

A photograph of a modern, single-story villa with a light-colored brick facade. The house features large, dark-framed windows and doors. To the left, there is a small playhouse with a grey tiled roof and a green frame. A paved path leads from the playhouse towards the house. To the right, there is a wooden deck with a grey outdoor sofa and a coffee table. The house is surrounded by green grass and some trees. A dark blue square with the word 'REAL' in white is in the top left corner.

REAL

Søvænget 30, 2770 Kastrup

Ejd. type
Kontantpris
Ejerudgift
Byggear

Villa, 1 fam.
9.995.000
6.005
2012

Bolig m2
Værelser
Grund m2
Energimærke

158
5
525
B

Sagsnr. **148-1145**

RealMæglerne Kastrup & Tårnby ApS

Englandsvej 343 / 2770 Kastrup / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Søvnæget 30, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 148-1145
Ejerudgift/md.: kr. 6.005

Dato: 04.09.2025



Beskrivelse:

FAMILIEVENLIG DRØMMEHJEM TÆT PÅ STRAND OG METRO

Velkommen til Søvnæget - en blind vej, der ligger kun 300 meter fra Kastrup Havn, og en vej som er blevet ufatteligt attraktiv de senere år.

Ved indkørsel til Søvnæget bliver I mødt af en hyggeligt indrettet allé, der er smykket med flotte træer som chikaner på vejen. Her er børnevenligt, roligt og et suverænt naboskab, der prioriterer at holde de årlige vejfester, fastelavn mv. Beliggenheden er praktisk med kun 3 minutters cykeltur til Metro, der fører jer til Nørreport st. på ca. 12 minutter. Desuden er I en kort tur fra Kastrup og Amager Strandpark, Kastrup Lystbådehavn, Kastrup Fortets unikke omgivelser, "Sneglen" og Den Blå Planet! Indkøbsmuligheder, restauranter, daginstitution og skolen ligger alt sammen inden for rækkevidde og er med til at gøre hverdagen nem for jer.

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: Dilsad Sahin



Adresse: Søværnget 30, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 148-1145
Ejerudgift/md.: kr. 6.005

Dato: 04.09.2025

I kan nu blive ejere af en fantastisk gennemført bolig fra 2012 - en ejendom der er tegnet og tilrettelagt ned til mindste detalje. Boligen er bygget i facadesten af HusCompagniet med en ensidig taghældning, der blandt andet betyder, at I får 3,5 meter til loftet i køkken-alrummet og stuen!

Huset er perfekt til børnefamilien med i alt fire værelser, der stort set har samme størrelse, og her byder det ene værelse sig til som en oplagt forældreafdeling med adgang til sit eget stilrene badeværelse med bruseniche og elementer fra Unoform. Der er gulvvarme overalt i boligen, hvor et smukt egetræsgulv uden dørtrin fylder de fleste rum, og der er installeret en centralstøvsuger med tre udtag samt fejebakkes-støvsuger i køkkenet. Et skønt lys strømmer ind ad de store vinduespartier i stuen og køkkenalrummet, og her får I to fantastiske leverum med højt til loftet, hvor I kan mødes i hverdagen til afslapning og hyggelige snakke over måltiderne. Der er indlagt kabler til HiFi fra B&O - inklusiv forbindelse til TV - så I blandt andet kan få en gennemført surroundsound-oplevelse i stuen, og den moderne indretning fortsætter med elektriske gardiner med solafskærmning - et system, der styres helt enkelt med en fjernbetjening. Der er opført et lækkert køkken fra Unoform med en høj corian-bordplade samt egetræsbordplade ved induktionskogepladen, og dertil består ejendommen af endnu et badeværelse med bruseniche, en entre samt et bryggers med elementer fra Unoform og adgang til et loftrum.

Der hører to skønne terrasser til ejendommen, der henholdsvis ligger mod syd og vest, så I har mulighed for at følge solen hele dagen. På træterrassen med udgang fra køkkenet er der skærmet af for naboerne med et stakit, så I kan opholde jer her helt privat og måske nyde solens sidste stråler på en sommeraften med et godt glas rødvin i hånden. På grunden er der opført et skur med mulighed for opbevaring, og dertil får I en flisebelagt indkørsel med plads til at parkere bilerne. Ejendommen har et lavt energiforbrug og er i øvrigt udstyret med allergivenligt og klimavenligt genvindingsanlæg, der sikrer et konstant, godt indeklima samt genvinding af varme/kulde indefra til regulering af luften, der kommer udefra.

Kontakt os gerne for en fremvisning - vi glæder os til at vise jer det her storslåede hus!

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

Adresse: Søvnøget 30, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 148-1145
Ejerudgift/md.: kr. 6.005

Dato: 04.09.2025



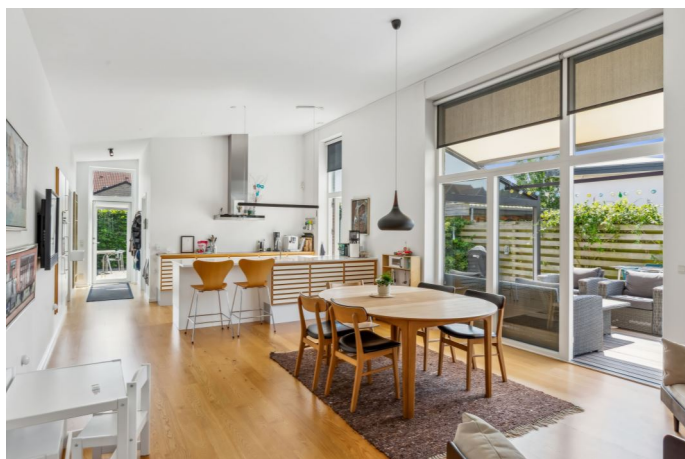
Køkken



Stue



Køkken



Spisestue



Terrasse



Stue

Adresse: Søværnget 30, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 148-1145
Ejerudgift/md.: kr. 6.005

Dato: 04.09.2025



Stue



Værelse



Badeværelse



Badeværelse



Stue



Værelse

Adresse: Søvnøget 30, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 148-1145
Ejerudgift/md.: kr. 6.005

Dato: 04.09.2025



Badeværelse



Værelse



Bryggers



Ejendommen



Terrasse



Terrasse

Adresse: Søvnæget 30, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 148-1145
Ejerudgift/md.: kr. 6.005

Dato: 04.09.2025



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen

Adresse: Søvnøget 30, 2770 Kastrup

Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 148-1145

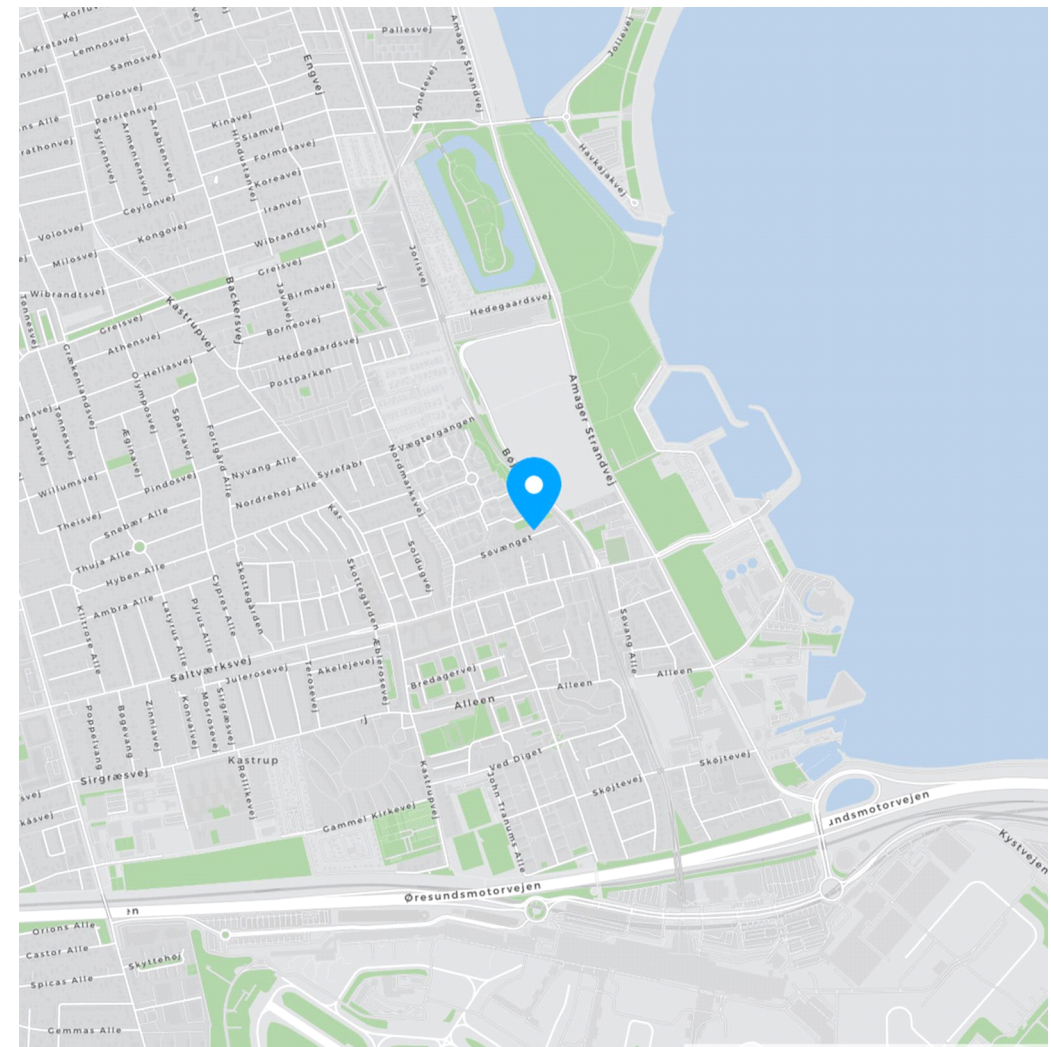
Ejerudgift/md.: kr. 6.005

Dato: 04.09.2025

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Søværnget 30, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 148-1145
Ejerudgift/md.: kr. 6.005

Dato: 04.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Tårnby
Matr.nr.: 4 ax Kastrup By, Kastrup
BFE-nr.: 2027127
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 2012

Arealer*

Grundareal: 525 m²
- heraf vej 86 m²
Boligareal i alt: 158 m²

Øvrige arealer:
Udhus: 17 m²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 27.04.1931 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv,
Nr. 2 lyst d. 15.05.1941 - Dok om grundejerforening mv
Nr. 3 lyst d. 27.02.1947 - Dok om luftfartshindringer mv.

Planer

Der henvises til ejendomsdatarapporten

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 9.083.000 kr.
Grundværdi: 4.081.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 7.266.400 kr.
Grundlag for grundskyld: 3.264.800 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Søværnget 30, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 148-1145
Ejerudgift/md.: kr. 6.005

Dato: 04.09.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark Forsikring A/S

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Der henvises til husforsikringspolice

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.900 Forbrug: 842,60 m3

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Den foreliggende tilstandsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret gult hus, rødt hus eller sort hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød.

Energimærkning: Energimærke B.



Adresse: Søværnet 30, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 148-1145
Ejerudgift/md.: kr. 6.005

Dato: 04.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	37.059	Kontantpris/udbetaling	kr.	9.995.000
Grundskyld	kr.	19.589	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.420
Husforsikring	kr.	6.930	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	61.850
Renovation	kr.	5.350	Ejerskiftegebyr, anslået	kr.	1.500
Grundejerforening	kr.	3.000	I alt	kr.	10.067.770
Rottebekæmpelse	kr.	132			

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 72.060

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: 500.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 53.920 md./ 647.036 år Netto **ekskl.** ejerudgift 43.869 md./ 526.423 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 procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.09.2025
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: 1/2 - 1/8

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 30, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 148-1145
Ejerudgift/md.: kr. 6.005

Dato: 04.09.2025

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:

Afventer G/F-skema

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Nordea kredit/2% Obligationslån	Obligationslån	5.259.000	5.259.000	4.436.088	DKK	2	141.067	26,75	3,82			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: GF Ny Svænget Aksel Madslie

Pligt til medlemskab:

Sikkerhed til foreningen: Ja, kr. 1.200 i form af Anden hæftelse

Forhøjelse af sikkerhed: Nej.

Tilbehør:

Ovn - Siemens

Kogeplade - Siemens

Emhætte - Siemens

Køle/fryseskab - Siemens

Opvaskemaskine - Siemens

Vaskemaskine - Siemens

Tørretumbler - Gorenje

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering

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

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 ejendomsskatte-reform. 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.



Adresse: Søværnet 30, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 148-1145
Ejerudgift/md.: kr. 6.005

Dato: 04.09.2025

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[®]

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

Velkommen til RealMæglerne i Kastrup & Tårnby.

Vi sætter en ære i at rådgive og vejlede dig bedst muligt, så du kan få det bedst mulige salg eller køb. Tjek selv vores kundetilfredshed på boligsiden.dk.

Skulle du finde din drømmebolig hos en af vores kollegaer, så kan vi også hjælpe med køberrådgivning.

Du er altid mere end velkommen i vores forretning i "den gamle blomsterbutik".