

Salgsopstilling - vedr. ejerboligprojektsalg

Adresse: Fælledby C4, OH 1, st., 2300 København S
Kontantpris: kr. 4.445.000

Sagsnr.: C4-088
Ejerudgift/md.: kr. 4.591

Dato: 30.12.2025



Beskrivelse:

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

Sweet-Homes

Mød os på Vejlands Alle 200, 2300 København S
T: 2464 0788 | M: kontakt@sweet-homes.dk | CVR: 37648094



Adresse: Fælledby C4, OH 1, st., 2300 København S
Kontantpris: kr. 4.445.000

Sagsnr.: C4-088
Ejerudgift/md.: kr. 4.591

Dato: 30.12.2025

Fælledby

Her opfører vi 101 lejligheder i holdbare materialer med udsigt til Amager Fælleds smukke natur. Fælledby er et byudviklingsprojekt beliggende i København, hvor der sigtes mod at skabe en ny og spændende bydel.

Boligtyper

Boligerne C4 byder på en række forskellige boligtyper fra to til syv værelser, som alle er opført af kvalitetsmaterialer. Alle boliger får egne altaner - eller terrasser i stueetagerne - med udsigt til både naturen og livet i de lokale gader omkring bygningen. Her skaber vi rammen om den hjemlige hygge med lækre lysindfald og en gennemtænkt disponering af rum og inventar, der passer til både små og store familier eller til singlelivet. I forlængelse af boligerne finder du en række spatiøse fællesarealer både inde og ude, hvor du kan deltage i havefester, hyggelige aftenstunder med naboen eller sætte dig ned og arbejde hjemmefra i det fælles Nabolagshus, som ligger ud mod torvet i stueetagen.

Arkitektur og Design

Det har været en forudsætning i designet at bruge fælledens eksisterende og iboende kvaliteter i udviklingen af Fælledby. Helhedsplanen viser et sammenhængende grønt bælte, der væver den nuværende natur ind mellem de tre nye nabolag. Arkitekturen i C4 er designet efter det eksisterende landskab og ikke omvendt. Med udgangspunkt i områdets eksisterende flora og fauna indretter vi bygninger og byrum, så vi skaber gode levevilkår for både mennesker og habitater for så mange planter og dyr som muligt. Her møder byen naturen på helt tæt hold. Arkitekten på C4 er ONV Arkitekter.

Infrastruktur

Fælledby vil være godt forbundet med resten af København via offentlig transport, cykelstier og veje. Dette gør det nemt for beboerne at pendle og bevæge sig rundt i byen. Området ligger kun 10 minutters cykeltur fra Islands Brygge med sit populære kulturhus og havnebad. Herfra er du hurtigt inde på Fisketorvet eller i Kødbyen med sine mange spisesteder og specialbutikker. Du kan også tage enten cyklen eller metroen mod nord til musikoplevelser i DR Koncerthuset, eller besøge Bella Kvarter, som ligger 10 minutters gang mod syd, hvor Bella Arena og Bella Center byder på koncerter eller messer i løbet af året som fx den populære Bogmesse. Tager du et metrostop længere mod syd finder du et af Københavns største koncertsteder, Royal Arena, og tager du et stop mere, står du på kanten af Kalvebod Fælled og et stenkast fra områdets populære Naturcenter Amager. Herfra strækker Naturpark Amagers åbne vidder sig langt mod syd og indbyder til lange gåture i både eng og skov eller langs vandet.

Forbehold

Vi gør opmærksom på, at interiør- og eksteriørbilleder af Fælledby og ejendommen C4 er 3D-visualiseringer. 3D-visu - aliseringer tilstræber at vise bebyggelsen så nøjagtigt som muligt. Der tages forbehold for, at der på disse billeder i salgsmaterialet er gengivet genstande, overflader, materialer, udstyr og indretning, som ikke svarer nøjagtigt til det, der leveres. Dette gør sig tillige gældende for nabobygninger, gårdmiljø, gangbroer, belægninger, udendørs inventar mm., idet disse er angivet ud fra foreliggende oplysninger. Der kan ske ændringer i det endelige udtryk, materialevalg og geometri. Belægninger, træer og beplantninger vises ikke nødvendigvis som det vil se ud ved afleveringen af boligen, da beplantning har en etableringsperiode, og derfor først vil vokse til med årene. Væsentlige afvigelser kan forekomme blandt andet på grund af myndighedskrav og byggesagsbehandling

Sweet-Homes

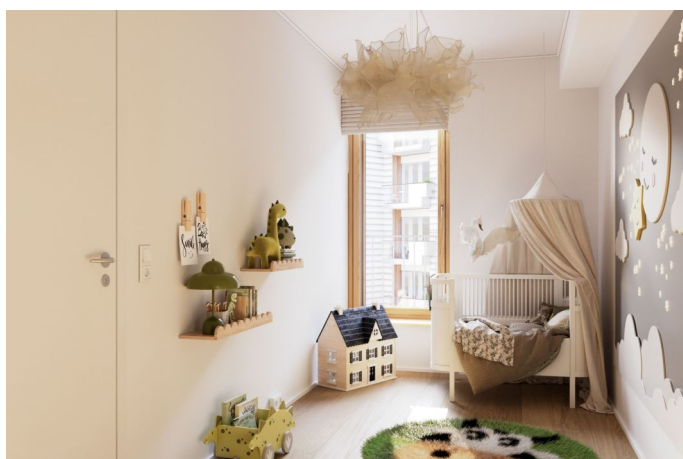
Mød os på Vejlands Alle 200, 2300 København S
T: 2464 0788 | M: kontakt@sweet-homes.dk | CVR: 37648094



Adresse: Fælledby C4, OH 1, st., 2300 København S
Kontantpris: kr. 4.445.000

Sagsnr.: C4-088
Ejerudgift/md.: kr. 4.591

Dato: 30.12.2025



Sweet-Homes

Mød os på Vejlands Alle 200, 2300 København S
T: 2464 0788 | M: kontakt@sweet-homes.dk | CVR: 37648094



Adresse: Fælledby C4, OH 1, st., 2300 København S
Kontantpris: kr. 4.445.000

Sagsnr.: C4-088
Ejerudgift/md.: kr. 4.591

Dato: 30.12.2025



Sweet-Homes

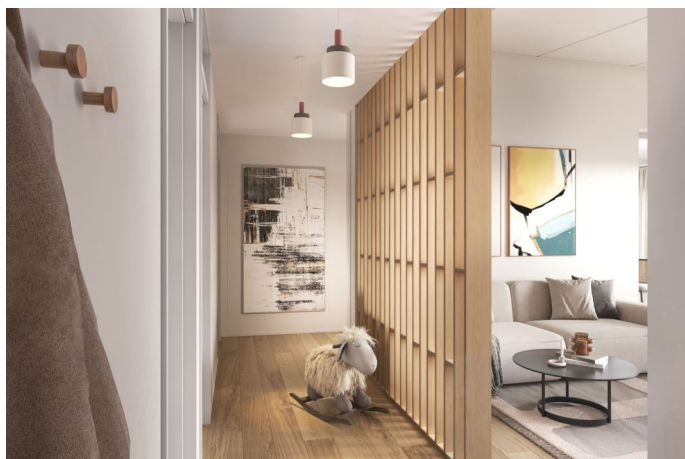
Mød os på Vejlands Alle 200, 2300 København S
T: 2464 0788 | M: kontakt@sweet-homes.dk | CVR: 37648094



Adresse: Fælledby C4, OH 1, st., 2300 København S
Kontantpris: kr. 4.445.000

Sagsnr.: C4-088
Ejerudgift/md.: kr. 4.591

Dato: 30.12.2025



Sweet-Homes

Mød os på Vejlands Alle 200, 2300 København S
T: 2464 0788 | M: kontakt@sweet-homes.dk | CVR: 37648094



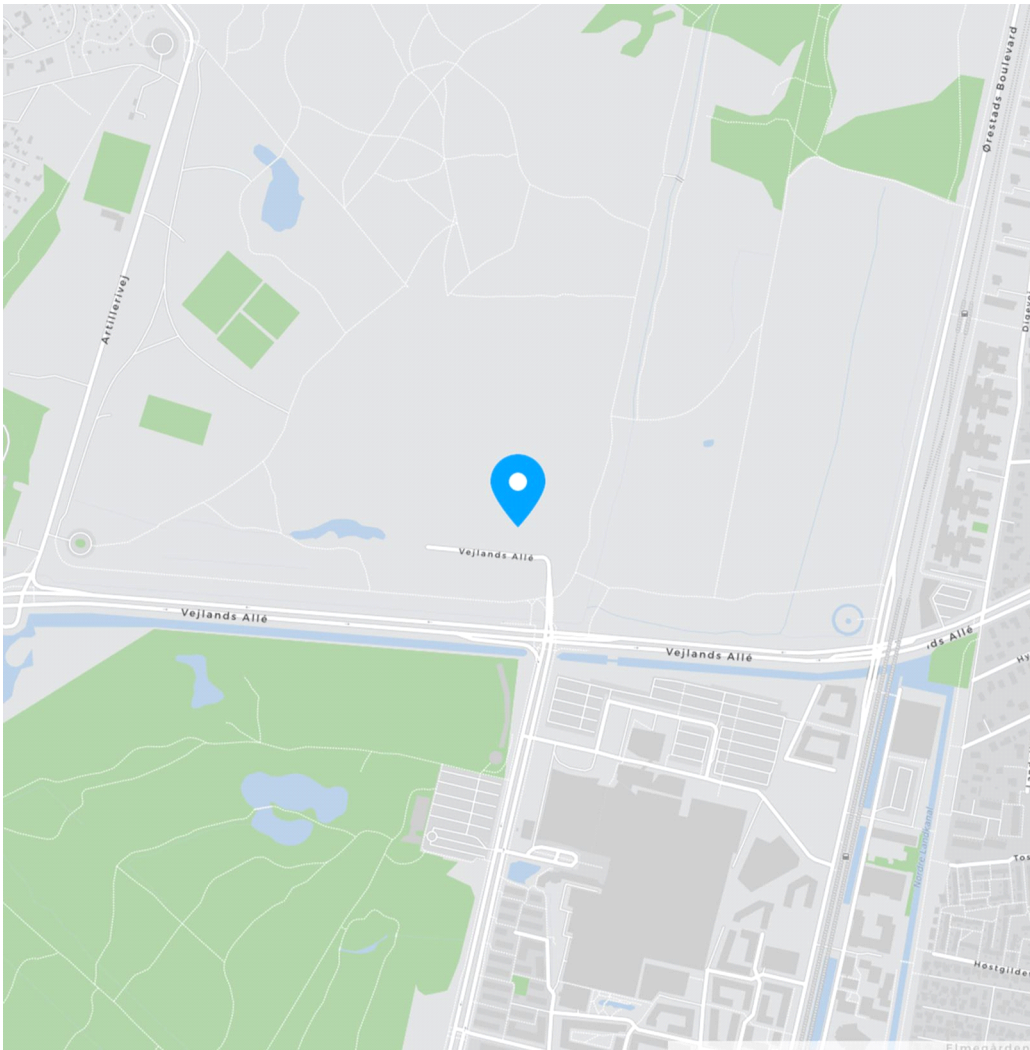
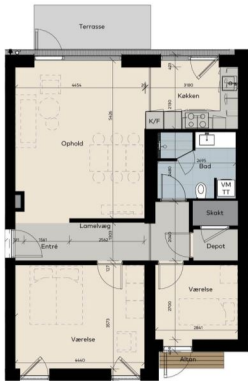
Adresse: Fælledby C4, OH 1, st., 2300 København S
Kontantpris: kr. 4.445.000

Sagsnr.: C4-088
Ejerudgift/md.: kr. 4.591

Dato: 30.12.2025

EJENDOM C4
Bolignr. 88
105 m² · 3 værelser
Boligtype: OH.01.st

Fælledby



Sweet-Homes

Mød os på Vejlands Alle 200, 2300 København S
T: 2464 0788 | M: kontakt@sweet-homes.dk | CVR: 37648094



Adresse: Fælledby C4, OH 1, st., 2300 København S
Kontantpris: kr. 4.445.000

Sagsnr.: C4-088
Ejerudgift/md.: kr. 4.591

Dato: 30.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomsstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 409 Eksercerpladsen, København
BFE-nr.:
Ejl.nr.: 88
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Fælles/privat
Kloak: Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning)
Fjernvarme
Varmeinstallation:
Opført/ombygget år: 2025

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 4.445.000 kr.
Grundværdi: 2.667.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.556.000 kr.
Grundlag for grundskyld: 213.360 kr.

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Arealer*

Tinglyst areal: 89 m²
heraf boligareal: 89 m²
heraf andre arealer:
BBR-boligareal: 105 m²

Arealer oplyses ifølge:
Arealopgørelse fra LE34 af 21.05.2024

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles
Tinglyst fordelingstal: 89/8735
Adm. fordelingstal:
Nyoprettelse af sikkerhed til 45.000
I form af: Vedtægter lyses pantstiftende for

Bemærk oplysninger i salgsoptillingen er forventet/anslået, da der er tale om projektsalg

Køber gøres særligt opmærksom på, at de i salgsoptillingen givne oplysninger vedrørende arealer, vurderinger, ejendomsværdiskat, forbrugsafhængige forhold, ejerudgift m.v., er anført som forventet/anslået. Det betyder, at disse oplysninger senere kan vise sig at afvige fra det oplyste i både opadgående og nedadgående retning. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, medmindre dette fremgår af købsaftalen. Køber opfordres til at søge rådgivning herom af egen rådgiver.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Kommuneplan: Københavns Kommuneplan 2019 - Verdensby med ansvar
Lokalplan: 599 - Vejlands Kvarter

Ejendommen er under udstykning fra matr.nr. 409, Eksercerpladsen, København. Den nye ejendom forventes at have følgende servitutter, jf. i øvrigt købsaftalen:

Dato/løbenummer: 01.03.1947-11063-01 - Dok om luftfartshindringer mv
Dato/løbenummer: 07.05.1991-29385-01 - Dok om affaldsdepoter mv. 29/9-1998:Relax del af matr.nr.219 Amagerbro (140057)
Dato/løbenummer: 23.01.1995-963563-01 - Dok om fjernvarme/anlæg mv.
Dato/løbenummer: 28.11.1997-164050-01 - Dok til Miljøkontrollen ang affaldsdepot
Dato/løbenummer: 20.12.2002-178196-01 - Vedtægter for vandlauget i Ørestad.
Dato/løbenummer: 09.09.2021-1013244465 - Servitut vedrørende bebyggelsesforbud
Dato/løbenummer: 31.08.2022-1014198646 - Salgs- og Pantsætningsforbud

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter:

Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport og elinstallationsrapport.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Køle-/fryseskab (Miele KD7713E), Induktionskogeplade, Indbygningsovn (Miele H2455BP), Emhætte (Silverline SC1176),
Opvaskemaskine (Miele G5150SCVi), Vaskemaskine (Miele WEA035WCS), Tørretumbler (TEA235WP).

Der kan evt. ske produktnummerændringer, idet der evt. leveres 2025-modeller – fortsat fra Miele og i samme kvalitetskategori.

Aflevering og indflytning:

Forventet færdiggørelse og aflevering af byggeriet: Sommer 2026

Forventet tidspunkt for mulig indflytning: 01.08.2026

Brugsret og fællesfaciliteter

Fælles cykelparkering. Midlertidig parkeringsplads.
Evt. mulighed for leje af parkeringsplads for kr. 625,- pr. md. Der er begrænset antal pladser og prisen kan ændres løbende. Udgiften hertil er ikke medregnet i den i

Sweet-Homes

Mød os på Vejlands Alle 200, 2300 København S
T: 2464 0788 | M: kontakt@sweet-homes.dk | CVR: 37648094



Adresse: Fælledby C4, OH 1, st., 2300 København S
Kontantpris: kr. 4.445.000

Sagsnr.: C4-088
Ejerudgift/md.: kr. 4.591

Dato: 30.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:

Forbehold: Ejerforeningen tegner forsikring af den samlede ejendom. Det forventes at forsikringen dækker svamp-, insekt- og rørskade jf. købsaftalen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 7.200

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Den årlige varmeudgift er anslået, da der er tale om projektsalg.

Da der er tale om projektsalg er den oplyste varmeudgift anslået.

De i salgsoptillingen anførte beløb til varme er anslået, idet ejendommen er nyopført, hvorfor der ikke foreligger et årsforbrug for ejendommen. Der gøres opmærksom på at forbrugsudgifter er individuelle.

Vand og varme opkræves aconto sammen med fællesudgifterne.

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: Handlen er ikke omfattet af reglerne om tilstandsrapport m.v. (Huseftersynsordningen), da ejendommen fortsat er under opførelse/ikke færdigmeldt, jf. forbrugerbeskyttelsesloven.

Energimærkning: Sælger har pligt til at udlevere energimærkning til køber senest samtidigt med ibrugtagning/færdigmelding af ejendommen.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Projektudbyders oplysninger vedrørende evt. fejl og mangler:

Hæftelse: Ejendommen overdrages nyopført, og det kan ikke udelukkes, at der de første år viser sig fejl/mangler ved byggeriet. Ejendommen er ved købsaftaletidspunktet under opførelse og kan ikke omfattes af Huseftersynsordningen. Boligen gennemgås for fejl/mangler ved aflevering, samt ved 1- og 5-årsgennemgang.

Forsikring: Ejendommen er omfattet af pligt til tegning af obligatorisk byggeskadeforsikring, der kan dække evt. fejl/mangler, i det omfang disse vil være omfattet af byggeskadeforsikringsdækningen. Projektudbyder tegner byggeskadeforsikring ved færdigmelding/ibrugtagningstilladelse og udleverer herefter kopi af police til køber. Projektudbyder holder ejendommen/boligen forsikret i byggeperioden og indtil købers overtagelse.

Garantistillelse: Køber mulighed for at foretage tilbagehold i købesummen ved fejl og mangler konstateret ved aflevering af ejendommen. Disse muligheder er reguleret i købsaftalen og garantidokumentet.

Der henvises til side 5

Sweet-Homes

Mød os på Vejlands Alle 200, 2300 København S
T: 2464 0788 | M: kontakt@sweet-homes.dk | CVR: 37648094



Adresse: Fælledby C4, OH 1, st., 2300 København S
Kontantpris: kr. 4.445.000

Sagsnr.: C4-088
Ejerudgift/md.: kr. 4.591

Dato: 30.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	18.136	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.445.000
Grundskyld	kr.	10.759	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	28.550
Ejerforening	kr.	26.101	Omkostninger til berigtigelse	kr.	7.500
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	100	I alt	kr.	4.481.050
			Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Der henvises til side 5		
Ejerudgift i alt 1 år		55.095			

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: 225.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 23.291 md./ 279.486 år Netto **ekskl.** ejerudgift 19.218 md./ 230.615 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 3,5% 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:

30.12.2025

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 **Forbehold:** Der henvises til side 5

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.

Sweet-Homes

Mød os på Vejlands Alle 200, 2300 København S
T: 2464 0788 | M: kontakt@sweet-homes.dk | CVR: 37648094



Adresse: Fælledby C4, OH 1, st., 2300 København S
Kontantpris: kr. 4.445.000

Sagsnr.: C4-088
Ejerudgift/md.: kr. 4.591

Dato: 30.12.2025

Ejerpantebreve og afgiftspantebreve:

Gæld udenfor købesummen:

Ingen.

Kontantbehov ved køb:

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

Brugsret og fællesfaciliteter:

Fælles cykelparkering. Midlertidig parkeringsplads.
Evt. mulighed for leje af parkeringsplads for kr. 625,- pr. md. Der er begrænset antal pladser og prisen kan ændres løbende. Udgiften hertil er ikke medregnet i den i salgsopstillingen oplyste ejerudgift.

Standardfinansieringsforbehold:

Standardfinansiering kan ikke opnås, da ejerskiftelånet reduceres med sikkerhed til ejerforeningen.

Henvisning til prisportalen Tjek Boliglån via hyperlink Erhvervsstyrelsen har anvist på

www.boligejer.dk". Tjek Boliglån på følgende link

<https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysninger i salgsopstillingen:

Nærværende salgsopstilling erstatter alle tidligere udarbejdede salgsopstillinger. Ved indgåelse af købsaftale udarbejdes ny salgsopstilling, hvori der kan forekomme ændringer.

Anslåede boligskatter:

Idet ejendommen endnu ikke er selvstændigt vurderet, har ejendomsmægleren anslået værdierne for den offentlige ejendomsværdi og grundværdi, herunder beskatningsgrundlag i nærværende salgsopstilling. Disse anslåede værdier ligger til grund for de anslåede boligskattebetalinger i salgsopstillingens ejerudgifter. Det bemærkes, at ejerudgiften er anslået for indeværende år, og dermed uden hensyntagen til, at den første individuelle boligskattebetaling sker i et senere år. Køber vil kunne blive opkrævet ejendomsværdiskat og grundskyld på baggrund af et foreløbigt grundlag, der senere fastsættes af skatteforvaltningen.

Eventuelle afvigelser mellem de i salgsopstillingens anslåede værdier/beløb og Skatteforvaltningens endelige eller foreløbige værdier/opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler og øvrige rådgivere uvedkommende, uanset om afvigelserne må vise sig at være væsentlige. Køber må forvente, at den faktiske ejerudgift vil kunne afvige fra den oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

I 2024 er en boligskattereform trådt i kraft. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke. Boligskattereformen i øvrigt kan have indflydelse på købers fremtidige boligskattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk.

Salgsmateriale:

Vi gør opmærksom på, at interiør- og eksteriørbilleder til Fælledby er 3D-visualiseringer. 3D-visualiseringer tilstræber at vise bebyggelsen så nøjagtigt som muligt, uden hensyntagen til samtlige tekniske muligheder. Der tages forbehold for, at der på disse billeder i salgsmaterialet er gengivet genstande, overflader, materialer, udstyr og indretning, som ikke svarer nøjagtigt til det, der leveres. Dette gør sig tillige gældende for nabobygninger, gårdmiljø, belægninger mm., idet disse er angivet ud fra foreliggende oplysninger og der er ikke nødvendigvis tale om det endelige udtryk og geometri. Belægninger, træer og beplantninger vises ikke nødvendigvis som det vil se ud ved afleveringen af boligen. De viste bygninger er alene udtryk for maksimal volumen og der tages forbehold for det endelige projekt. Væsentlige afvigelser kan forekomme blandt andet på grund af myndighedskrav og byggesagsbehandling.

Der gøres særligt opmærksom på, at der på plantegningen kan være gengivet genstande, møbler, skabe, udstyr og indretning, som ikke er angivet i materialebeskrivelsen og derfor ikke indgår som en del af handlen, herunder skabe på plantegninger der ikke medfølger i handlen.

Jordforurening:

Ejendommen er ifølge regionens oplysninger registreret som forurennet på vidensniveau 2. En forurening på vidensniveau 2 betyder, at miljømyndighederne har undersøgt ejendommen via jordprøver etc., og på baggrund heraf konstateret, at ejendommen er forurennet i større eller mindre omfang. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.

Øvrige udgifter:

Køber gøres opmærksom på at der vil være udgifter til drift og vedligeholdelse af energifællesskab, som ikke er medregnet i den i salgsopstillingen oplyste ejerudgift.

Tinglyst sikkerhed til ejer- og grundejerforening:

Grundejerforeningens vedtægter tinglyses pantstiftende for kr. 31,25 pr. kvm.

Ejerforeningens vedtægter tinglyses pantstiftende for kr. 45.000 med fradrag af sikkerhed til grundejerforeningen.

Den samlede sikkerhed skal således udgøre kr. 45.000.

Sweet-Homes

Mød os på Vejlands Alle 200, 2300 København S
T: 2464 0788 | M: kontakt@sweet-homes.dk | CVR: 37648094



Adresse: Fælledby C4, OH 1, st., 2300 København S
Kontantpris: kr. 4.445.000

Sagsnr.: C4-088
Ejerudgift/md.: kr. 4.591

Dato: 30.12.2025
