



REAL

Ved Kastrupfortet 117, Hf. Fortbo, 2300 København S

Ejd. type
Kontant
Ejerudgift
Byggeår/ombygget

Fritidsbolig
2.395.000
793
1940/1982

Bolig m²
Værelser

21
2

Sagsnr. **113-3411**

RealMæglerne Amager ApS

Amagerbrogade 180 / 2300 København S / Tlf. +45 32572211 / 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: Ved Kastrupfortet 117, Hf. Fortbo, 2300 København S
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 113-3411
Ejerudgift/md.: kr. 793

Dato: 26.08.2026



Kolonihaveidyl ved Kastrupfortet og Amager Strandpark

Er drømmen en hyggelig kolonihave med en dejlig have, duft af hav og blomster, hvor der er plads til både familiefrokoster og leg nær Amager Strand – tæt på skønt nærmiljø, indkøb, metro og bus ind til centrum – så får du her et charmerende hus i den originale kolonihavestil. Huset er løbende renoveret med respekt for den oprindelige stil og ligger i en haveforening med et stærkt fællesskab, hvor børnefamilier, bedsteforældre og hyggelige sommeraktiviteter danner rammen om haveforeningen Fortbo.

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: Ved Kastrupfortet 117, Hf. Fortbo, 2300 København S
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 113-3411
Ejerudgift/md.: kr. 793

Dato: 26.08.2026

Allerede ved indgangen til den familiehyggelige haveforenings grønne port, omkranset af roser, fornemmer man den helt rigtige kolonihavestemning. Forbi det nyrenoverede fælleshus og ad små stier med miniature-emaljevejskilte finder man vej til Strandhytten, som er omgivet af en frodig og solrig have med masser af blomster, grønne bregner, træer, græsareal samt flere små hyggelokke og terrasser. Her kan familien samles om sommerfrokoster, eller man kan tage en lur i hængekøjen under æbletræet, hvor de smukke klatreroser hænger i klaser.

Strandhytten består af et hovedhus og et anneks med toilet, bad samt et rum, hvor der er plads til at indrette et soveværelse. Herudover er der et skur og et lille værksted.

Selve huset med stue, køkken og udestue fremstår lyst og indbydende med nyere vinduer, der giver et dejligt lysindfald og en følelse af at være midt i en grøn oase. Dobbeldørene åbner direkte ud til haven, hvor man kan nyde dagens første kop kaffe, læse en bog eller samle familie og venner omkring bordet til sommerens måltider. Haven er oplagt til afslapning, grillmiddage, leg, gæster og små haveprojekter. Den frodige beplantning bidrager til en privat og grøn oase, hvor dagene gerne må blive lange, og hvor udelivet er en naturlig del af hverdagen. De fleste vinduer er udskiftet inden for de senere år, og indvendigt er der malet. Køkkenet er desuden opdateret med ny bordplade, vask, køleskab og mikroovn. Kolonihaven er lige til at flytte ind i og få glæde af resten af sommeren.

Fra udestuen, der fungerer som en forlængelse af stuen, mødes du af endnu mere hyggelig kolonihavestemning, når du træder direkte ud i haven med plads til leg eller ophold på en af de stemningsfulde terrasser. Her er der mulighed for både frokost i solen og en lur i hængekøjen. Haven byder på både sol, skygge og læ samt en privat stemning, samtidig med at der er mulighed for at hilse på naboerne.

Haveforeningen er kendt for sit aktive og hjælpsomme fællesskab, hvor alle kender og hilser på hinanden. Her hjælper man hinanden med fællesarealerne, og der er mulighed for at deltage i forskellige arrangementer såsom fællesspisning, petanqueklub, yoga, høstfest og forårsdag med plantning af blomster ved fælleshuset. Det er en haveforening, som de senere år har tiltrukket mange børnefamilier.

Beliggenheden ved Kastrupfortet er endnu et stort plus. Selve området omkring kolonihaveforeningen er bilfrit, så børn kan lege frit. Samtidig er der nem parkering i nærheden, som følger gratis med, når man har have i Fortbo. Herudover er der kort afstand til metro og bus, som hurtigt bringer dig ind til centrum, og der er gode indkøbsmuligheder tæt på. Området er kendt for sine grønne omgivelser, rolige atmosfære og nærhed til naturskønne områder samt den fantastiske Amager Strandpark, hvor man både kan sejle kajak, tage en morgendukket eller nyde en god frokost i sivene eller på en af de lokale restauranter og caféer.

Så ønsker du et fristed, hvor fritid og hverdag smelter sammen med en perfekt placering, og hvor både byliv og natur er tæt på, så er dette skønne kolonihavehus værd at besøge.

kontakt os allerede i dag for en fremvisning. Vi glæder os til at høre fra dig!

Adresse: Ved Kastrupfortet 117, Hf. Fortbo, 2300 København S
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 113-3411
Ejerudgift/md.: kr. 793

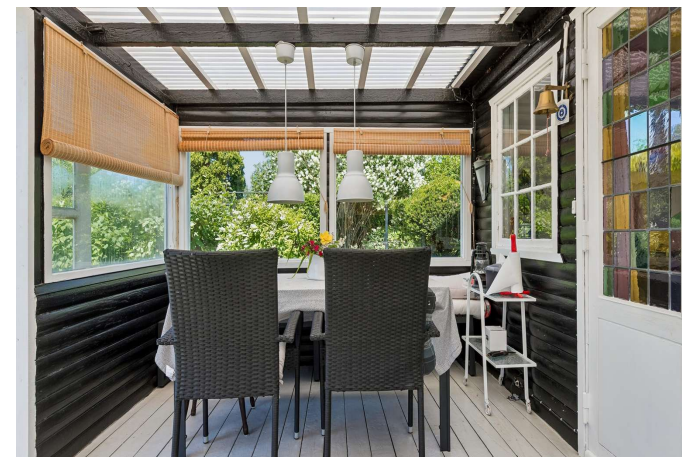
Dato: 26.08.2026



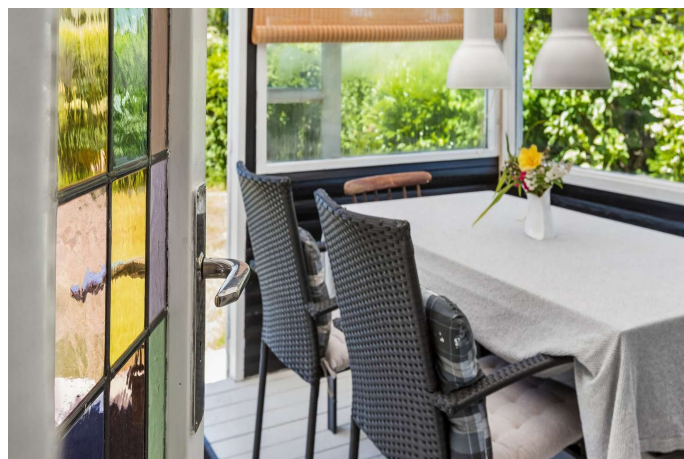
Udestue



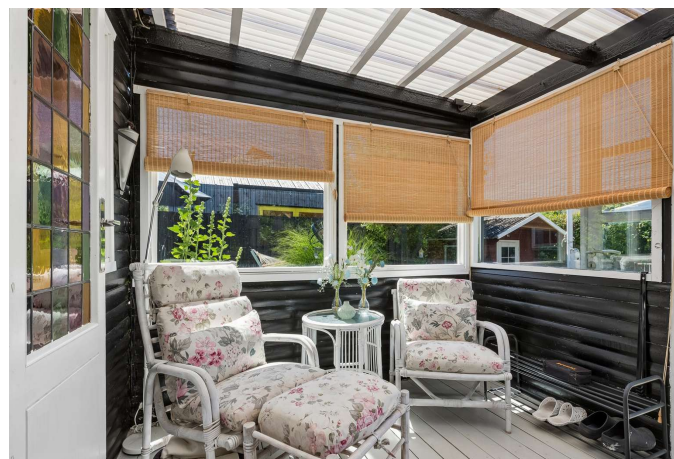
Udestue



Udestue



Udestue



Udestue



Stue

Adresse: Ved Kastrupfortet 117, Hf. Fortbo, 2300 København S
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 113-3411
Ejerudgift/md.: kr. 793

Dato: 26.08.2026



Stue



Stue



Køkken



Køkken



Køkken



Køkken

Adresse: Ved Kastrupfortet 117, Hf. Fortbo, 2300 København S
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 113-3411
Ejerudgift/md.: kr. 793

Dato: 26.08.2026



Disp. rum



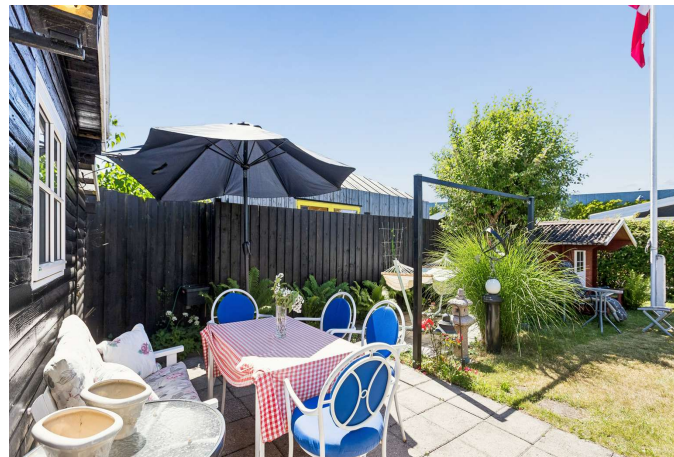
Ejendommen



Have



Terrasse



Terrasse



Have

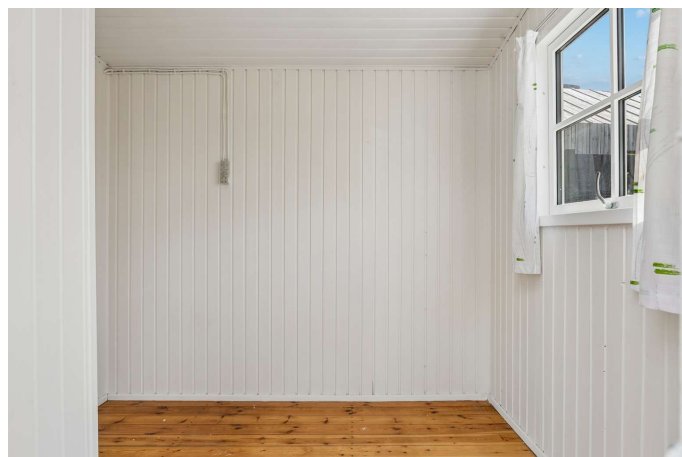
Adresse: Ved Kastrupfortet 117, Hf. Fortbo, 2300 København S
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 113-3411
Ejerudgift/md.: kr. 793

Dato: 26.08.2026



Indgangsparti



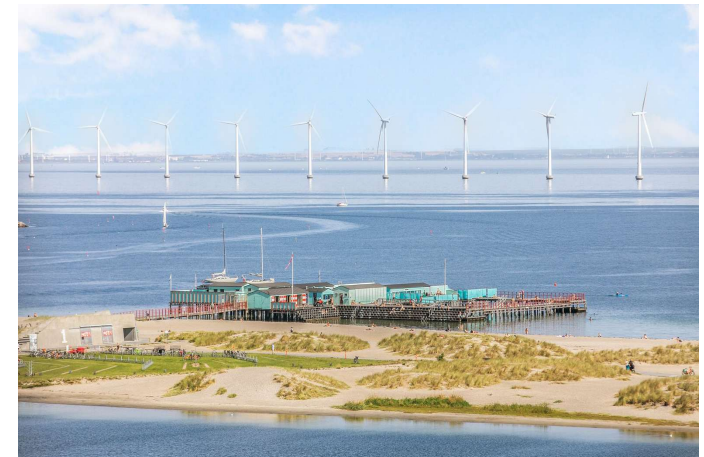
Adresse: Ved Kastrupfortet 117, Hf. Fortbo, 2300 København S
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 113-3411
Ejerudgift/md.: kr. 793

Dato: 26.08.2026



Område



Område



Område



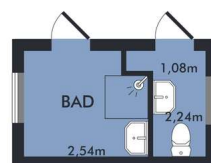
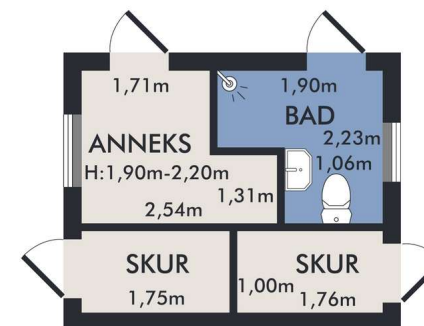
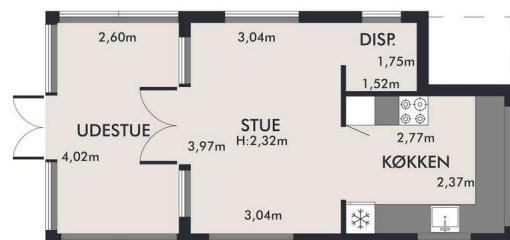
Område



Adresse: Ved Kastrupfortet 117, Hf. Fortbo, 2300 København S
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 113-3411
Ejerudgift/md.: kr. 793

Dato: 26.08.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

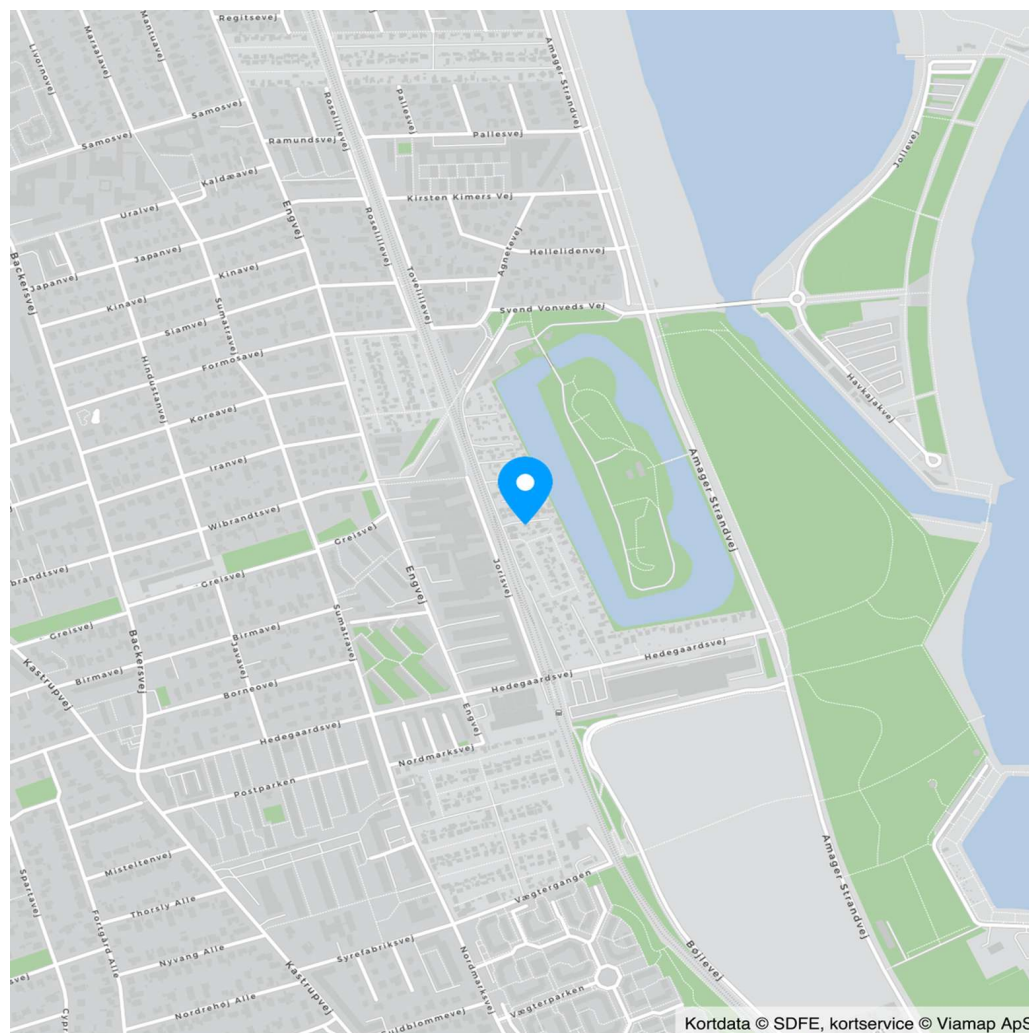
Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Ved Kastrupfortet 117, Hf. Fortbo, 2300 København S
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 113-3411
Ejerudgift/md.: kr. 793

Dato: 26.08.2026





Adresse: Ved Kastrupfortet 117, Hf. Fortbo, 2300 København S
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 113-3411
Ejerudgift/md.: kr. 793

Dato: 26.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidsbolig (Bygning på fremmed grund)
Må benyttes til:
Kommune: København
Matr.nr.:
BFE-nr.: 705794
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1940/1982

Arealer**

Boligareal i alt: 21 m²
Øvrige arealer:
Udhus: 8 m²

** 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.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:
Ejendomsværdi:
Grundværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat:
Grundlag for grundskyld:

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. : 26.08.2026 -
- Nr. : 26.08.2026 -
- Nr. : 26.08.2026 -
- Nr. : 26.08.2026 -
- Nr. : 26.08.2026 -
- Nr. : 26.08.2026 -
- Nr. : 26.08.2026 -
- Nr. : 26.08.2026 -
- Nr. : 26.08.2026 -
- Nr. : 26.08.2026 -

Planer

15. Lokalplan nr. 17 - Kastrup Fort

Tilbehør:

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

Køle/fryseskab, Mikrobølgeovn, Komfur (Voss), Græsslåmaskine, Trillebør, Diverse haveredskaber, Hækkeklipper, Støvsuger

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger Ja X Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: Det er aftalt at der kan drøftes med potentiel køber hvorvidt indbo medfølger og om der skal betales en merpris for dette.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Ved Kastrupfortet 117, Hf. Fortbo, 2300 København S
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 113-3411
Ejerudgift/md.: kr. 793

Dato: 26.08.2026

Forsikringsforhold:

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

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 forurenet.

Ejendomsværdisskat

Kolonihavehuse på lejet/fremmed grund er fra og med 2020 undtaget fra vurdering, jf. EVL § 9, stk. 1. nr. 6.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsoptstillingen

Varmeinstallation: Elvarme
Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Anslået varmemeforbrug 120kr. pr. måned. Vi henviser til sælgers seneste El-regning.

Vand:
Kloak:

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 salgsoptstillingens 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: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Ved Kastrupfortet 117, Hf. Fortbo, 2300 København S
 Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 113-3411
 Ejerudgift/md.: kr. 793

Dato: 26.08.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Fritidshusforsikring	kr.	2.449	Kontantpris	kr.	2.395.000
Kontingent H/F , anslået	kr.	4.960	Ejerskiftegebyr, anslået	kr.	10.000
Ejendomsskat E/F, anslået	kr.	2.112	I alt	kr.	2.405.000
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	kr.	9.521			

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: 120.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.376 md. / 160.517 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 10.909 md. / 130.904 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: 31.07.2026

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: Ved Kastrupfortet 117, Hf. Fortbo, 2300 København S
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 113-3411
Ejerudgift/md.: kr. 793

Dato: 26.08.2026

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 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:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Haveforeningen Fortbo

Pligt til medlemskab: Nej

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

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.