



REAL

Søvang Alle 13, 2. th, 2770 Kastrup

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	48
Kontant	2.995.000	Værelser	1
Ejerudgift	3.292		
Byggeår	1918	Energimærke	D

Sagsnr. **148-7797950**

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: Søvang Alle 13, 2. th, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 148-7797950
Ejerudgift/md.: kr. 3.292

Dato: 11.06.2026



Charmerende københavnertilighed med stort køkken og attraktiv beliggenhed

Velkommen til Søvang Alle 13, 2. th – en indbydende og stemningsfuld lejlighed på 48 m², hvor klassisk københavnertilighed møder en funktionel planløsning og en attraktiv beliggenhed tæt på alt det, der gør hverdagen nem og livet i byen attraktiv.

Lejligheden er beliggende på 2. sal i en velholdt ejendom og fremstår lys, hyggelig og særdeles veldisponeret. Hver eneste kvadratmeter er udnyttet optimalt, hvilket skaber en bolig, der føles både rummelig og komfortabel. Boligen henvender sig til den kvalitetsbevidste køber, som ønsker en bolig med sjæl, karakter og en central placering i København.

Læs 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: Mie Gemynthe-Petersen



Adresse: Søvang Alle 13, 2. th, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 148-7797950
Ejerudgift/md.: kr. 3.292

Dato: 11.06.2026

Lejligheden er registreret som en 1-værelses lejlighed på 48 m², men den nuværende ejer har på elegant vis etableret et ekstra værelse i den oprindelige stue. Dette giver en fleksibel indretning med mulighed for separat soveværelse, hjemmekontor eller gæsteværelse

Et af lejlighedens absolutte højdepunkter er det store køkken, som tilbyder usædvanligt gode pladsforhold for en lejlighed af denne størrelse. Her er rigeligt med skabs- og bordplads, hvilket giver optimale rammer for både madlavning og socialt samvær. Køkkenet fungerer som et naturligt samlingspunkt i boligen, hvor der er plads til at nyde morgenkaffen, invitere gæster til middag eller blot nyde hverdagens små øjeblikke.

Stuen fremstår lys og indbydende med gode indretningsmuligheder. Her er plads til både sofaarrangement, spiseområde og eventuel hjemmearbejdsplads, uden at rummet mister sin luftige karakter. De store vinduespartier sikrer et flot dagslys gennem dagen og bidrager til den behagelige atmosfære, som kendetegner hele boligen.

Badeværelset er funktionelt indrettet med fokus på at udnytte pladsen bedst muligt og opfylder hverdagens behov på en praktisk måde.

Boligen fremstår generelt velholdt, samtidig med at den giver mulighed for, at nye ejere kan sætte deres eget præg over tid. Kombinationen af den klassiske charme, den gennemtænkte planløsning og det store køkken gør lejligheden til et sjældent fund i denne størrelseskategori.

Søvang Alle er beliggende i et attraktivt og velfungerende område, hvor man får det bedste fra både bylivet og de mere rolige boligomgivelser. Hverdagen bliver nem med kort afstand til indkøbsmuligheder, specialbutikker, caféer og dagligvareforretninger, som dækker alle hverdagens behov.

Området er desuden særdeles velbetjent af offentlig transport, hvilket giver hurtig og nem adgang til resten af København. Uanset om turen går mod centrum, uddannelsesinstitutioner eller arbejdspladsen, er forbindelserne gode med både bus, tog og metro inden for bekvem afstand.

Søvang Alle 13, 2. th er den ideelle bolig for køberen, der ønsker en klassisk københavnerlejlighed med charme, funktionalitet og en attraktiv beliggenhed. Her får du et hjem, hvor de veludnyttede kvadratmeter, det store køkken og den hyggelige atmosfære går op i en højere enhed.

En bolig der skal opleves

Adresse: Søvang Alle 13, 2. th, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 148-7797950
Ejerudgift/md.: kr. 3.292

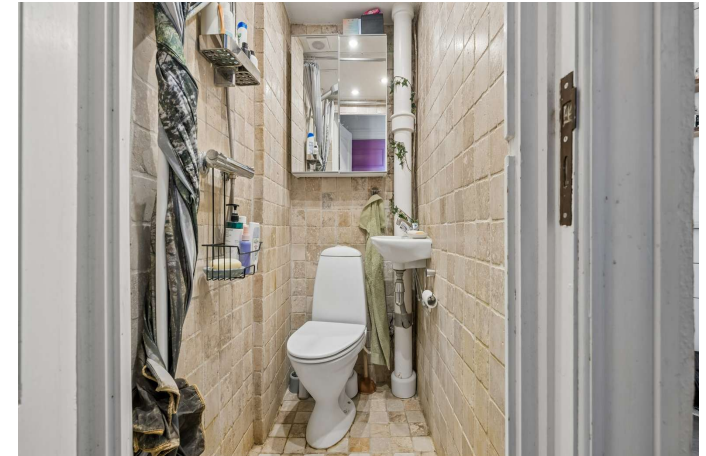
Dato: 11.06.2026



Køkken



Køkken



Badeværelse



Spisestue



Værelse



Stue

Adresse: Søvang Alle 13, 2. th, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 148-7797950
Ejerudgift/md.: kr. 3.292

Dato: 11.06.2026



Stue



Værelse



Værelse



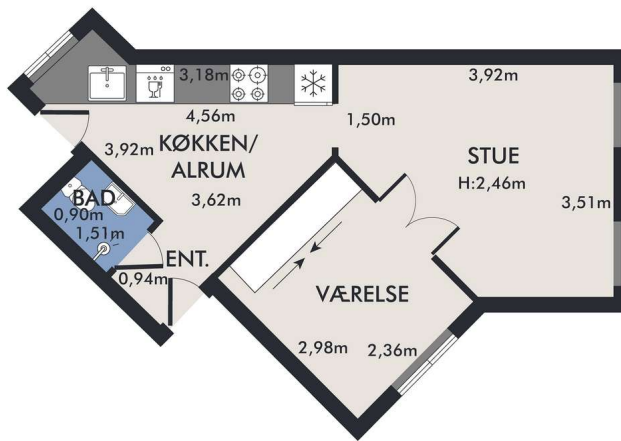
Værelse

Adresse: Søvang Alle 13, 2. th, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 148-7797950
Ejerudgift/md.: kr. 3.292

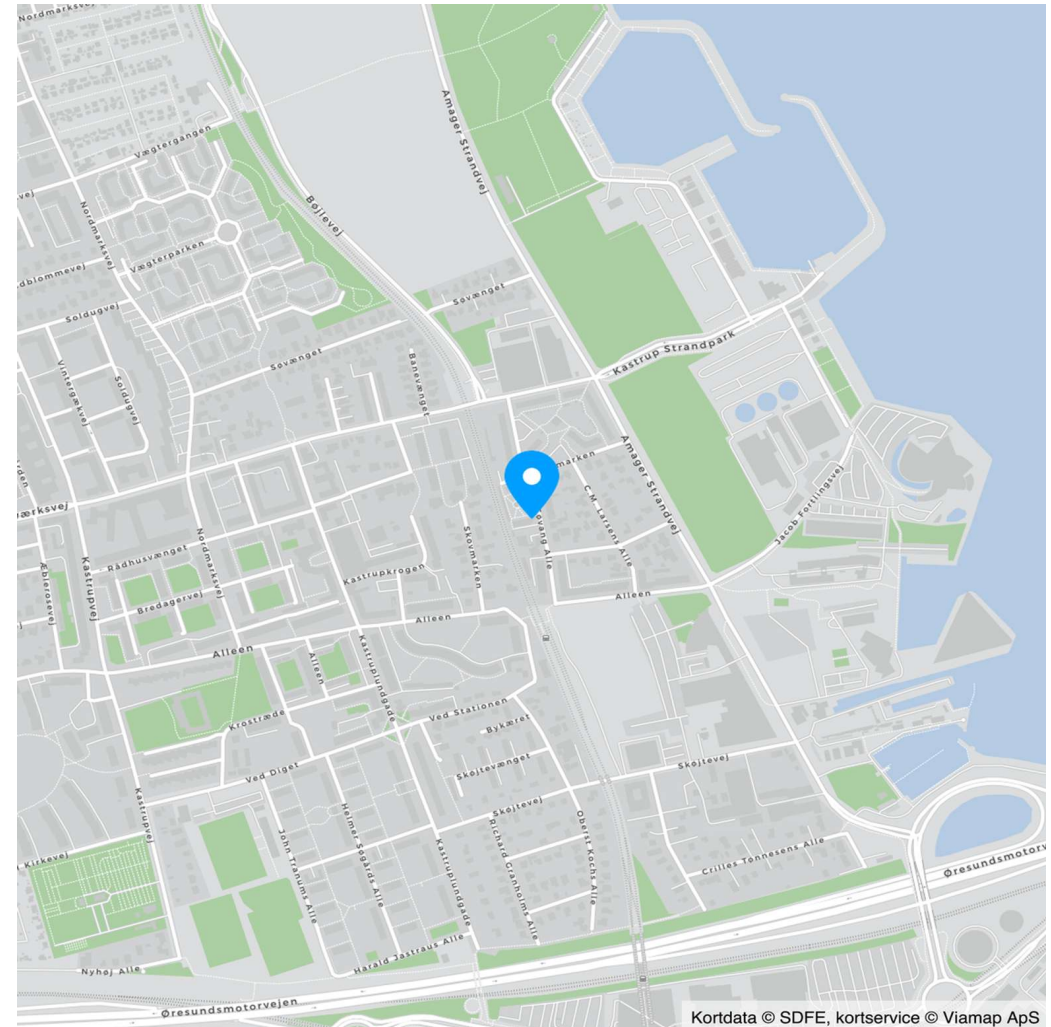
Dato: 11.06.2026

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Adresse: Søvang Alle 13, 2. th, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 148-7797950
Ejerudgift/md.: kr. 3.292

Dato: 11.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Tårnby
Matr.nr.:	1iø Kastrup By, Kastrup
BFE-nr.:	232163
Ejerl. Nr.:	18
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1918

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.931.000
Grundværdi:	1.178.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.544.800
Grundlag for grundskyld:	942.400

Arealer**

Tinglyst areal:	39 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	m ²
Heraf andre arealer	39 m ²
BBR-boligareal:	48 m ²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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: 10.12.2018 - Servitut om Metro med støttevæg uden jordankre
- Nr. 2: 10.12.2018 - Servitut om Metro i trug
- Nr. 3: 21.12.1916 - Dok om vedligeh af vej
- Nr. 4: 27.02.1947 - Dok om luftfartshindringer mv
- Nr. 5: 20.08.1980 - Dok om plankeværk
- Nr. 6: 06.03.2009 - Vedtægter for ejerforening Søvang I og II Tillige lyst pantstiftende lyst 02.07.2020 - 101202****
- Nr. 9: 02.07.2020 - Tillæg til vedtægterne for E/F Søvang I + II

Planer

Ingen

Tilbehør:

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

Komfur (Gram), Ovn (Gram), Kogeplade (Gram), Emhætte (Udsugningsknap nr. 1 virker ikke), Mikrobølgeovn (Whirlpool), Køle/fryseskab (Samsung), Opvaskemaskine (Gorenje)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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



Adresse: Søvang Alle 13, 2. th, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 148-7797950
Ejerudgift/md.: kr. 3.292

Dato: 11.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Afventer ejerforeningens forsikringspolice.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 1.267 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Aconto varme 355 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 D



Adresse: Søvang Alle 13, 2. th, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 148-7797950
Ejerudgift/md.: kr. 3.292

Dato: 11.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.878	Kontantpris	kr.	2.995.000
Grundskyld	kr.	5.654	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.850
Rottebekæmpelse	kr.	71	I alt	kr.	3.014.850
Fællesudgifter E/F, anslået	kr.	16.692			
Fælleslån E/F, anslået	kr.	7.584			
Grundfond	kr.	1.620			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	39.500			

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: 150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 16.296 md. / 195.550 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 13.264 md. / 159.174 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: 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: Søvang Alle 13, 2. th, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 148-7797950
Ejerudgift/md.: kr. 3.292

Dato: 11.06.2026

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. 10: hovedstol kr. 888.000
Nr. 11: hovedstol kr. 169.000
Nr. 12: hovedstol kr. 18.000
Nr. 13: hovedstol kr. 44.000
Nr. 14: hovedstol kr. 243.000

Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Fælleslån E/F, anslået	20.008	31.12.2025

Fordelingstal, ejerforening

Admin: /
Tinglyst: 137 / 10000
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret

Afventer ejerforeningen.

Fællesfaciliteter

Afventer ejerforeningen.

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.

Fredningsstatus

Bevaringsværdi ingen.

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.

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 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.

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.

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.

Oplysninger vedr. boligens tilsand Jf. sælgers fejl- og mangelliste

Sælger oplyser følgende forhold vedrørende ejendommen: Det store skyl på toiletet er ikke funktionsdygtigt, mens det lille skyl fungerer. Bagdøren til trappen har et løst håndtag, som er monteret og fungerer. Håndtaget på toiledøren har tidligere været vanskeligt at betjene, men fungerer efter smøring; der kan dog på sigt blive behov for udskiftning. Emhættens udsugning fungerer ikke på trin 1. Der forekommer endvidere enkelte el-dåser/stik, som er løse eller delvist beskadigede.

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.