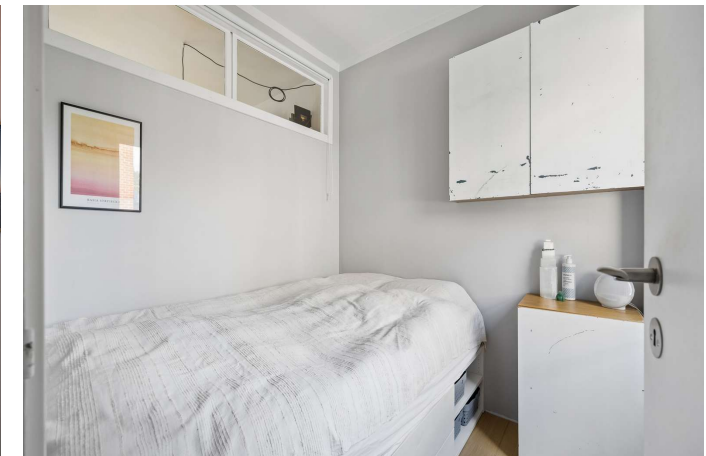
Stue



Badeværelse



Badeværelse



Værelse



Adresse: Kongovej 35A, st. 17, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 113-3410  
Ejerudgift/md.: kr. 3.421

Dato: 18.06.2026



Værelse



Ejendommen



Ejendommen

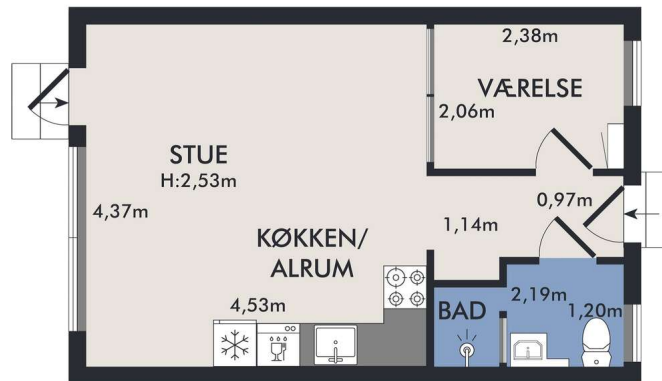


Ejendommen

Adresse: Kongovej 35A, st. 17, 2300 København S  
 Kontantpris: kr. 2.795.000

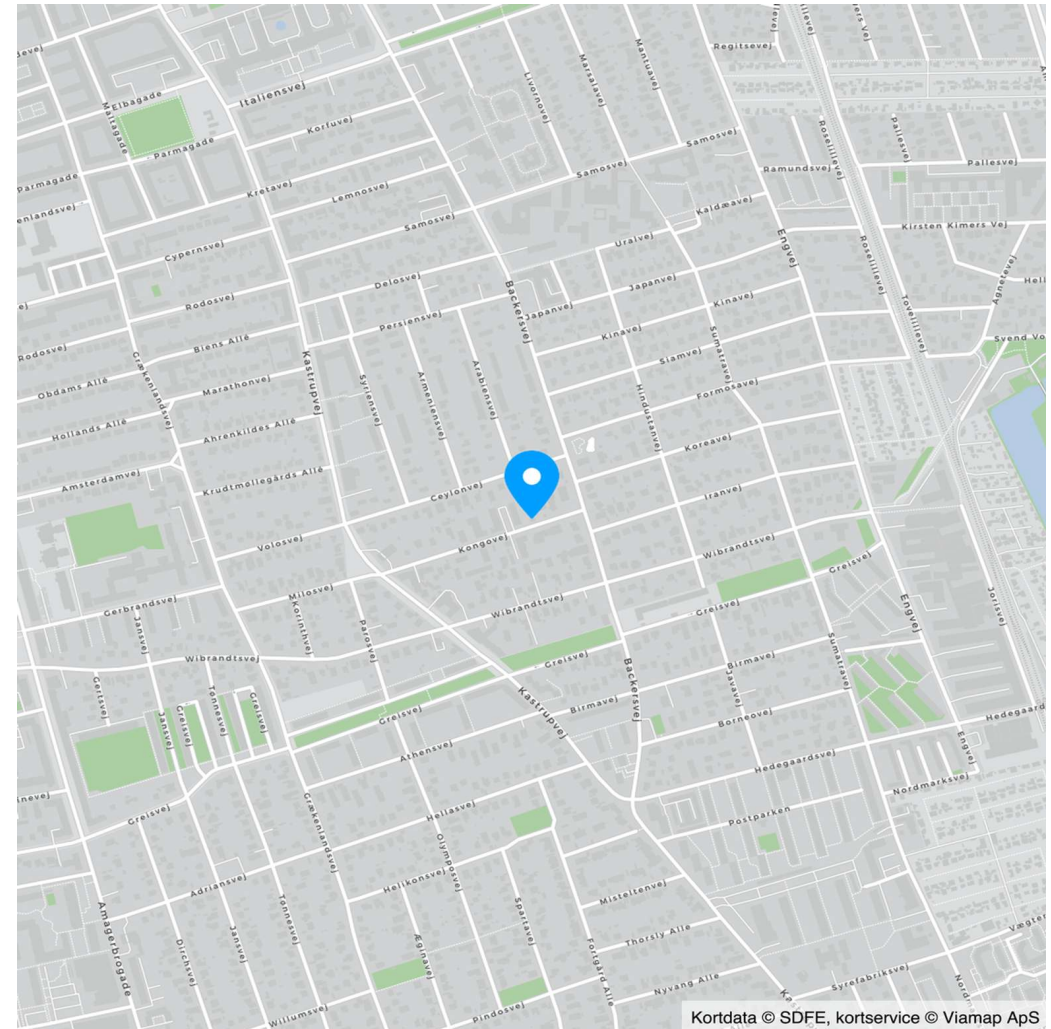
Sagsnr.: 113-3410  
 Ejerudgift/md.: kr. 3.421

Dato: 18.06.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Kongovej 35A, st. 17, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 113-3410  
Ejerudgift/md.: kr. 3.421

Dato: 18.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	652 Sundbyøster, København
BFE-nr.:	133610
Ejerl. Nr.:	7
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	1971

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.581.000
Grundværdi:	1.115.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.264.800
Grundlag for grundskyld:	892.000

**Arealer\*\***

Tinglyst areal:	35 m <sup>2</sup>
Heraf tinglyst boligareal:	35 m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	38 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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

- Nr. 1: 22.03.1909 - Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil 1\_P-III\_94
- Nr. 2: 25.09.1916 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv 1\_P-III\_94
- Nr. 3: 21.06.1943 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1\_P-III\_94
- Nr. 4: 01.03.1947 - Luftfartshindringer i 25 m højde over terrainet eller derover kræves tilladelse fra Min. f. off. arbejder. Forprioritet
- Nr. 5: 04.04.1968 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1\_P-III\_94
- Nr. 6: 30.12.1971 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1\_P-III\_94
- Nr. 7: 14.09.1973 - Byplanvedtægt
- Nr. 8: 04.04.1975 - Dok om skyld til ejerlejlighedsforeningen mv., Om resp se akt, Tillige lyst pantstiftende.
- Nr. 9: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, akt F 13 I 1\_F-I\_13
- Nr. 12: 25.09.2019 - Tillæg til vedtægt
- Nr. 13: 25.07.2022 - Brugsrettighed til hhv. kælder-og loftsrum

**Planer**

15. Lokalplan nr. 75 - Kongovej

Tilbehør:

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

Ovn (Siemens), Kogeplade (Siemens), Emhætte (IKEA), Køle/fryseskab (Samsung), Opvaskemaskine (Bosch)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

Adresse: Kongevej 35A, st. 17, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 113-3410  
Ejerudgift/md.: kr. 3.421

Dato: 18.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej  
Forbehold: Afventer ejerforeningens forsikringspolice.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 4.545 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Aconto varme 400 kr. pr. måned jf. Oversigt over betaling af fællesudgifter fra sælger.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke E



Adresse: Kongevej 35A, st. 17, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 113-3410  
Ejerudgift/md.: kr. 3.421

Dato: 18.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	6.450	Kontantpris	kr.	2.795.000
Grundskyld	kr.	4.549	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.650
Rottebekæmpelse	kr.	82	Købers advokat, anslået	kr.	10.000
Fællesudgifter E/F, anslået	kr.	18.756	I alt	kr.	2.823.650
Fælleslån E/F, anslået	kr.	7.080			
Opsparing	kr.	4.140	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Eventuelle finansieringsomkostninger heriblandt tinglysning af pant.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	41.058			

**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: 140.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.214 md. / 182.563 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 12.443 md. / 149.315 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: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

**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.

Adresse: Kongovej 35A, st. 17, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 113-3410  
Ejerudgift/md.: kr. 3.421

Dato: 18.06.2026

#### 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:

Nr. 14: hovedstol kr. 41.000  
Nr. 15: hovedstol kr. 1.262.000  
Nr. 16: hovedstol kr. 425.000

#### Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Fælleslån 1	81.651	31.12.2025

#### Ejerforening

Navn: E/F Kongovej 35-35 A  
Eksisterende sikkerhed: Kr. 26.000 i form af Ejerpantebrev - skal ikke forhøjes.  
Ny sikkerhed udstedes: Nej

#### Fordelingstal, ejerforening

Admin: /  
Tinglyst: 46 / 1000  
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

#### Brugsret

Afventer ejerforeningen.

#### Fællesfaciliteter

Fælles parkeringsplads

Afventer ejerforeningen for yderligere info.

#### Andre forhold af væsentlig betydning

##### 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.

#### Fredningsstatus

Bevaringsværdi ingen.

#### 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.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

# 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*

## RealMæglerne Amager



## 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.