

REAL



## Kastrupvej 129, 1. 2, 2300 København S

Ejd. type	<b>Ejerlejlighed</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>50</b>
Kontant	<b>3.195.000</b>	Værelser	<b>2</b>
Ejerudgift	<b>3.980</b>		
Byggeår	<b>1937</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **113-3365**

**RealMæglerne Amager ApS**

Amagerbrogade 180 / 2300 København S / Tlf. +45 32572211 / [www.realmaeglerne.dk/113](http://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: Kastrupvej 129, 1. 2, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 113-3365  
Ejerudgift/md.: kr. 3.980

Dato: 16.06.2026



### Charmerende 2-værelses lejlighed med grøn udsigt og attraktiv beliggenhed

Her får du en velholdt og indflytningsklar ejerlejlighed på 50 m<sup>2</sup>, placeret i en klassisk rødstensejendom fra 1937 med en velfungerende ejerforening. Lejligheden fremstår i rigtig fin stand med pæne plankegulve, godt lysindfald og en planløsning, der udnytter kvadratmeterne optimalt. Det er en bolig, der hurtigt føles hjemlig, og som samtidig giver en behagelig ro i hverdagen.

Det rummelige opholdsrum danner naturligt hjemmets samlingspunkt, og herfra er der en skøn udsigt til et stort grønt areal, som giver en sjælden fornemmelse af luft, lys og åbenhed. Udsigten skaber en dejlig stemning året rundt, og især i sommermånederne bliver det grønne miljø en oplagt forlængelse af boligen. Den gode plads gør det nemt at indrette både spiseafdeling og hyggelig sofaafsnit.

Soveværelset er ligeledes af en god størrelse og giver plads til både seng og garderobeskab, så rummet kan indrettes praktisk uden at gå på kompromis med komforten. Det charmerende køkken fremstår i flot stand og byder på masser af opbevaringsplads samt indbyggede hvidevarer, herunder opvaskemaskine og vaskemaskine. Hertil kommer gasblus, som giver køkkenet en funktionel og klassisk karakter.

Badeværelset er stort og indrettet med stilrene sorte klinker, separat brus og vindue, hvilket både giver et moderne udtryk og en god, behagelig funktionalitet i dagligdagen. Boligens samlede udtryk er charmerende, velholdt og nemt at gå til, og den egner sig perfekt til både singlen, parret eller som en attraktiv forældreboform.

Beliggenheden er særdeles praktisk med indkøbsmuligheder under 50 meter fra ejendommen, og samtidig er der kun en kort cykeltur på 4 minutter til Femøren Metro Station, hvorfra du hurtigt kommer videre mod både centrum og lufthavnen. Du har desuden cykelafstand til Amager Strandpark, Amagerbrogade og indre by, som kan nås på cirka 15 minutter på cykel.

### 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: Kastрупvej 129, 1. 2, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 113-3365  
Ejerudgift/md.: kr. 3.980

Dato: 16.06.2026



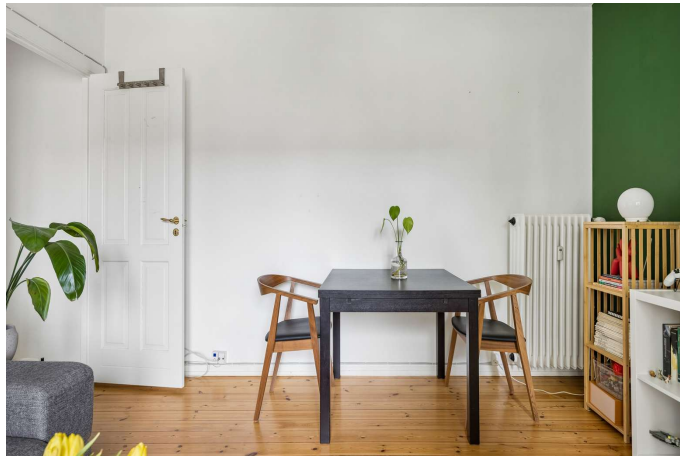
Stue



Udsigt



Stue



Stue



Værelse



Værelse



Adresse: Kastрупvej 129, 1. 2, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 113-3365  
Ejerudgift/md.: kr. 3.980

Dato: 16.06.2026



Gang



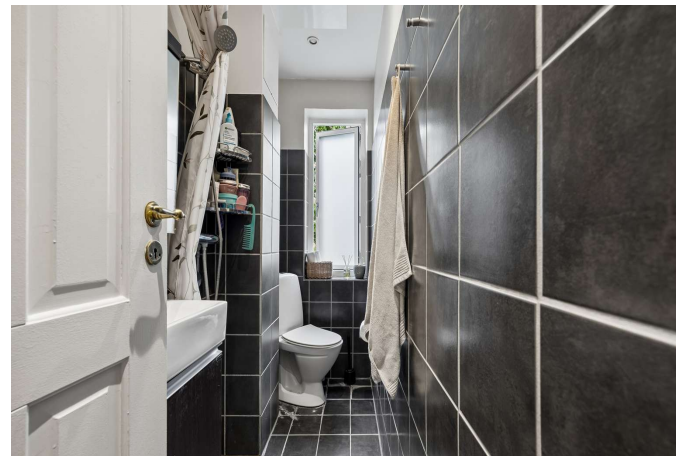
Køkken



Køkken



Køkken



Badeværelse



Ejendommen

Adresse: Kastрупvej 129, 1. 2, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 113-3365  
Ejerudgift/md.: kr. 3.980

Dato: 16.06.2026



Ejendommen

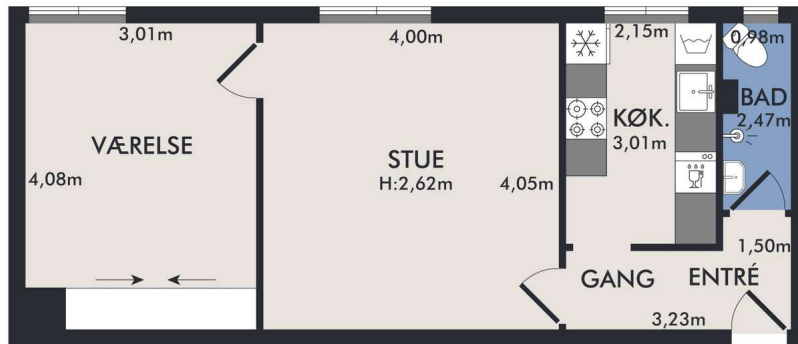


Ejendommen

Adresse: Kastrupvej 129, 1. 2, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 3.195.000

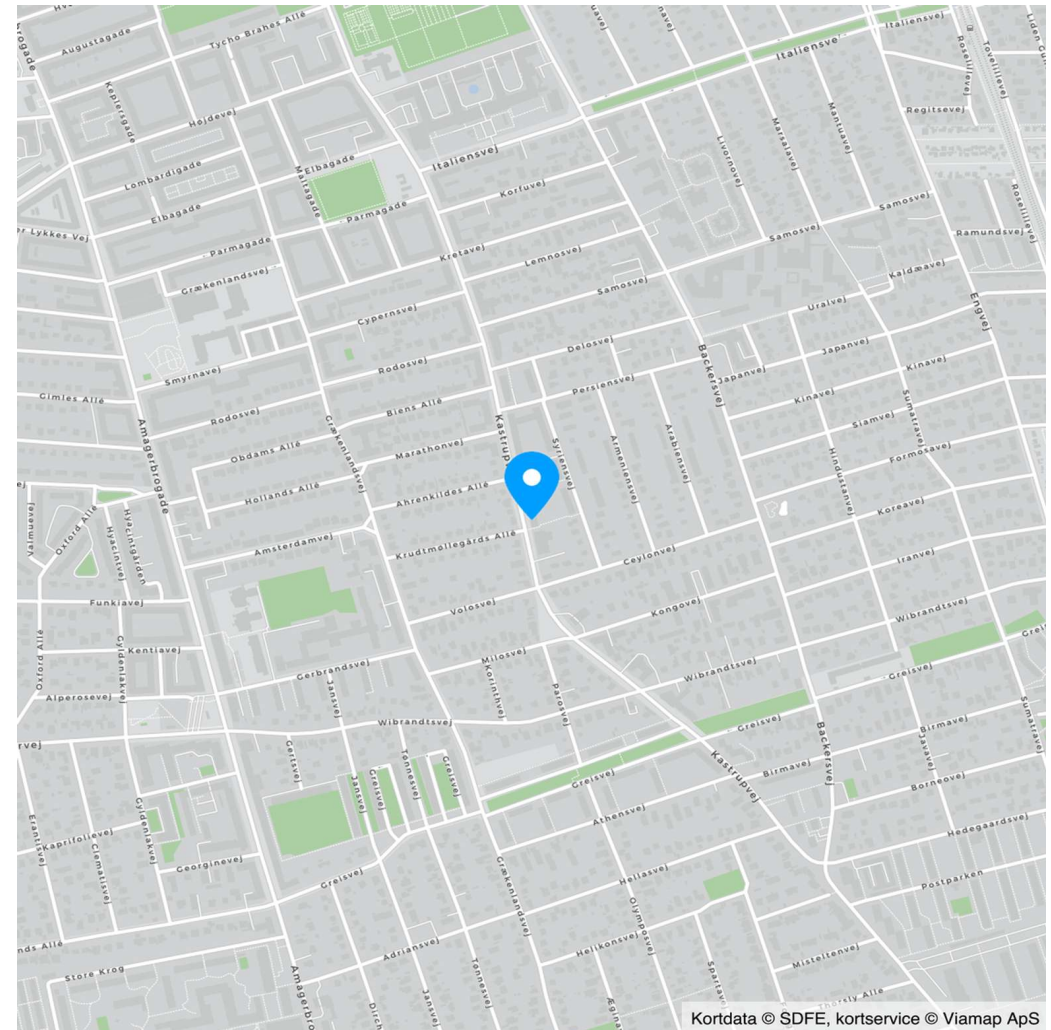
Sagsnr.: 113-3365  
Ejerudgift/md.: kr. 3.980

Dato: 16.06.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS



Adresse: Kastrupvej 129, 1. 2, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 113-3365  
Ejerudgift/md.: kr. 3.980

Dato: 16.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	3746 Sundbyøster, København
BFE-nr.:	131121
Ejerl. Nr.:	18
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1937

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.031.000
Grundværdi:	1.312.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.624.800
Grundlag for grundskyld:	1.049.600

**Arealer\*\***

Tinglyst areal:	48 m <sup>2</sup>
Heraf tinglyst boligareal:	48 m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	50 m <sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk).

\* 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: 08.12.1934 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 15.07.1936 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Fjernelsesdeklaration
- Nr. 3: 15.07.1936 - Dok om tørrerum i kældereren
- Nr. 4: 27.07.1936 - Dok om transformerstation/anlæg mv, Ikke til hinder for prioritering
- Nr. 5: 01.03.1947 - Luftfartshindringer i 25 m højde over terrainet eller derover kræves tilladelse fra Min. f. off. arbejder. Forprioritet
- Nr. 6: 05.07.1965 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv 1\_S-III\_172
- Nr. 7: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, (F-13-I)
- Nr. 8: 25.05.2000 - anm hæftelser Vedtægter for ejerforeningen Kastrupvej 127-129/Syriensvej 24-26. Tillige lyst pantstiftende
- Nr. 10: 28.08.2019 - Tillæg til vedtægt med dato/løbe nr. 25.05.2000-52606-01-S0001

**Planer**

Ingen

Tilbehør:

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

Ovn (IKEA), Kogeplade (IKEA), Emhætte (IKEA), Mikrobølgeovn (Melissa), Køle/fryseskab (Gorenje), Opvaskemaskine (Bosch), Opvaskemaskine (Hoover), Tørretumbler (Hoover)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.

Adresse: Kastrupvej 129, 1. 2, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 113-3365  
Ejerudgift/md.: kr. 3.980

Dato: 16.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Alm Brand  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold: Der henvises til policen.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 2.738 Forbrug: 2.906

Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Aconto varme 1740 kr. pr. måned jf. Oversigt over betaling af fællesudgifter fra sælger.

Aconto vand 1050 kr. pr. måned jf. Oversigt over betaling af fællesudgifter fra sælger.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Kastрупvej 129, 1. 2, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 113-3365  
Ejerudgift/md.: kr. 3.980

Dato: 16.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.286	Kontantpris	kr.	3.195.000
Grundskyld	kr.	5.353	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.050
Rottebekæmpelse	kr.	91	I alt	kr.	3.216.050
Ydelse på gæld uden for købesum	kr.	16.354	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til:		
Fællesudgifter EF	kr.	17.320			
Honorar for adm. af fælleslån	kr.	360			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	47.764			

**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/nettoyldelse 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: 160.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 17.378 md. / 208.537 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 14.214 md. / 170.563 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: Kastrupvej 129, 1. 2, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 113-3365  
Ejerudgift/md.: kr. 3.980

Dato: 16.06.2026

**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:**

Nr. 11: hovedstol kr. 854.000  
Nr. 12: hovedstol kr. 457.000

**Gæld udenfor købesummen**

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Fællelån E/F, renovering af lejligheden	166.838	17.05.2026

værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende. Køber opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

**Fordelingstal, ejerforening**

Admin: /  
Tinglyst: 50 / 1200  
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

**Brugsret**

Kælderrum.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

**Andre forhold af væsentlig betydning**

**Jordforurening**

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

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

**Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag**

Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter.

**Fredningsstatus**

Bevaringsværdi 4.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc. Sådanne afvigelser fra de i salgsoptillingen angivne

**Forhold oplyst af sælger, jf. sælgers fejl- og mangelliste**

Ifølge sælgers oplysninger er der følgende forhold vedrørende ejendommen: Liste ved hovedindgangen er løs. Et strømstik ved elskabet i gangen ved badeværelset er ude af drift. Toilettet på badeværelset er løst og ikke fastgjort til gulvet. Møblet under vasken i badeværelset har fugtskader i træet mod bruseområdet. I køkkenet er gulvlisten under vinduet løs, og der forekommer hulrum samt uafdækkede borehuller i overliggeren over vinduet. Endvidere er panelet under køkkenelementerne ved opvaskemaskinen løst. Der er registreret flere ridser og misfarvninger på gulvene i lejligheden. I stuen forefindes borehuller i væggene, og i soveværelset er der et sømhul i væggen.

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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*

## RealMæglerne Amager



## 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.