

REAL



## Gårdfæstevej 5, 2300 København S

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>216</b>
Kontant	<b>11.700.000</b>	Værelser	<b>7</b>
Ejerudgift	<b>6.149</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>797</b>
Byggeår	<b>2010</b>	Energimærke	

Sagsnr. **113-3071**

**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: Gårdfæstevej 5, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 11.700.000

Sagsnr.: 113-3071  
Ejerudgift/md.: kr. 6.149

Dato: 26.04.2026



### Moderne villa med solcelleanlæg og rummelighed

Velkommen til denne enestående villa, der tilbyder en perfekt kombination af moderne komfort og stilfuld elegance. Med et imponerende boligareal på 216 kvadratmeter fordelt over to plan, er dette hjem ideelt for den store familie eller dem, der ønsker ekstra plads. Bygget i 2010 med smukke røde mursten, står huset som et tidløst eksempel på kvalitetshåndværk.

I stueplan finder du en indbydende stue, hvor naturligt lys strømmer ind gennem de store vinduer og skaber en varm atmosfære. Det åbne køkken er udstyret med en praktisk køkkenø, der gør madlavning til en fornøjelse. Herfra har du adgang til bryggeset samt et velindrettet badeværelse og et værelse, der kan bruges som kontor eller gæsteværelse. Fra stuen træder du direkte ud på den store vestvendte terrasse, hvor du kan nyde solnedgangen over haven.

På første sal venter fem rummelige værelser samt endnu et badeværelse. Hvert værelse byder på rigeligt med opbevaringsplads og mulighed for personlig indretning – perfekt til børneværelser eller kreative rum.

Villaen er udstyret med det nyeste inden for energibesparende teknologi takket være det nye solcelleanlæg fra 2023. Dette bidrager ikke kun til at reducere energiforbruget men også husets miljøaftryk. Energimærket A2015 sikrer dig desuden lavere energiomkostninger.

Beliggende i et fredeligt villakvarter får du her roen fra forstadslivet samtidig med nem adgang til byens bekvemmeligheder – Bella Center Metrostation ligger blot få minutters gang væk. Indkørslen har plads til flere biler, hvilket gør hverdagen let og bekvem.

Velkommen hjem til Gårdfæstevej 5!

*Går du i salgstanker, er du meget velkommen til at kontakte os for en aftale om en uforpligtende salgsvurdering.*

### 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: Gårdfæstevej 5, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 11.700.000

Sagsnr.: 113-3071  
Ejerudgift/md.: kr. 6.149

Dato: 26.04.2026

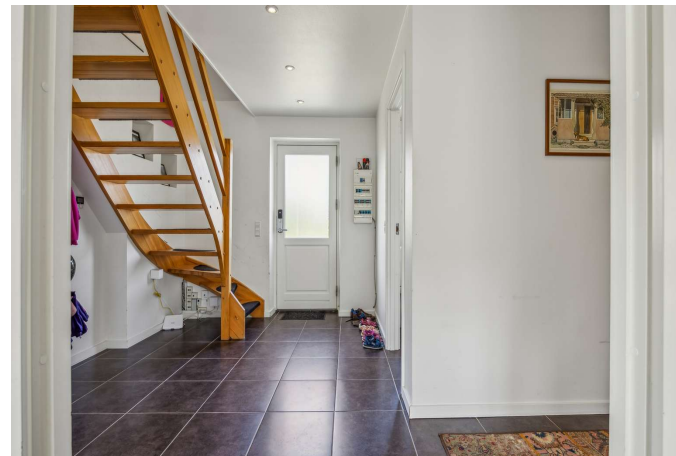




Adresse: Gårdfæstevej 5, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 11.700.000

Sagsnr.: 113-3071  
Ejerudgift/md.: kr. 6.149

Dato: 26.04.2026

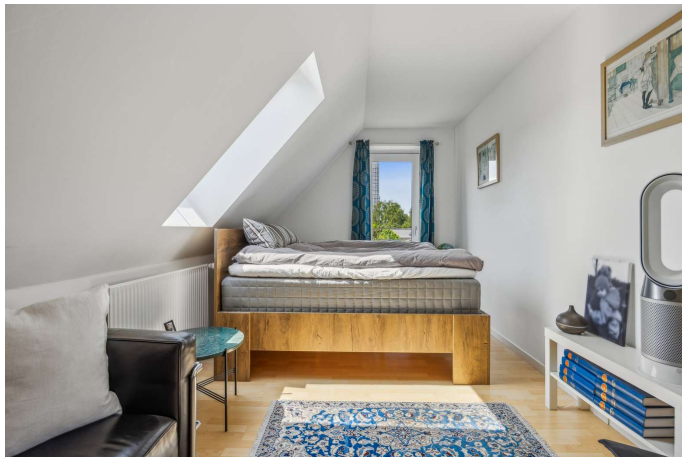




Adresse: Gårdfæstevej 5, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 11.700.000

Sagsnr.: 113-3071  
Ejerudgift/md.: kr. 6.149

Dato: 26.04.2026



Adresse: Gårdfæstevej 5, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 11.700.000

Sagsnr.: 113-3071  
Ejerudgift/md.: kr. 6.149

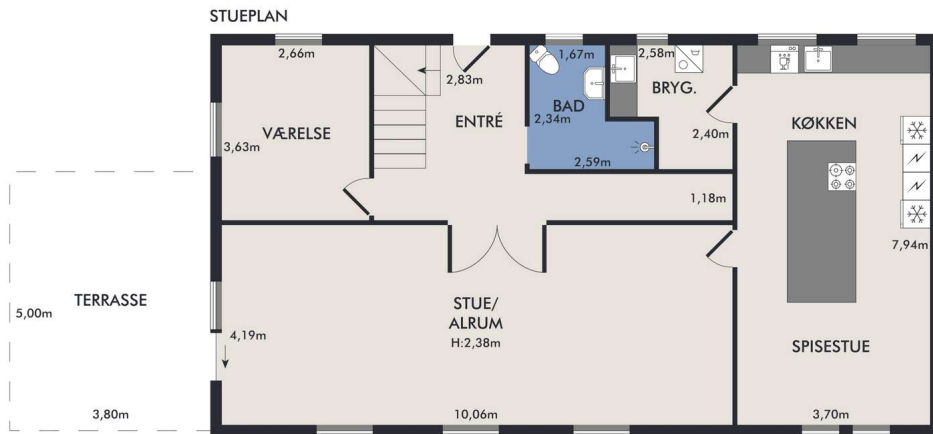
Dato: 26.04.2026



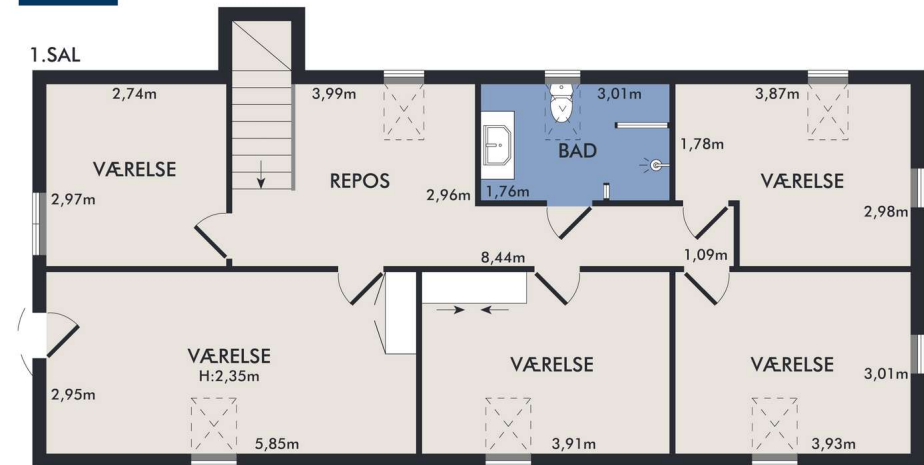
Adresse: Gårdfæstevej 5, 2300 København S  
 Kontantpris: kr. 11.700.000

Sagsnr.: 113-3071  
 Ejerudgift/md.: kr. 6.149

Dato: 26.04.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Gårdfæstevej 5, 2300 København S  
 Kontantpris: kr. 11.700.000

Sagsnr.: 113-3071  
 Ejerudgift/md.: kr. 6.149

Dato: 26.04.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Gårdfæstevej 5, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 11.700.000

Sagsnr.: 113-3071  
Ejerudgift/md.: kr. 6.149

Dato: 26.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: København  
Matr.nr.: 586 Sundby Overdrev, København  
BFE-nr.: 6011251  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Privat fællesvej  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem  
Varmeinstallation: Fjernvarme  
Opført/ombygget år: 2010

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 10.945.000  
Grundværdi: 4.116.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 8.756.000  
Grundlag for grundskyld: 3.292.800

**Arealer\*\***

Grundareal: 797 m<sup>2</sup>  
- heraf vej 212 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 216 m<sup>2</sup>

Øvrige arealer:

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 17.07.1916 - Dok om grøft mv
- Nr. 2: 10.10.1921 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 3: 04.02.1935 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt
- Nr. 4: 12.06.1935 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Resp lån i off midler, Tillige lyst pantstiftende.
- Nr. 5: 01.03.1947 - Dok om luftfartshindringer mv Forprioritet
- Nr. 6: 10.07.1986 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
- Nr. 7: 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv, F13I

**Planer**

Ingen

Tilbehør:

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

2 ovne, IKEA ProgressKogeplade, IKEAEmhætte, Faber2 køleskabe, IKEA2 fryserne, IKEAOpvaskemaskine, Gorenje-Vaskemaskine, BoschTørretumbler, Bosch 5 skabe

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Gårdfæstevej 5, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 11.700.000

Sagsnr.: 113-3071  
Ejerudgift/md.: kr. 6.149

Dato: 26.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lærerstandens Brand-forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja

Insekt: Ja

Rørskade: Ja

Forbehold: Der henvises til Forsikringspolice.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 11.700 Forbrug: 0

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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



Adresse: Gårdfæstevej 5, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 11.700.000

Sagsnr.: 113-3071  
Ejerudgift/md.: kr. 6.149

Dato: 26.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	44.656	Kontantpris	kr.	11.700.000
Grundskyld	kr.	16.793	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	72.050
Renovation	kr.	3.590	I alt	kr.	11.772.050
Grundejerforening	kr.	1.290	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Rottebekæmpelse	kr.	149			
Husforsikring	kr.	7.306			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	73.784			

**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: 585.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 63.476 md. / 761.708 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 51.923 md. / 623.077 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: 08.04.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

**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: Gårdfæstevej 5, 2300 København S  
Kontantpris: kr. 11.700.000

Sagsnr.: 113-3071  
Ejerudgift/md.: kr. 6.149

Dato: 26.04.2026

#### 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.

#### Gæld udenfor købesummen:

Ingen.

#### **Grundejerforening**

Navn: GF Lindegaarden

Pligt til medlemskab: Nej

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

#### **Andre forhold af væsentlig betydning**

Områdeklassificering

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

Oplysning om foreløbig grundskyld

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra det 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 salgsoptillingen 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.

Grundejerforening - fremtidig beskatning af fælles arealer/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, kan dette påvirke grundskyldsbeskatning og derved 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.

# 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*



### 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.