

Salgsopstilling - vedr. ejerboligprojektsalg

Adresse: Ørredvej 9B, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 7.375.000

Sagsnr.: L1C2-3
Ejerudgift/md.: kr. 6.572

Dato: 20.11.2025



Beskrivelse:

3-værelses i to plan · Adgang til fælles terrasse mod øst/sydøst · Fælles altangang mod vest

I forbindelse med spørgsmål til Kernehusene - bedes I kontakte AlmenR - på enten tlf. +45 31 22 2 096 / +45 31 22 20 96 eller email: stejlepladsen@almenr.dk

Velkommen til denne indbydende 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. I stueetagen finder du et toilet og på 1. Sal et badeværelse med terrazzofliser samt vaskemaskine og tørretumbler fra Siemens. Boligen har adgang til en fælles terrasse mod øst/sydøst og en fælles altangang mod vest.

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

Sweet-Homes

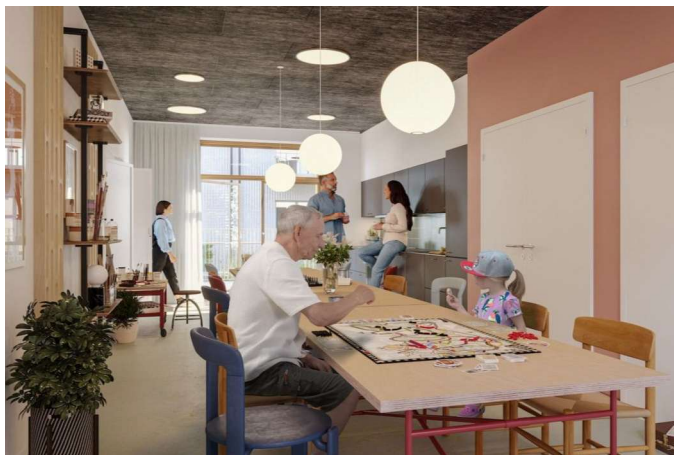
Mød os på Vejlands Alle 200, 2300 København S
T: 2464 0788 | M: kontakt@sweet-homes.dk | CVR: 37648094



Adresse: Ørredvej 9B, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 7.375.000

Sagsnr.: L1C2-3
Ejerudgift/md.: kr. 6.572

Dato: 20.11.2025



Sweet-Homes

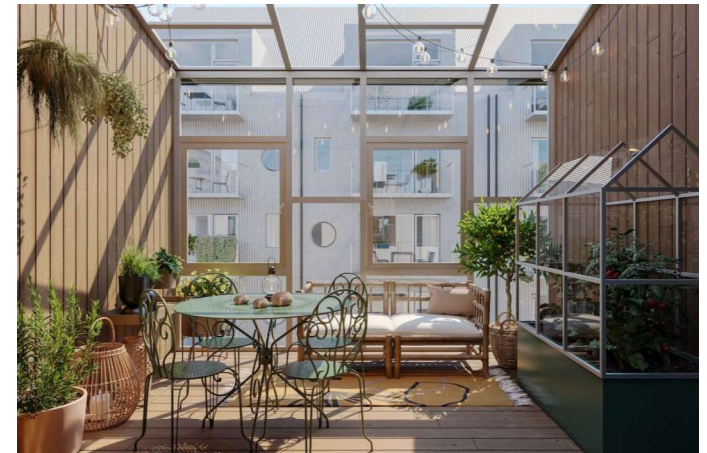
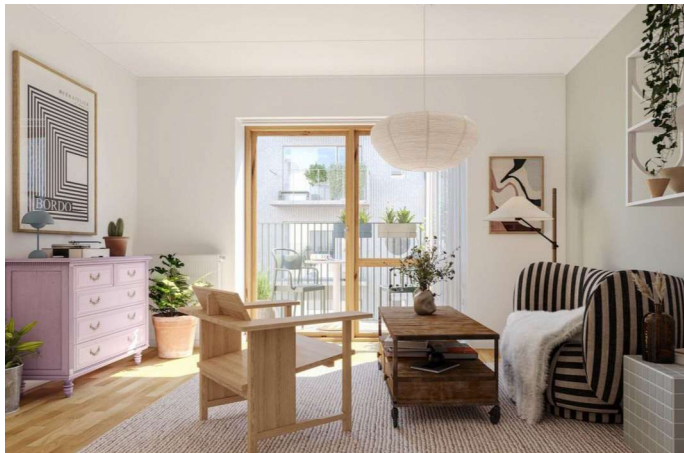
Mød os på Vejlands Alle 200, 2300 København S
T: 2464 0788 | M: kontakt@sweet-homes.dk | CVR: 37648094



Adresse: Ørredvej 9B, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 7.375.000

Sagsnr.: L1C2-3
Ejerudgift/md.: kr. 6.572

Dato: 20.11.2025



Sweet-Homes

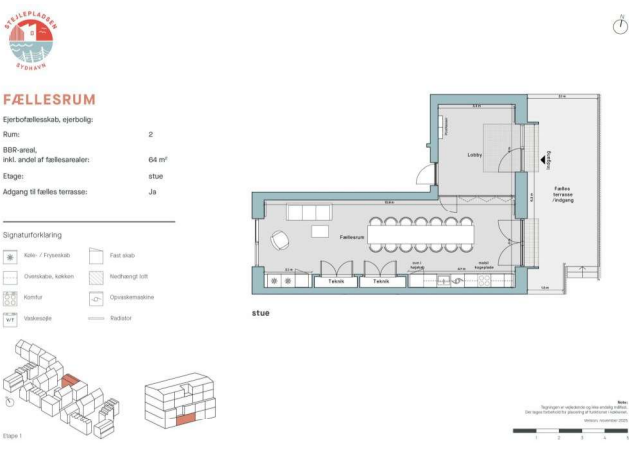
Mød os på Vejlands Alle 200, 2300 København S
T: 2464 0788 | M: kontakt@sweet-homes.dk | CVR: 37648094



Adresse: Ørredvej 9B, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 7.375.000

Sagsnr.: L1C2-3
Ejerudgift/md.: kr. 6.572

Dato: 20.11.2025



Sweet-Homes

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



Adresse: Ørredvej 9B, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 7.375.000

Sagsnr.: L1C2-3
Ejerudgift/md.: kr. 6.572

Dato: 20.11.2025

BOLIG NR. 68

Ejerboligselskab, ejerbolig

Varebeter: 3

Boligareal: 125 m²

Etage: stue-1. sal

Adgang til fælles aften på aften: Ja

Adgang til fælles terrasse: Ja

Signaturforklaring

Køle / Frys	Fælles skab
Dørskabe, køkken	Spisebordskuffe
Køleskab	Spisebordskuffe
Vaskemaskine	Badstue

1. sal

2. sal

3. sal

4. sal

5. sal

6. sal

7. sal

8. sal

9. sal

10. sal

11. sal

12. sal

13. sal

14. sal

15. sal

16. sal

17. sal

18. sal

19. sal

20. sal

21. sal

22. sal

23. sal

24. sal

25. sal

26. sal

27. sal

28. sal

29. sal

30. sal

31. sal

32. sal

33. sal

34. sal

35. sal

36. sal

37. sal

38. sal

39. sal

40. sal

41. sal

42. sal

43. sal

44. sal

45. sal

46. sal

47. sal

48. sal

49. sal

50. sal

51. sal

52. sal

53. sal

54. sal

55. sal

56. sal

57. sal

58. sal

59. sal

60. sal

61. sal

62. sal

63. sal

64. sal

65. sal

66. sal

67. sal

68. sal

69. sal

70. sal

71. sal

72. sal

73. sal

74. sal

75. sal

76. sal

77. sal

78. sal

79. sal

80. sal

81. sal

82. sal

83. sal

84. sal

85. sal

86. sal

87. sal

88. sal

89. sal

90. sal

91. sal

92. sal

93. sal

94. sal

95. sal

96. sal

97. sal

98. sal

99. sal

100. sal

Adresse: Ørredvej 9B, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 7.375.000

Sagsnr.: L1C2-3
Ejerudgift/md.: kr. 6.572

Dato: 20.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	566 a Kongens Enghave, København
BFE-nr.:	
Ejl.nr.:	68
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:	7.375.000 kr.
Grundværdi:	4.425.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	5.900.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	3.540.000 kr.

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

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: Efterår 2026

Forventet tidspunkt for mulig indflytning: 15.10.2026

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.

Brugsret og fællesfaciliteter

Kælderrum.

Fælles cykelparkering. Midlertidig parkeringsplads.

Sweet-Homes

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



Adresse: Ørredvej 9B, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 7.375.000

Sagsnr.: L1C2-3
Ejerudgift/md.: kr. 6.572

Dato: 20.11.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Insekt: Rørskaade:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

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 salgsoptstillingen 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 salgsoptstillingens 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-årgennemgang.

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

Sweet-Homes

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



Adresse: Ørredvej 9B, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 7.375.000

Sagsnr.: L1C2-3
Ejerudgift/md.: kr. 6.572

Dato: 20.11.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	30.090	Kontantpris/udbetaling	kr.	7.375.000
Grundskyld	kr.	18.054	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	
Ejerforening	kr.	30.625	Omkostninger til berigtigelse	kr.	7.500
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	100	Tinglysningsafgift af skøde, beregnet at købesummen uden moms	kr.	37.250
			Omkostninger til etablering af sikkerhed til ejerforening	kr.	4.375
			I alt	kr.	7.424.125
			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		78.869			

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/nettoydelser 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 udbetalings størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering:

Udbetaling: 370.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 38.616 md./ 463.395 år Netto **ekskl.** ejerudgift 31.863 md./ 382.358 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: 20.11.2025
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.

Adresse: Ørredvej 9B, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 7.375.000Sagsnr.: L1C2-3
Ejerudgift/md.: kr. 6.572

Dato: 20.11.2025

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 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 registreret som forurenat 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 forurenat i større eller mindre omfang. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.

Servitutter:

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

Sweet-Homes

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



Adresse: Ørredvej 9B, 2450 København SV
Kontantpris: kr. 7.375.000

Sagsnr.: L1C2-3
Ejerudgift/md.: kr. 6.572

Dato: 20.11.2025
