

REAL



Søvænget 44, 2770 Kastrup

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	131
Kontant	8.995.000	Værelser	5
Ejerudgift	3.723	Grund m ²	524
Byggeår/ombygget	1946/1967	Energimærke	D

Sagsnr. **148-3457**

RealMæglerne Kastrup & Tårnby ApS

Englandsvej 343 / 2770 Kastrup / Tlf. +45 32572211 / www.realmaeglerne.dk/kastrup

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: Søvnaget 44, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 148-3457
Ejerudgift/md.: kr. 3.723

Dato: 29.09.2026



Velkommen til Søvnaget 44 – et charmerende og solrigt hjem, hvor herskabelig stemning, klassisk murstensarkitektur og skønne udendørsarealer går op i en højere enhed. Her får I en flot murstensejendom i tre plan, som byder på en særlig atmosfære og en god fornemmelse af plads. Samtidig får I en beliggenhed, hvor strand, grønne områder og natur er lige i nærheden.

Indenfor mødes man af en indbydende bolig med en herskabelig følelse og et dejligt lysindfald. Boligen rummer, tre gode værelser, en stor spisesstue og en rummelig opholdsstue med direkte udgang til terrassen. De mange opholdsrum skaber gode rammer for både hverdagsliv og hyggelige sammenkomster, mens terrassen giver en skøn mulighed for at rykke livet udenfor. Fra 1. sal er der ligeledes udgang til stor tagterrasse, så solen og området kan nydes fra flere niveauer.

Læs mere om boligen nedenfor..

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: Simon Rodahl



Adresse: Søvnøget 44, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 148-3457
Ejerudgift/md.: kr. 3.723

Dato: 29.09.2026

Som en ekstra bonus byder boligen på en højloftet og sund kælder med værksted, depotrum samt et ekstra disponibelt rum. Her får I værdifulde ekstra kvadratmeter med gode muligheder for opbevaring, hobbyaktiviteter og praktiske gøremål.

Udenfor venter en skøn, stor og solrig have, som virkelig er med til at fuldende ejendommen. Her er god plads til at nyde sommerdagene, invitere gæster på besøg eller blot finde ro i de grønne omgivelser. I haven finder I desuden et charmerende orangeri i glas, der tilfører et helt særligt udtryk og skaber et hyggeligt sted at forlænge udesæsonen. Hertil kommer et udendørs bad, som er en skøn og anderledes detalje, der gør haven endnu mere indbydende.

Søvnøget 44 er kort sagt en ejendom med masser af charme og personlighed, hvor den herskabelige atmosfære, de solrige terrasser og den skønne have skaber en helt særlig ramme om hverdagen. En bolig, der både imponerer med sine mange kvaliteter og sin attraktive placering tæt på strand og grønne områder. Ydermere har sælger tilsluttet sig fjernvarme.

Adresse: Søvnøget 44, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 148-3457
Ejerudgift/md.: kr. 3.723

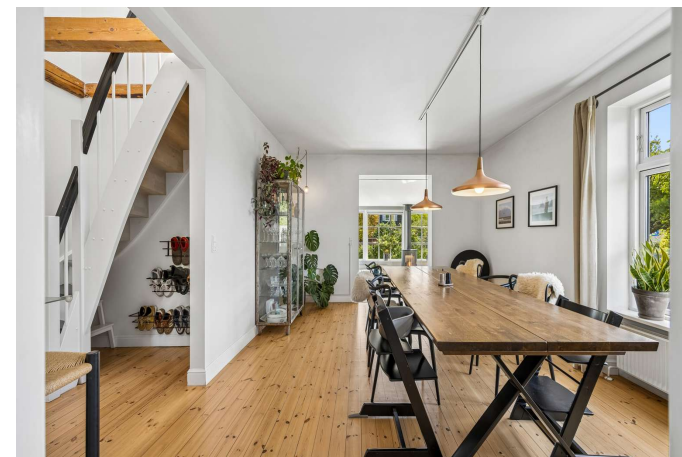
Dato: 29.09.2026



Spisestue



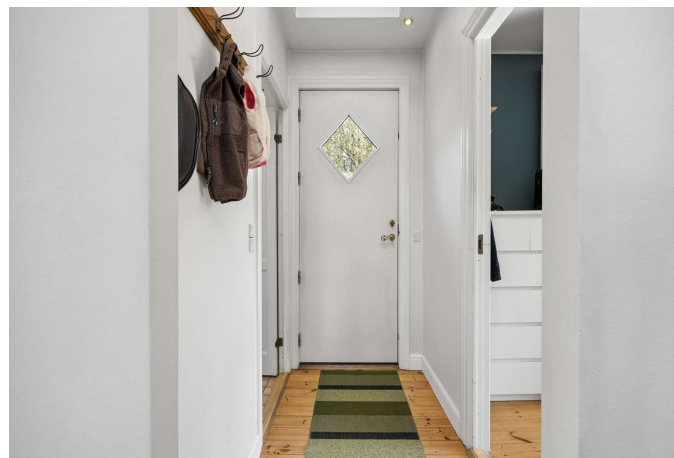
Stue



Stue



Stue



Gang



Spisestue

Adresse: Søvnøget 44, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 148-3457
Ejerudgift/md.: kr. 3.723

Dato: 29.09.2026



Køkken



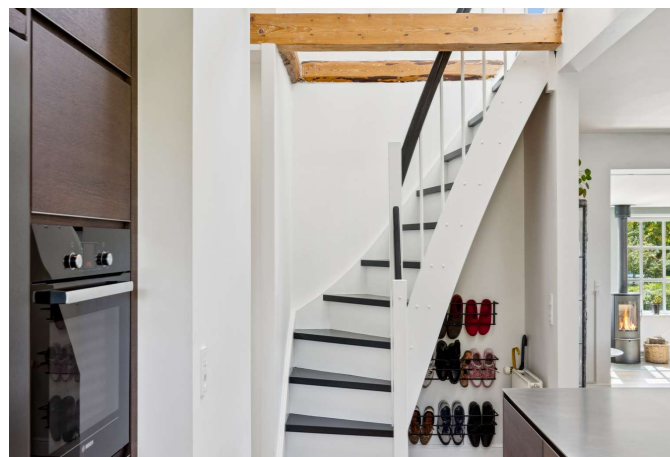
Køkken



Ejendommen



Køkken



Køkken



Værelse

Adresse: Søvnaget 44, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 148-3457
Ejerudgift/md.: kr. 3.723

Dato: 29.09.2026



Værelse



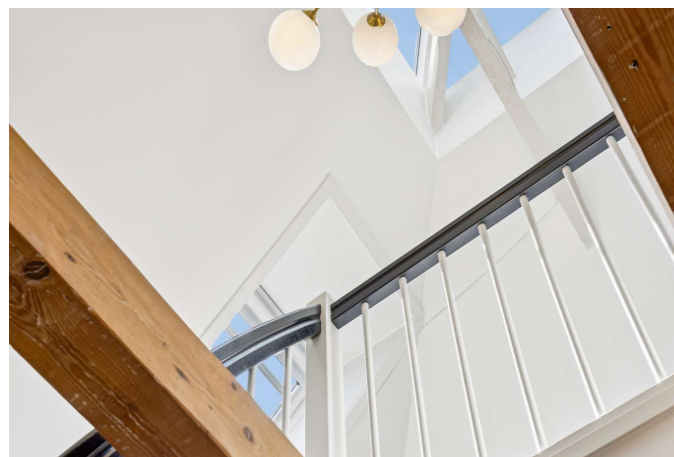
Værelse



Værelse



Badeværelse



Trappe



Trappe

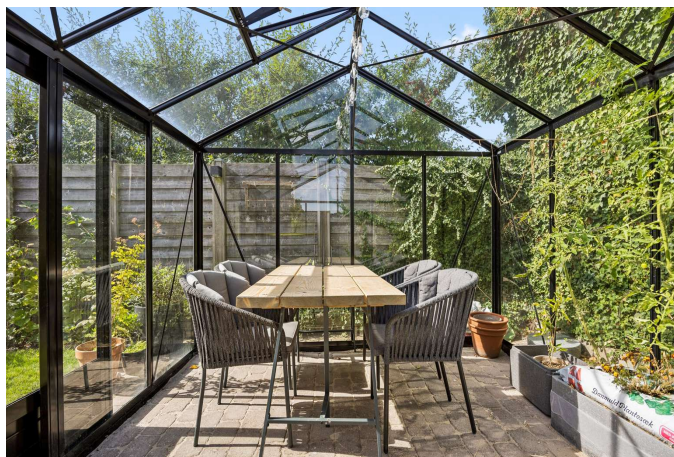
Adresse: Søvnøget 44, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 148-3457
Ejerudgift/md.: kr. 3.723

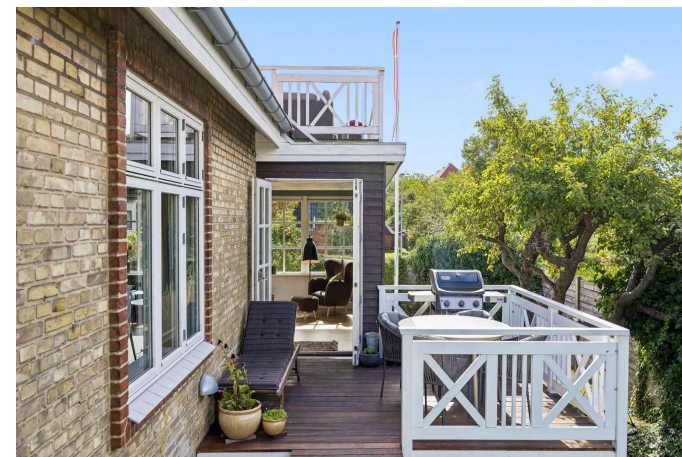
Dato: 29.09.2026



Repos



Altan



Terrasse



Terrasse



Terrasse



Terrasse

Adresse: Søvnøget 44, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 148-3457
Ejerudgift/md.: kr. 3.723

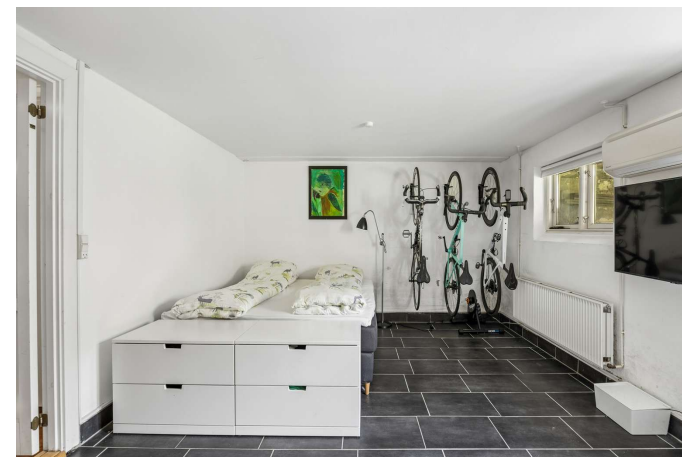
Dato: 29.09.2026



Have



Disponibelt rum



Disp. rum



Køkken



Disponibelt rum

Adresse: Søvnøget 44, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 148-3457
Ejerudgift/md.: kr. 3.723

Dato: 29.09.2026

REAL

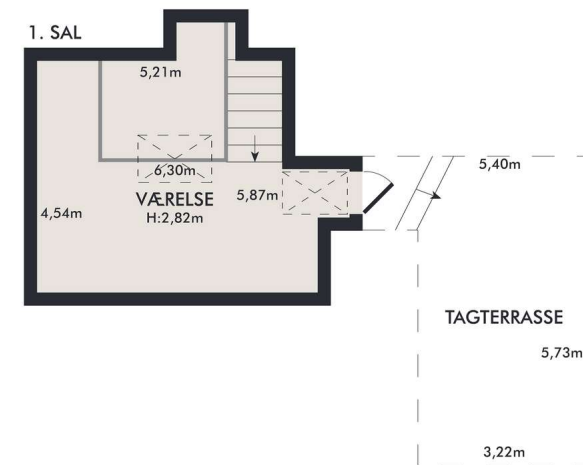


Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



REAL



Vejledende plantegning uden ansvar

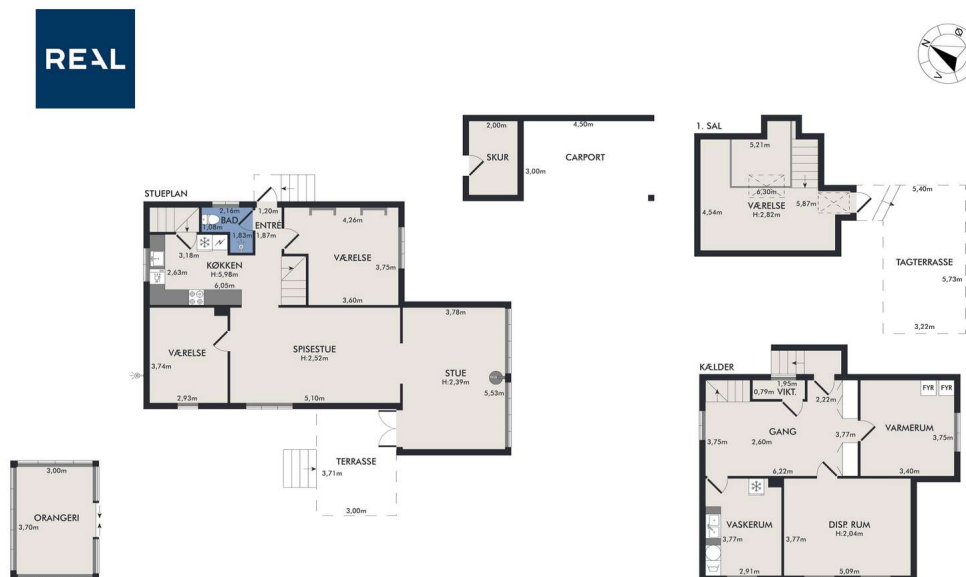
Plantegning



Adresse: Søvnøget 44, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 148-3457
Ejerudgift/md.: kr. 3.723

Dato: 29.09.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



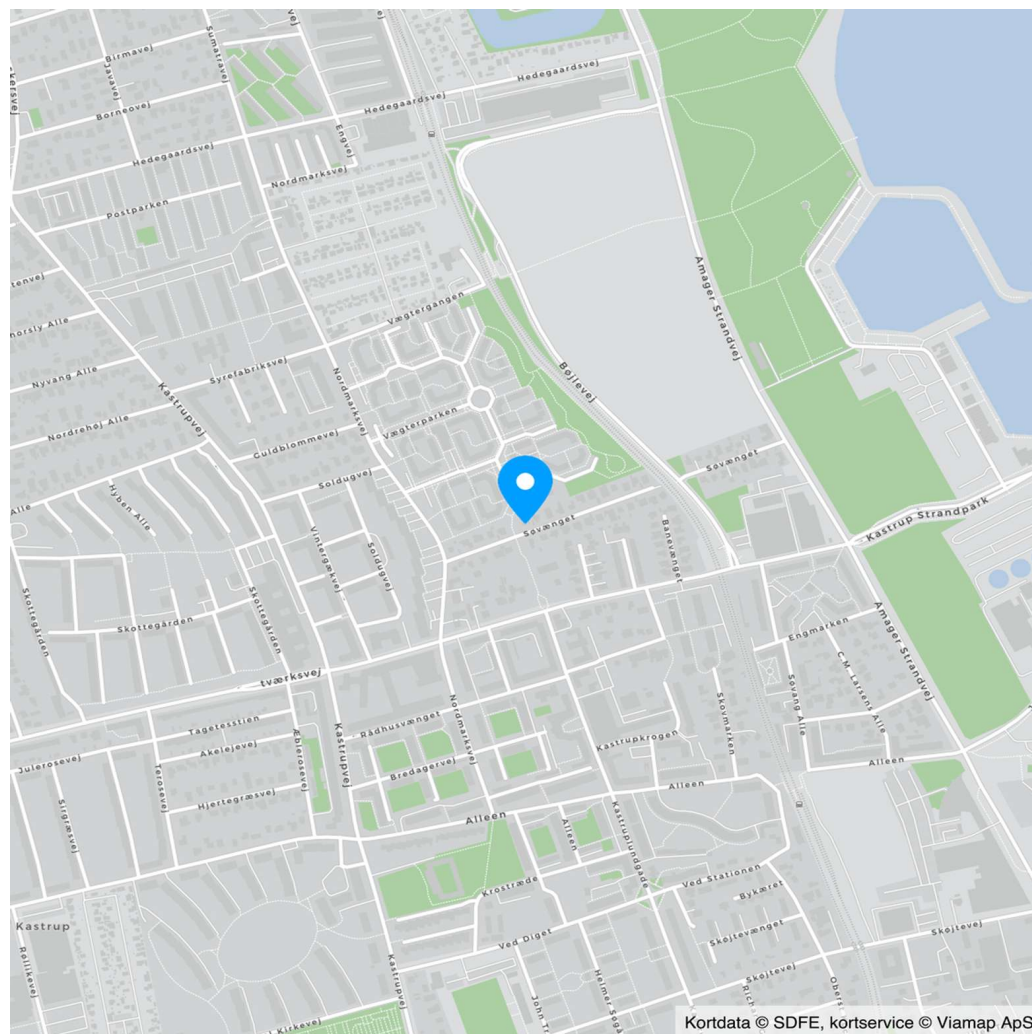
Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

Adresse: Søvnøget 44, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 148-3457
Ejerudgift/md.: kr. 3.723

Dato: 29.09.2026



Adresse: Søvnaget 44, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 148-3457
Ejerudgift/md.: kr. 3.723

Dato: 29.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Tårnby
Matr.nr.: 4ap Kastrup By, Kastrup
BFE-nr.: 2027120
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1946/1967

Arealer**

Grundareal: 524 m²
- heraf vej 99 m²
Boligareal i alt: 131 m²

Øvrige arealer:
Kælder: 79 m²
Carport: 18 m²
Drivhus: 12 m²

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 6.308.000
Grundværdi: 437.700
Grundlag for ejd. værdiskat: 5.046.400
Grundlag for grundskyld: 350.160

** 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: 27.04.1931 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, Resp lån i off midler
- Nr. 2: 03.01.1940 - Dok om grundejerforening mv
- Nr. 3: 27.02.1947 - Dok om luftfartshindringer mv. Forprioritet
- Nr. 4: 25.02.1956 - anm byrder, anm hæftelser Dok om carport/garage mv, fjernelse mv

Planer

Ingen

Tilbehør:

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

Ovn (Bosch), Kogeplade (Bora), Emhætte (Bora, Indbygget i kogeplade), Køleskab (Asko), Opvaskemaskine (Bauknecht), Vaskemaskine (Bosch), Tørretumbler (Siemens)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Søvnøget 44, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 148-3457
Ejerudgift/md.: kr. 3.723

Dato: 29.09.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos TJM Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til policen.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Fredningsstatus

Bevaringsværdi ingen.

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.

Oplysninger vedr. boligens stand

Sælger oplyser, at displayet på ovnen er defekt, samt at 3 spots i vaskerummet ikke lyser jf. sælgers fejl og mangelliste.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 32.400 Forbrug: 26.880 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeanstaltning: Naturgasfyr

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Sælger har tilsluttet sig fjernvarme og betaler idag ca. kr. 16.000 - 17.000,- i varmekonsum årligt.

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus

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

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Søværnget 44, 2770 Kastrup
 Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 148-3457
 Ejerudgift/md.: kr. 3.723

Dato: 29.09.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	25.737	Kontantpris	kr. 8.995.000
Grundskyld	kr.	2.101	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 55.850
Genbrugspladsgebyr	kr.	910	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr. 8.067
Genanvendeligt affald	kr.	1.920	Ejerskiftegebyr, anslået	kr. 1.500
Rest- og madaffald	kr.	1.550	I alt	kr. 9.060.417
Skorstensfejning	kr.	1.257	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.	
Rottebekæmpelse	kr.	121		
Husforsikring	kr.	8.078		
GF kontingent, anslået	kr.	3.000		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	44.674		

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: 450.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 50.654 md. / 607.854 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 41.248 md. / 494.981 år v/24,71 %

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: 16.09.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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: Søværnet 44, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 8.995.000

Sagsnr.: 148-3457
Ejerudgift/md.: kr. 3.723

Dato: 29.09.2026

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 afgiftspantebreve 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 hvilen- de på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra- veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 6: hovedstol kr. 3.488.000
Nr. 7: hovedstol kr. 700.000
Nr. 8: hovedstol kr. 525.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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

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.