

REAL



Ved Kastrupfortet 17, Hf. Formosa, 2300 København S

Ejd. type	Fritidsbolig	Bolig m ²	45
Kontant	3.795.000	Værelser	4
Ejerudgift	832		
Byggeår	2024		

Sagsnr. **113-3324**

RealMæglerne Amager ApS

Amagerbrogade 180 / 2300 København S / Tlf. +45 32572211 / 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: Ved Kastrupfortet 17, Hf. Formosa, 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 113-3324
Ejerudgift/md.: kr. 832

Dato: 18.06.2026



KOLONIHAVEHUS FRA 2024 I EN AF AMAGERS MEST ATTRAKTIVE HAVEFORENINGER

Det er en stor fornøjelse at byde velkommen i et helt unikt, nyere bygget hus i det attraktive Hf. Formosa. Helt særligt er, at vi er beliggende i det lille, intime afsnit af foreningen på "vandsiden" af metroen, som giver en helt særlig kolonihave-stemning. Beliggenheden er absolut praktisk, herlig og særlig.

Læs meget 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: Dilsad Sahin



Adresse: Ved Kastrupfortet 17, Hf. Formosa, 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 113-3324
Ejerudgift/md.: kr. 832

Dato: 18.06.2026

SAND IDYL MED PRAKTISKE RAMMER

Dette nyopførte kolonihavehus fra 2024 på 45 m² er en sjælden perle, hvor moderne komfort møder klassisk haveforeningsidyl. Huset er optimalt indrettet med hele tre soveværelser, hvilket giver god plads til både familie og overnattende gæster. Hjertet i boligen er det lyse og rummelige køkkenalrum, hvor store vinduespartier inviterer dagslyset indenfor og skaber en varm, åben og indbydende atmosfære.

Badeværelset fremstår stilrent og rummeligt med god plads til hverdagens behov, og hele huset bærer præg af kvalitetsmaterialer og gennemtænkte løsninger.

Udelivet er noget helt særligt. Den store sydvendte terrasse danner de perfekte rammer for lange sommeraftener med grill, middage og hyggeligt samvær. Herfra træder du direkte ud i den charmerende forhave, som fuldender oplevelsen af fred, ro og klassisk kolonihavestemning.

Det er værd at nævne, at man i forbindelse med byggeriet har gennemgået alt på matriklen. Det vil sige at der i 2024 også er trukket ny helårsvand, kloak og el.

Beliggenheden er i absolut topklasse – lige ved volden omkring Kastrup Fort og i gåafstand til både strand, søbad og metro. Her får du det bedste fra to verdener: en grøn oase med fuglefløjt og afslapning, samtidig med at byens puls, indkøbsmuligheder og København centrum er lige i nærheden.

Kun få minutters gang fra huset finder du Amager Strandpark – et af Københavns mest attraktive og naturskønne områder. Her kan du nyde lange gåture langs vandet, tage en dukkert fra den fine sandstrand eller starte dagen med en frisk morgentur i det åbne landskab. Strandparken byder også på gode faciliteter, hyggelige opholdssteder og masser af muligheder for både afslapning og aktivitet året rundt. Uanset om du er til solrige sommerdage, vinterbadning eller blot udsigten over Øresund, er naturen og havet altid lige ved hånden.

Foreningen er lille og intim, hvilket skaber et helt særligt naboskab og en tryk, nærværende atmosfære. Her kender man hinanden, og fællesskabet er en naturlig del af hverdagen.

Her får du ikke bare et kolonihavehus – men et fristed, hvor tempoet sænkes, og livskvaliteten får plads.

Adresse: Ved Kastrupfortet 17, Hf. Formosa, 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 113-3324
Ejerudgift/md.: kr. 832

Dato: 18.06.2026



Stue



Stue



Stue



Stue



Køkken



Alrum

Adresse: Ved Kastrupfortet 17, Hf. Formosa, 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 113-3324
Ejerudgift/md.: kr. 832

Dato: 18.06.2026



Alrum



Alrum



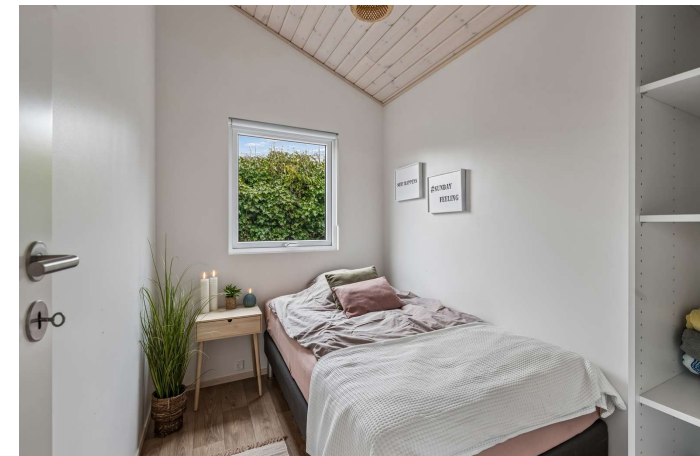
Værelse



Værelse



Værelse



Værelse

Adresse: Ved Kastrupfortet 17, Hf. Formosa, 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 113-3324
Ejerudgift/md.: kr. 832

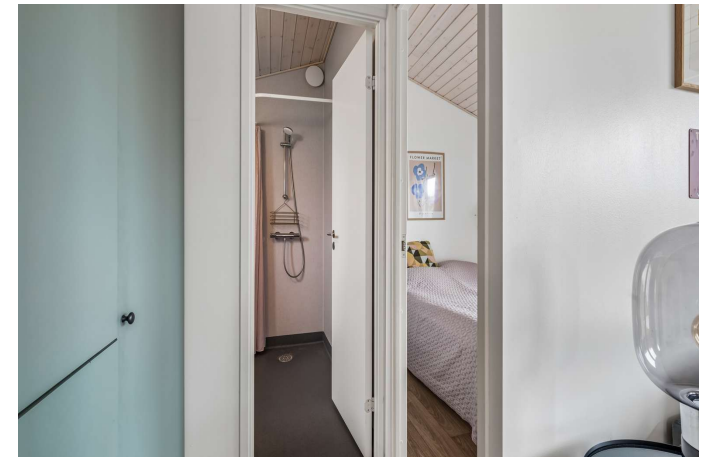
Dato: 18.06.2026



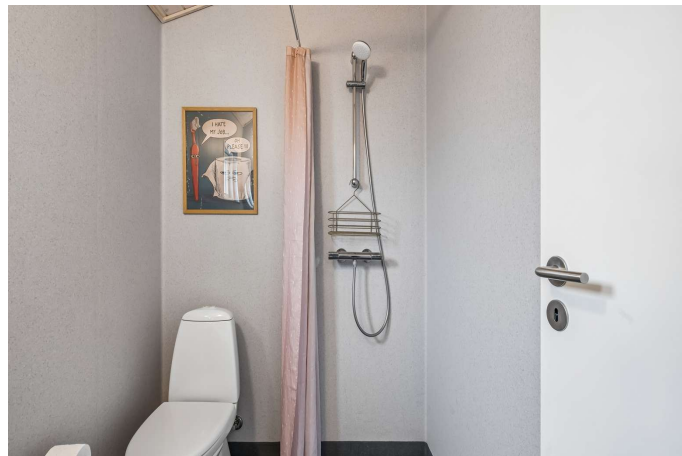
Værelse



Værelse



Badeværelse



Badeværelse



Badeværelse



Terrasse

Adresse: Ved Kastrupfortet 17, Hf. Formosa, 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 113-3324
Ejerudgift/md.: kr. 832

Dato: 18.06.2026



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen

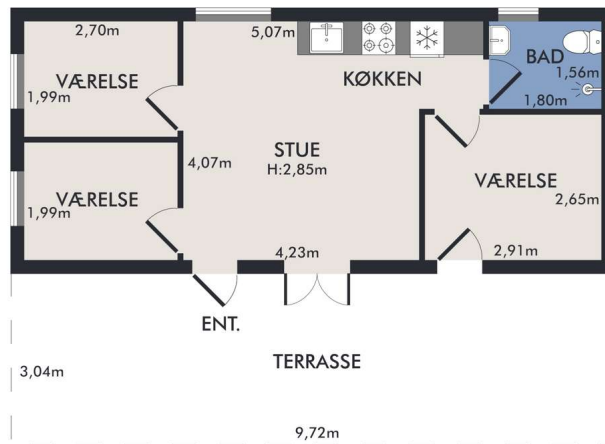


Stue

Adresse: Ved Kastrupfortet 17, Hf. Formosa, 2300 København S
 Kontantpris: kr. 3.795.000

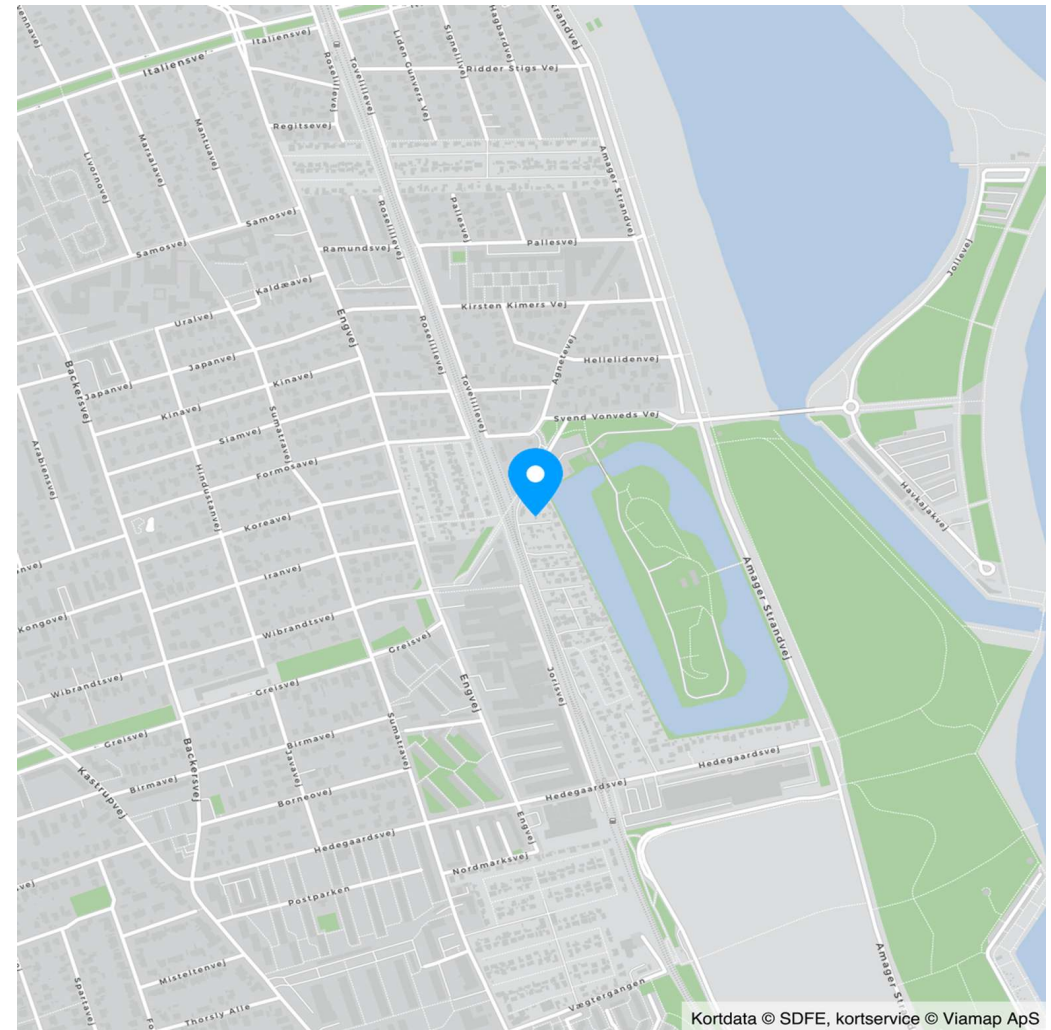
Sagsnr.: 113-3324
 Ejerudgift/md.: kr. 832

Dato: 18.06.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Ved Kastrupfortet 17, Hf. Formosa, 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 113-3324
Ejerudgift/md.: kr. 832

Dato: 18.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidsbolig (Bygning på fremmed grund)
Må benyttes til:
Kommune: København
Matr.nr.:
BFE-nr.: 705889
Zonestatus: Byzone
Vej:
Opført/ombygget år: 2024

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

Arealer**

Boligareal i alt: 45 m²

Øvrige arealer:

** 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: 27.11.2018 - Servitut om Metro i åben land
- Nr. 2: 13.12.2018 - Servitut om udlæg af privat fællesvej
- Nr. 3: 15.08.2019 - Servitut om kloakanlæg (Metro)
- Nr. 4: 08.09.2020 - Dok om Højspænding mv.
- Nr. 5: 21.08.1943 - Dok om forpligtelser i anl af udlodning til kolonihaver mv
- Nr. 6: 01.03.1947 - Luftfartshindringer i 25 m højde
- Nr. 7: 21.03.1949 - Byplanvedtægt
- Nr. 8: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv.

Planer

03. Lokalplan 17 - Kastrup Fort

Tilbehør:

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

Ovn (Bosch), Køle/fryseskab (Ikea), Kogeplade (Gorenje), Emhætte (Ikea)

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger ___Ja ___X_Nej.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Ved Kastrupfortet 17, Hf. Formosa, 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 113-3324
Ejerudgift/md.: kr. 832

Dato: 18.06.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Se police

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen

Varmeinstallation: Elvarme
Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Anslået varmemeforbrug 200kr. pr. måned. Vi henviser til sælgers seneste årsopgørelse som pt. afventes.
Varmeforbrug indeholder både forbrug til varmepumpe og almindeligt forbrugsel.

Der betales 200 kr. a'conto vand til foreningen. pr. kvartal

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Anden type afløb

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: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Jordforurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Ejendomsværdisskat

Kolonihavehuse på lejet/fremmed grund er fra og med 2020 undtaget fra vurdering, jf. EVL § 9, stk. 1. nr. 6.

Sælger oplyser om fejl og mangler

Lille afslag på sokkel plade på bagsiden af huset, Det er kun en kosmetisk skade.
Lodret revne under vindue i køkken/stue skaden er kosmetisk.
Køber er bekendt med ovenstående, og kan ikke gøre krav gældende i forbindelse hermed.



Adresse: Ved Kastrupfortet 17, Hf. Formosa, 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 113-3324
Ejerudgift/md.: kr. 832

Dato: 18.06.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsskat	kr.	2.112	Kontantpris	kr.	3.795.000
Fællesudgifter, kontingent	kr.	4.600	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	24.650
Forsikring	kr.	3.275	Ejerskiftegebyr, anslået	kr.	1.500
			I alt	kr.	3.821.150
			Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	9.987			

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: 190.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 21.027 md. / 252.330 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 17.148 md. / 205.781 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: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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.

Adresse: Ved Kastrupfortet 17, Hf. Formosa, 2300 København S
Kontantpris: kr. 3.795.000

Sagsnr.: 113-3324
Ejerudgift/md.: kr. 832

Dato: 18.06.2026

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

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: HF Formosa

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

REAL

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.