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

Salgsopstilling - vedr. ejerboligprojektsalg

Adresse: Flyndervej 3, 2. th., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 7.625.000

Sagsnr.: L1B3-8
Ejerudgift/md.: kr. 6.708

Dato: 31.10.2025

Beskrivelse:

3-værelses i to plan · Altan mod syd/sydøst · Fælles altangang mod nord/nordvest

I forbindelse med spørgsmål vedrørende ejerlejligheder i Bofællesskaberne - bedes I kontakte Almenr på mobil: + 45 31 22 20 96 - eller email: stejlepladsen@almenr.dk

Velkommen til denne rummelige og lyse 3-værelses lejlighed i to plan i et bofællesskab tegnet af Lendager Arkitekter.

Her flytter du ind i en bolig, hvor fællesskab og hverdag hænger naturligt sammen. Et sted for dig, der ønsker mere fællesskab i hverdagen – hvor man deler måltider, gode samtaler og oplevelser som sauna, dans eller fisketure.

Lejligheden
Lejligheden har lyse parketgulve i ask og vinduespartier med karme i lakeret fyr. Køkkenet er fra Rotpunkt med opvaskemaskine fra Siemens og armatur fra Grohe. På 1. sal finder du et badeværelse med terrazzofliser samt vaskemaskine og tørretumbler fra Siemens, og et ekstra toilet i stueetagen. Boligen har privat altan mod syd/sydøst og adgang til en fælles altangang mod nord/nordvest.

Bofællesskabet og fællesarealer
Bofællesskabet rummer otte boliger og er opført med fokus på gode materialer og varme trædetaljer. De fælles altangange fungerer som adgangsvej til boligerne og kan bruges som små opholdsrum, hvor man kan møde naboer og nyde en hyggelig aftenstund.
Til fællesspisning, hygge og arrangementer er der et stort fælleslokale i stueetagen med fælleskøkken og mulighed for langbordsmiddage.
Fra stueetagen er der adgang til en fælles terrasse, og på 3. sal ligger orangeriet – et lyst rum til et glas vin, avislæsning eller kortspil.

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

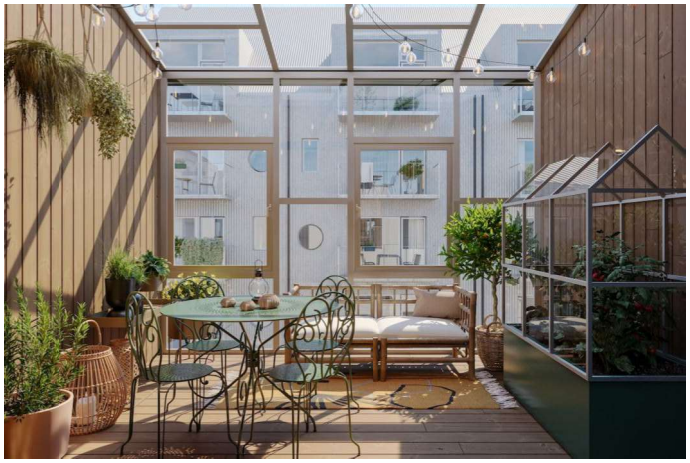
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

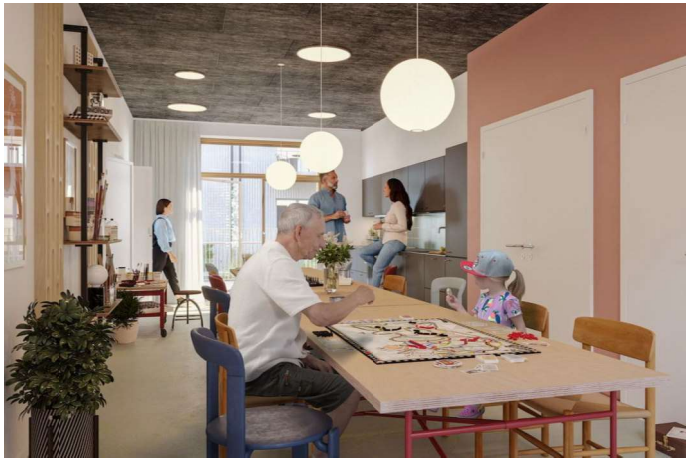
Sweet-Homes
Mød os på Vejlands Alle 200, 2300 København S
T: 2464 0788 | M: kontakt@sweet-homes.dk | CVR: 37648094

Adresse: Flyndervej 3, 2. th., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 7.625.000

Sagsnr.: L1B3-8
Ejerudgift/md.: kr. 6.708

Dato: 31.10.2025





COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening Side 1 a

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

Adresse: Flyndervej 3, 2. th., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 7.625.000

Sagsnr.: L1B3-8
Ejerudgift/md.: kr. 6.708

Dato: 31.10.2025

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening Side 1 b

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

Adresse: Flyndervej 3, 2. th., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 7.625.000

Sagsnr.: L1B3-8
Ejerudgift/md.: kr. 6.708

Dato: 31.10.2025

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening Side 1 c

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

Adresse: Flyndervej 3, 2. th., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 7.625.000

Sagsnr.: L1B3-8
Ejerudgift/md.: kr. 6.708

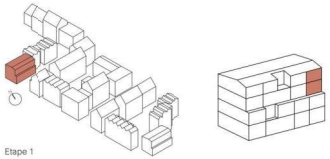
Dato: 31.10.2025

BOLIG L1B3-8

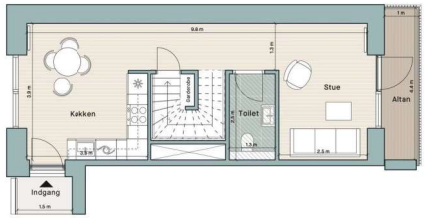
Værelser:	3
BBR-areal, inkl. andel af fællesarealer:	126 m²
Etage:	2.-3. sal
Altan:	Ja
Adgang til fælles altan på svalegang:	Ja

Signaturforklaring

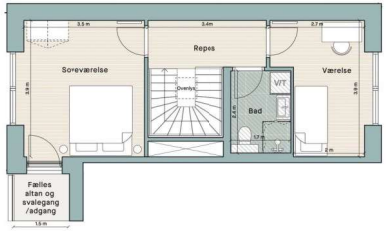
- Køle- / Fryseskab
- Fast skab
- Overskabe, køkken
- Nedhængt loft
- Komfur
- Opvaskemaskine
- Vaskesøjle
- Radiator



Etape 1



2. sal



3. sal

Note:
Tegningen er vejledende og ikke endelig måltaat.
Der tages forbehold for placering af funktioner i køkkenet.

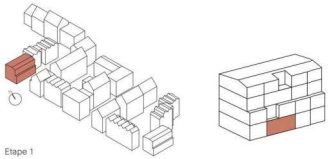
Version: oktober 2025

FÆLLESRUM

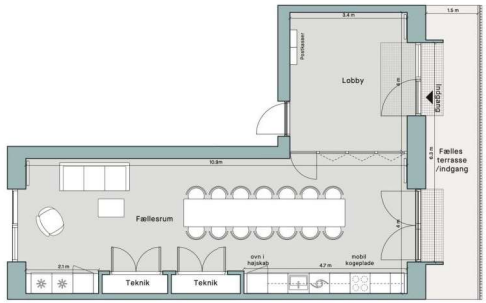
Rum:	2
BBR-areal, inkl. andel af fællesarealer:	64 m²
Etage:	stue
Adgang til fælles terrasse:	Ja

Signaturforklaring

- Køle- / Fryseskab
- Fast skab
- Overskabe, køkken
- Nedhængt loft
- Komfur
- Opvaskemaskine
- Vaskesøjle
- Radiator



Etape 1



stue

Note:
Tegningen er vejledende og ikke endelig måltaat.
Der tages forbehold for placering af funktioner i køkkenet.

Version: oktober 2025

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening Side 1 d

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

Adresse: Flyndervej 3, 2. th., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 7.625.000

Sagsnr.: L1B3-8
Ejerudgift/md.: kr. 6.708

Dato: 31.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	566 a Kongens Enghave, København
BFE-nr.:	
Ejl.nr.:	L1B3-8
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg (HOFOR)
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til spildevandsforsyningens rensningsanlæg
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	2026

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2025
Ejendomsværdi:	7.625.000 kr.
Grundværdi:	4.575.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	6.100.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	3.660.000 kr.

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

Arealer*

Tinglyst areal:	105 m²
heraf boligareal:	105 m²
heraf andre arealer:	
BBR-boligareal:	125 m²

Arealer oplyses ifølge:
Arealopgørelse fra LE34 af 22.09.2025

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles	Tinglyst
Tinglyst fordelingstal:	105/19417
Adm. fordelingstal:	
Nyoprettelse af sikkerhed til	50.000
I form af:	Vedtægt lyses pantstiftende

Bemærk oplysninger i salgsopstillingen er forventet/anslået, da der er tale om projektsalg
Køber gøres særligt opmærksom på, at de i salgsopstillingen 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:

Københavns Kommuneplan 2024. Lokalplan 600 - Stejlepladsen.
28.05.1965-1190-01 - Dok om luftfartshindringer mv
07.05.1991-29385-01 - Dok om affaldsdepoter mv.
23.01.1995-940152-01 - Dok om fjernvarme/anlæg mv
19.01.2000-8711-01 - Dok til Miljøkontrollen ang affaldsdepot
07.10.2019-1011228511 - Servitut om betaling af tillægskøbesum
07.10.2019-1011230356 - Servitut om bolværk
07.10.2019-1011240636 - Servitut om anløb
05.12.2023-1015322444 - Jordforurening
07.12.2023-1015327394 - Deklaration for transformerstation + kabler
11.12.2023-1015332404 - Jordforurening
19.02.2024-1015493795 - Bebyggelsesforbud, maksimal bebyggelse og parkering
26.06.2024-1015797725 - Salgs- og pantsætningsforbud
05.12.2024-1016254135 - Deklaration For transformerstation og kabler
12.12.2024-1016274108 - Jordforurening
06.06.2025-1016794279 - Deklaration om pligt til medlemskab af Bådehavnsgadeområdets Vejlaug
Der kan blive foretaget aflysning af eksisterende servitutter samt tinglysning af nye.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Hårde hvidevarer, Siemens:
iQ300 Indbygningsovn HB534ABR3
iQ500 Induktionskogeplade ED651HSB1E
iQ300 Køle-/fryseskab KI87VVFE1
iQ500 Opvaskemaskine SN65ZX16CE

Aflevering og indflytning:

Forventet færdiggørelse og aflevering af byggeriet: Sommer 2026

Forventet tidspunkt for mulig indflytning: 01.06.2026

Brugsret og fællesfaciliteter

Kælderrum.

Fælles cykelparkering. Midlertidig parkeringsplads.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Adresse: Flyndervej 3, 2. th., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 7.625.000

Sagsnr.: L1B3-8
Ejerudgift/md.: kr. 6.708

Dato: 31.10.2025

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 varmeforbrug:

Udgift kr.: 8.400
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Den årlige varmeudgift er anslået, da der er tale om projektsalg.
Da der er tale om projektsalg er den oplyste varmeudgift anslået.
De i salgsopstillingen 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 salgsopstillingens 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:

Der henvises til side 5

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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

Adresse: Flyndervej 3, 2. th., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 7.625.000

Sagsnr.: L1B3-8
Ejerudgift/md.: kr. 6.708

Dato: 31.10.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	31.110
Grundskyld	kr.	18.666
Ejerforening	kr.	30.625
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	100
Ejerudgift i alt 1 år		80.501

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris/udbetaling	kr.	7.625.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	
Omkostninger til berigtigelse	kr.	7.500
Tinglysningsafgift af skøde, beregnet at købesummen uden moms	kr.	38.450
I alt	kr.	7.670.950

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: 385.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 40.121 md./ 481.449 år Netto **ekskl.** ejerudgift 33.078 md./ 396.933 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 4 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: 31.10.2025
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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Adresse: Flyndervej 3, 2. th., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 7.625.000

Sagsnr.: L1B3-8
Ejerudgift/md.: kr. 6.708

Dato: 31.10.2025

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:
Kælderrum.

Fælles cykelparkering. Midlertidig parkeringsplads.

Evt. mulighed for leje af parkeringsplads. Der er begrænset antal pladser. Udgiften hertil er ikke medregnet i den i salgsopstillingen oplyste ejerudgift. Udgiften pr. md. forventes at være kr. 1.200 (kælder) og kr. 800 (terræn). Der tages forbehold for ændringer.

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 af Stejlepladsen 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 plantegnigen 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 registreret som forurenet 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 forurenet i større eller mindre omfang. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.

Servitutter:
Der gøres opmærksom på at der kan blive foretaget aflysning af eksisterende servitutter samt tinglysning af nye. Der tages forbehold for endelig servitutdeklaration.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

Adresse: Flyndervej 3, 2. th., 2450 København SV
Kontantpris: kr. 7.625.000

Sagsnr.: L1B3-8
Ejerudgift/md.: kr. 6.708

Dato: 31.10.2025

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening Side 5 fortsat