

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med Forbrugerrådet Tænk. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Kastrupvej 41, 2300 København S
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 10-X0003090
Ejerudgift/md.: kr. 9.463

Dato: 23.5.2025



Beskrivelse:

Spændende med mange muligheder

En ejendom med en masse muligheder venter centralt i Sundbyøster, hvor I både nyder nærheden til strandparken, metroen, Amagerbrogade og city ikke mindst. Villaen har et nærmest majestætisk udtryk set udefra qua sin størrelse og mange detaljer, og der er således et utroligt potentiale for at skabe det hjem, I ønsker. Boligen akkompagneres af et havestykke. Velkommen til.

Sildeben, en god loftshøjde og masser af naturligt lys. Der er flere fine ting at fremhæve ved ejendommen, som I kan præge og påvirke efter forgoftbefindende. Ejendommen fra 1921 fordeler sig over fire etager, og med de mange kvadratmeter følger et væld af indretningsmuligheder.

Som planløsningen er nu, får I både et køkken i stueplan og på førstesalen. Det er således oplagt at flytte to generationer ind, skønt der også kan ændres i plantegningen, så layoutet matcher jeres behov. To badeværelser, et toilet og fire værelser er også en del af ligningen.

Udemiljøet er behageligt afskærmet og tilbyder zoner med både fliser og græs. Solforholdene er fine, og der er et rigt potentiale for at skabe drømmehaven.

Matriklen ligger supercentralt i Sundbyøster med gåafstand til nærmest alt. Metrostationen, supermarked og Amagerbrogade er alt sammen inden for en radius af 700 meter, og der er ikke meget længere til hverken skoler eller idrætsfaciliteter. Halvanden kilometer fra hoveddøren møder I vandkanten, og en overskuelig cykelafstand er der også til Fælleden, Indre By og alt derimellem.

Ejendommen er pt. opdelt i 3 boligenheder.

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: Brian Enoch Greve

Adresse: Kastrupvej 41, 2300 København S
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 10-X0003090
Ejerudgift/md.: kr. 9.463

Dato: 23.5.2025



Adresse: Kastrupvej 41, 2300 København S
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 10-X0003090
Ejerudgift/md.: kr. 9.463

Dato: 23.5.2025



Adresse: Kastrupvej 41, 2300 København S
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 10-X0003090
Ejerudgift/md.: kr. 9.463

Dato: 23.5.2025



Adresse: Kastrupvej 41, 2300 København S
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 10-X0003090
Ejerudgift/md.: kr. 9.463

Dato: 23.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: 2-families ejendom
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: København
Matr.nr.: 4r Sundbyøster, København
BFE-nr.: 6013835
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig/Privat veje eller Passage/færdselsareal
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1921

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 12.891.000,00
Grundværdi: 8.042.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 10.312.800,00
Grundlag for grundskyld: 6.433.600,00

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

Tilbehør:

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

Oplysninger er bestilt hos sælger

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør:	315 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	84 m ²
Kælderareal:	27 m ²
Udnyttet tagetage:	59 m ²
Boligareal i alt:	227 m ²
Andre bygninger:	45 m ²
-heraf Carport	30 m ²
-heraf Udhus	15 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

2.7.1943 Ekspropriationsfortegnelse
1.3.1947 Luftfartshindringer i 25 m højde over terrainet eller derover kræves tilladelse fra Min. f. off. arbejder. Forprioritet
23.1.1995 Dok om fjernvarme/anlæg mv, (F-13-I)

Bevaringsværdi:

Bygningen har bevaringsværdi 4
Bygningerne med værdierne 2-4 er de bygninger, som i kraft af deres arkitektur, kulturhistorie og håndværksmæssige udførelse er fremtrædende eksempler inden for deres slags.

Miljø:

Kortlagt på vidensniveau 2 efter Jordforureningsloven med nuanceringsstatus F0.

Pr. 1. januar 2008 vil samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt blive områdeklassificeret som lettere forurenet, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenet jord. Kommunen kan dog undtage større sammenhængende områder inden for byzoner, som den har viden om, ikke er lettere forurenede, hvilket i så fald skal ske gennem et kommunalt regulativ.

Planer:

Der henvises til vedtagne kommuneplaner, lokalplaner mv.
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Adresse: Kastrupvej 41, 2300 København S
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 10-X0003090
Ejerudgift/md.: kr. 9.463

Dato: 23.5.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☐ Ja ☐ Nej insekt: ☐ Ja ☐ Nej rørskade: ☐ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 47.100,00

Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

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 som rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som "undersøges nærmere", risiko for brand, risiko for stød

Energimærkning: E

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.

Lokalplan/byplanvedtægt:

Adresse: Kastrupvej 41, 2300 København S
 Kontantpris: kr. 8.495.000

 Sagsnr.: 10-X0003090
 Ejerudgift/md.: kr. 9.463

Dato: 23.5.2025

<u>Ejerudgift 1. år:</u>	<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>
Ejendomsværdiskat	kr. 62.499,20	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 32.811,36	kr. 8.495.000,00
Husforsikring jf sælgers nuværende	kr. 10.920,00	½ ejerskifteforsikring ansl.
Offentlige afgifter 2025	kr. 149,04	kr. 5.000,00
Renovation 2025	kr. 7.180,00	Evt. indskud til grundejerforening ansl.
		kr. 500,00
		Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
		kr. 52.850,00
		Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
		kr. 14.893,50
		I alt
		kr. 8.568.243,50
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 113.559,60	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v

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: 425.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 46.716 md./ 560.587 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 38.027 md./ 456.319 år v/ 24,50 %

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: 23.5.2025. 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: 1/7 - 1/1. **Forbehold:** Standardf. kan ikke opnås, idet ejerskiftelånet skal reduceres med evt. tinglyst sikkerhed.

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.

Ejendomsmægleren kan dog henvisne til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Kastrupvej 41, 2300 København S
 Kontantpris: kr. 8.495.000

 Sagsnr.: 10-X0003090
 Ejerudgift/md.: kr. 9.463

Dato: 23.5.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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.

Gæld udenfor købesummen:
Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl. restgæld	Kontant-værdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
TOTALKREDIT A/S	Obl.lån				DKK	1,50			0				

Grundejerforening – fremtidig beskatning af fællesarealer/ejendomme

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Såfremt Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning, kan dette have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem. Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer. Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.