

Kongelundsvej 90E, 2300 København S

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**104**
Kontant	**6.995.000**	Værelser	**4**
Ejerudgift	**3.265**		
Byggeår	**2001**	Energimærke	**A2010**

Sagsnr. **113-3535**

RealMæglerne Amager ApS
Amagerbrogade 180 / 2300 København S / Tlf. +45 32572211 / www.realmaeglerne.dk/113

RealMæglerne Amager ApS
CVR-nr. 38805568
Amagerbrogade 180 / 2300 København S
Tlf. +4532572211 / amager@mailreal.dk
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: Kongelundsvej 90E, 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 113-3535
Ejerudgift/md.: kr. 3.265

Dato: 05.11.2026



På Kongelundsvej 90E kan du åbne de dobbelte terrassedøre fra spisestuen og træde direkte ud på en stor, sydvendt træterrasse. Her er plads til at dække op til gæster, trække liggestolene ud i solen og slutte dagen med et bad under åben himmel. Villaen er fra 2001 og byder på 104 m² fordelt på to plan med et åbent opholdsmiljø i stueetagen og to værelser på førstesalen.

Terrassen ligger i direkte forlængelse af husets stue og fortsætter langs siden af villaen, så der er god plads til at indrette flere hyggelige kroge. Tæt ved terrassedørene kan det store havebord stå klar til frokost i solen, mens der langs hegnet er plads til liggestole og grill. Det udendørs spabad har sin egen plads ved terrassens yderkant, hvor et par brede trætrin fører op til karret. Her kan du sætte dig til rette i det varme vand, når solen er gået ned, og luften er blevet køligere.

Fra terrassen er der et enkelt trin ned til græsplænen, hvor der er plads til boldspil og leg. Haven er indrammet af hegn og grønt, og husets træbeklædte facade og hvide, sprossede terrassedøre giver uderummet et hyggeligt præg. Her er det let at forestille sig en sommerdag, hvor dørene står åbne, og man går frem og tilbage mellem køkkenet, havebordet og plænen.

Se 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: Simon Rodahl Jørgensen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Amager ApS
CVR-nr. 38805568
Amagerbrogade 180 / 2300 København S
Tlf. +4532572211 / amager@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/113

Adresse: Kongelundsvej 90E, 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 113-3535
Ejerudgift/md.: kr. 3.265

Dato: 05.11.2026

Indenfor på stueplan har vi det store køkken, spiseplads og dagligstue. De lyse trælofter giver rummet varme, og dagslyset kommer ind fra flere sider. Køkkenet er indrettet med hvide fronter, en træbordplade og en halvø med kogeplade, så du kan lave mad med front mod spisebordet og være med i samtalen, mens gæsterne finder sig til rette.

Spisepladsen ligger ved terrassedørene, så det er nemt at flytte middagen ud, når vejret indbyder til det. I den anden ende af rummet er der god plads til en stor hjørnesofa og et sofabord. Den åbne indretning giver en naturlig forbindelse mellem de tre funktioner og samtidig plads til, at man kan sidde med hver sit.

Fra entréen er der adgang til badeværelset, hvor blanke, sorte fliser står flot til de lyse vægge og træloftet med indbyggede spots. Den separate bruseniche har regnbruser og en fin mosaikdetalje i gulvet, mens to vinduer med matteret glas giver dagslys og afskærmer for indkig.

Bryggerset ligger ved køkkenet og har egen indgang fra carporten. Det gør det nemt at komme ind med indkøbsposerne, og her er plads til vaskefaciliteter og de ting, der gerne må have deres faste plads i hverdagen. Udenfor giver et udhus og et skur ekstra plads til eksempelvis haveredskaber, hynder og fritidsudstyr.

På førstesalen ligger de to værelser på hver sin side af reposen. Skråvæggene giver rummene karakter, og tagvinduerne lukker dagslyset ind ovenfra. Det ene værelse kan indrettes som soveværelse, mens det andet eksempelvis kan bruges til børneværelse, hjemmekontor eller gæster. Et separat depot ved reposen giver ekstra plads til opbevaring.

På Kongelundsvej bor du med Amager Fælled og Ørestad inden for rækkevidde. På fælleden kan du tage løbeskoene på efter arbejde eller gå en længere weekendtur ad stierne mellem åbne enge og grønne områder. Med børn er Remiseparken et oplagt udflugtsmål. Her kan I følge stierne gennem parken og lægge vejen forbi Bonderen, hvor de mindste kan komme tæt på bondegårdsdyrene.

I Ørestad finder du Field's med butikker og spisesteder, og fra Bella Center Station kører metroen mod blandt andet Islands Brygge, Christianshavn og Kongens Nytorv. Du kan dermed tage ind til byen til middag og stadig komme hjem og slutte aftenen på din egen terrasse.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Amager ApS
CVR-nr. 38805568
Amagerbrogade 180 / 2300 København S
Tlf. +4532572211 / amager@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/113

Adresse: Kongelundsvej 90E, 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 113-3535
Ejerudgift/md.: kr. 3.265

Dato: 05.11.2026



Køkken



Stue



Stue



Stue



Stue



Køkken

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Amager ApS
CVR-nr. 38805568
Amagerbrogade 180 / 2300 København S
Tlf. +4532572211 / amager@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/113

Adresse: Kongelundsvej 90E, 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 113-3535
Ejerudgift/md.: kr. 3.265

Dato: 05.11.2026



Køkken



Køkken



Køkken



Køkken



Køkken



Spisestue

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Amager ApS
CVR-nr. 38805568
Amagerbrogade 180 / 2300 København S
Tlf. +4532572211 / amager@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/113

Adresse: Kongelundsvej 90E, 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 113-3535
Ejerudgift/md.: kr. 3.265

Dato: 05.11.2026



Spisestue



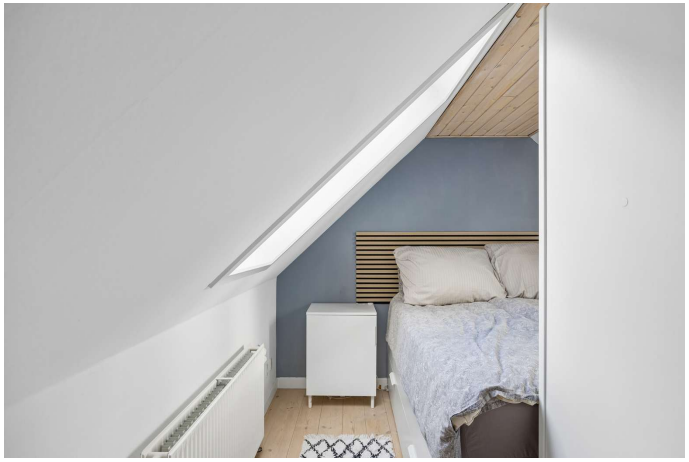
Spisestue



Spisestue



Hall



Værelse



Værelse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Amager ApS
CVR-nr. 38805568
Amagerbrogade 180 / 2300 København S
Tlf. +4532572211 / amager@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/113

Adresse: Kongelundsvej 90E, 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 113-3535
Ejerudgift/md.: kr. 3.265

Dato: 05.11.2026



Værelse



Værelse



Værelse



Bryggers



Badeværelse



Badeværelse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Amager ApS
CVR-nr. 38805568
Amagerbrogade 180 / 2300 København S
Tlf. +4532572211 / amager@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/113

Adresse: Kongelundsvej 90E, 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 113-3535
Ejerudgift/md.: kr. 3.265

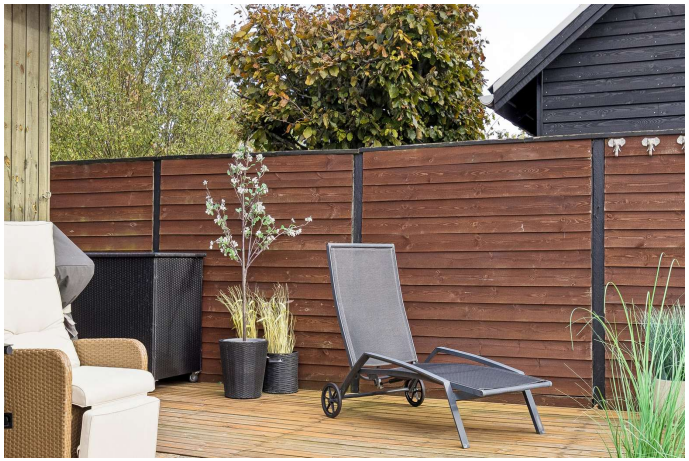
Dato: 05.11.2026



Udsigt



Terrasse



Terrasse



Terrasse



Terrasse



Terrasse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Amager ApS
CVR-nr. 38805568
Amagerbrogade 180 / 2300 København S
Tlf. +4532572211 / amager@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/113

Adresse: Kongelundsvej 90E, 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 113-3535
Ejerudgift/md.: kr. 3.265

Dato: 05.11.2026



Pool



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Terrasse



Stue

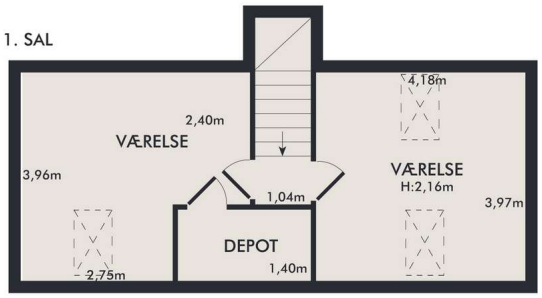
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Amager ApS
CVR-nr. 38805568
Amagerbrogade 180 / 2300 København S
Tlf. +4532572211 / amager@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/113

Adresse: Kongelundsvej 90E, 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 113-3535
Ejerudgift/md.: kr. 3.265

Dato: 05.11.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Amager ApS
CVR-nr. 38805568
Amagerbrogade 180 / 2300 København S
Tlf. +4532572211 / amager@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/113

Adresse: Kongelundsvej 90E, 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.995.000

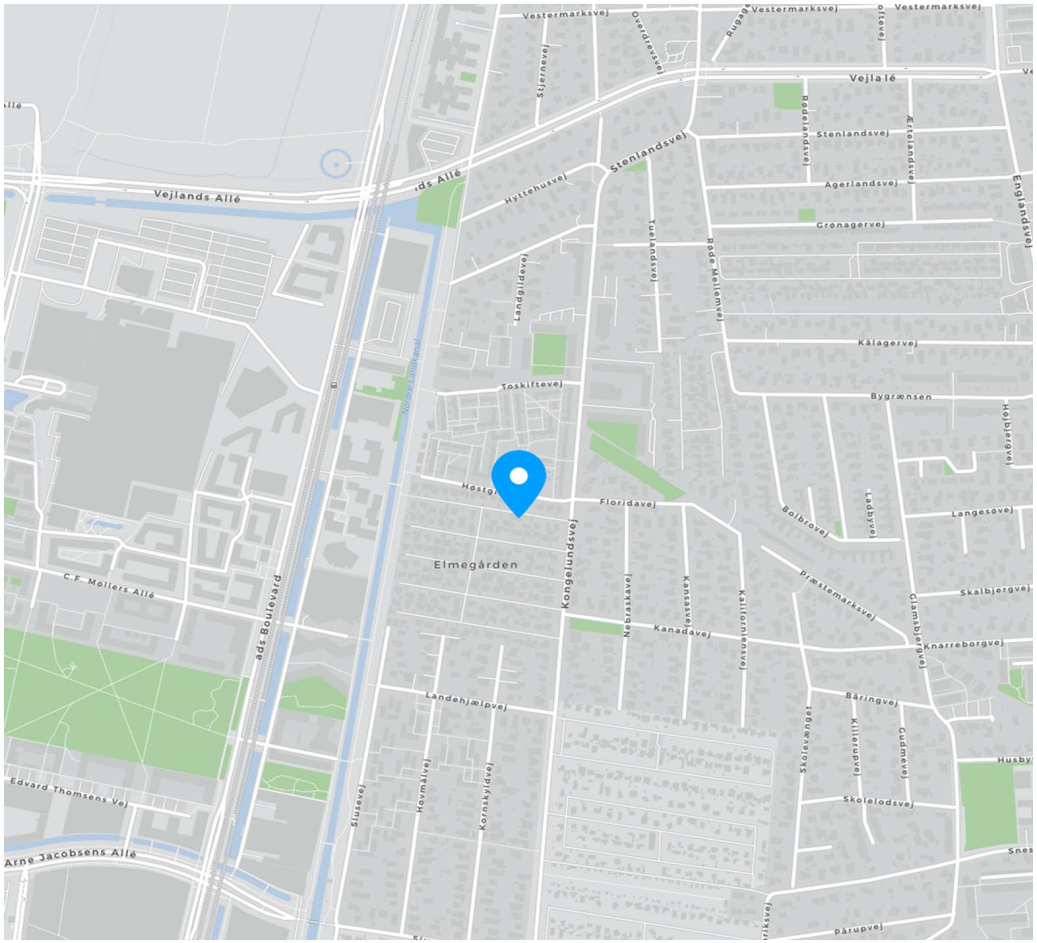
Sagsnr.: 113-3535
Ejerudgift/md.: kr. 3.265

Dato: 05.11.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Amager ApS
CVR-nr. 38805568
Amagerbrogade 180 / 2300 København S
Tlf. +4532572211 / amager@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/113

Adresse: Kongelundsvej 90E, 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 113-3535
Ejerudgift/md.: kr. 3.265

Dato: 05.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa (Bygning på fremmed grund)
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	
BFE-nr.:	701722
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	2001

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	2.823.000
Grundværdi:	
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.258.400
Grundlag for grundskyld:	

Arealer**

Boligareal i alt:	104 m^2
Øvrige arealer:	
Udhus:	10 m^2
Carport:	12 m^2

** 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: 07.11.2001 - Se grund
- Nr. 1: 01.01.1585 - Se grund

Planer
15. Lokalplan nr. 393 - Elmegården

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

Ovn (Gram), Kogeplade (Gorenje), Emhætte (Eico), Køleskab (Samsung), Opvaskemaskine (Bosch), Vaskemaskine (Bosch), Tørretumbler (Bosch), Mikrobølgeovn (Sjöbo), Bahamas Spa

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Amager ApS
CVR-nr. 38805568
Amagerbrogade 180 / 2300 København S
Tlf. +4532572211 / amager@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/113

Adresse: Kongelundsvej 90E, 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 113-3535
Ejerudgift/md.: kr. 3.265

Dato: 05.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos ALKA
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til policen.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 7.700 Forbrug: 8.230 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Aconto vand 375 kr. pr. måned jf. Oversigt over betaling af fællesudgifter fra sælger.

Vand:
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 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" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke A2010

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysninger vedr. boligens stand jf. sælgers fejl- og mangelliste
Sælger oplyser, jf. sælgers fejl- og mangelliste, at nederste trappetrin har bidmærker, at en flise i gangen ved indgangen til toilettet har en flig/flænge, samt at der er en skade på skabslågen ved den øverste skuffe ved ovnen.

Fredningsstatus
Bevaringsværdi ingen.

Oplysninger om vandspild i parcelforeningen
Det fremgår af referatet fra parcelforeningens ordinære generalforsamling den 21. april 2026, at foreningen undersøger et aktuelt vandspild, og at eventuelle løsninger, herunder udskiftning af rør, kan medføre omkostninger. Der foreligger ifølge referatet ikke en endelig beslutning om dette.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Amager ApS
CVR-nr. 38805568
Amagerbrogade 180 / 2300 København S
Tlf. +4532572211 / amager@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/113

Adresse: Kongelundsvej 90E, 2300 København S
Kontantpris: kr. 6.995.000

Sagsnr.: 113-3535
Ejerudgift/md.: kr. 3.265

Dato: 05.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	11.518
Affaldsgebyr	kr.	3.172
Husforsikringspolice	kr.	3.384
Fællesudgifter P/F	kr.	19.908
Grundfond P/F	kr.	1.200
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	39.182

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	6.995.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	43.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.646
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.000
Tinglysningsafgift af skødet, anslået	kr.	40.000
Indskud ved indflytning P/F	kr.	15.000
Honorar medlemskonrakt P/F	kr.	4.000
Ændring til allerede registrerede ejerskifter P/F	kr.	1.000
I alt	kr.	7.113.496

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Der henvises til side 5

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: 350.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 39.182 md. / 470.189 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 32.058 md. / 384.694 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: 02.11.2026
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 Amager ApS
CVR-nr. 38805568
Amagerbrogade 180 / 2300 København S
Tlf. +4532572211 / amager@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/113

Adresse: Kongelundsvej 90E, 2300 København S Kontantpris: kr. 6.995.000	Sagsnr.: 113-3535 Ejerudgift/md.: kr. 3.265	Dato: 05.11.2026

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

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 2: hovedstol kr. 2.104.000
Nr. 3: hovedstol kr. 1.061.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Forening/laug
Pligt til medlemskab: Nej

Kontantbehov ved køb
Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorskifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

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 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.