



REAL

Gårdfæstevej 5, 2300 København S

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	216
Kontantpris	11.870.000	Værelser	7
Ejerudgift	6.149	Grund m2	797
Byggear	2010	Energimærke	A2015

Sagsnr. **113-3071**

RealMæglerne Amager ApS

Amagerbrogade 180 / 2300 København S / Tlf. 32572211 / www.realmaeglerne.dk/113

Salgsopstilling

RealMæglerne Amager ApS

CVR-nr. 38805568

Amagerbrogade 180 / 2300 København S

Tlf. 32572211 / amager@mailreal.dk

www.realmaeglerne.dk/113

REAL

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: Gårdfæstevej 5, 2300 København S
Kontantpris: kr. 11.870.000

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

Dato: 24.01.2026



Beskrivelse:

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 bryggerset 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. 11.870.000

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

Dato: 24.01.2026



Adresse: Gårdfæstevej 5, 2300 København S
Kontantpris: kr. 11.870.000

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

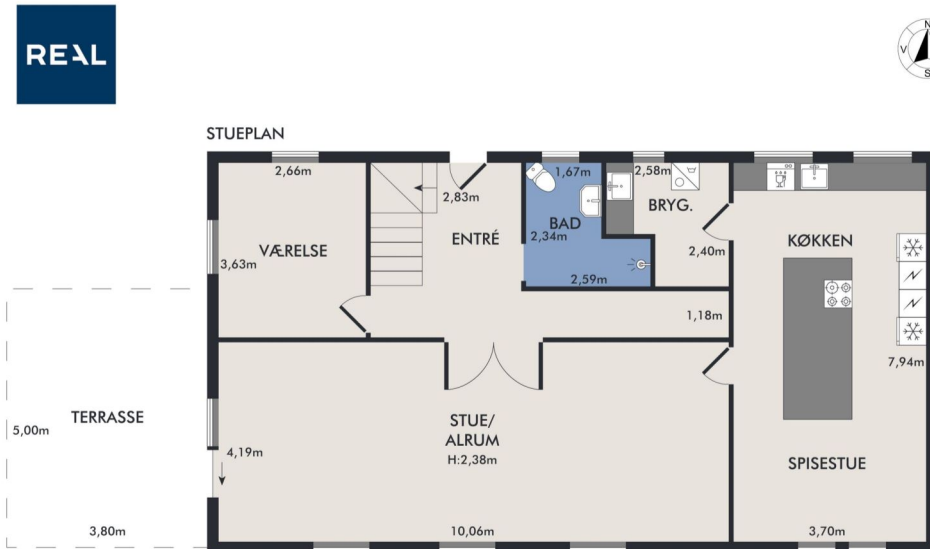
Dato: 24.01.2026



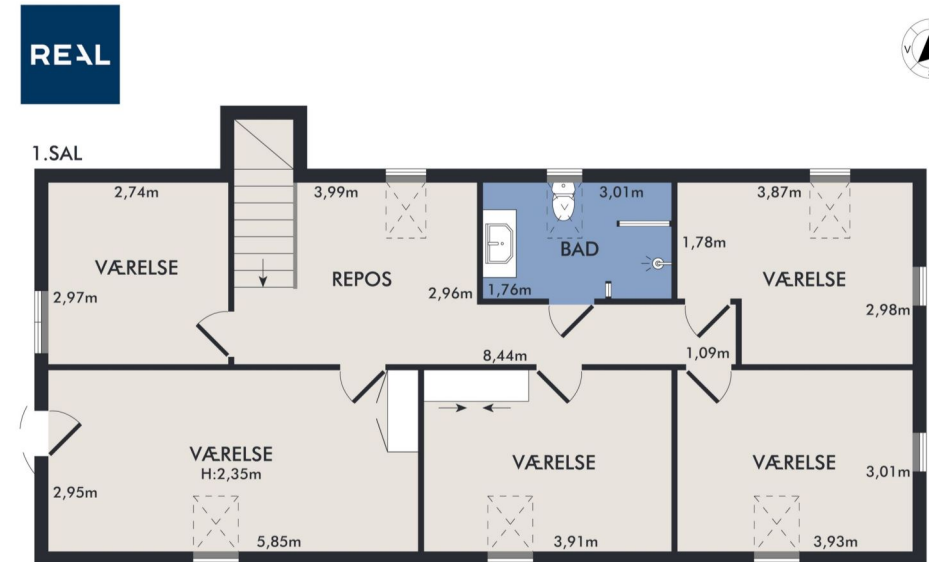
Adresse: Gårdfæstevej 5, 2300 København S
Kontantpris: kr. 11.870.000

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

Dato: 24.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Gårdfæstevej 5, 2300 København S
Kontantpris: kr. 11.870.000

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

Dato: 24.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Gårdfæstevej 5, 2300 København S
 Kontantpris: kr. 11.870.000

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

Dato: 24.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	København
Matr.nr.:	586 Sundby Overdrev, København
BFE-nr.:	6011251
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	2010

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

Arealer*

Grundareal:	797 m ²
- heraf vej	212 m ²
Boligareal i alt:	216 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	87 m ²

Øvrige arealer:

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der er lyst servitutter på ejendommen.

Nr. 1 lyst d. 17.07.1916 - Dok om grøft mv
 Nr. 2 lyst d. 10.10.1921 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
 Nr. 3 lyst d. 04.02.1935 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, Indeholder økonomiske forpligtelser
 Nr. 4 lyst d. 12.06.1935 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Resp lån i off midler, Tillige lyst pantstiftende.
 Nr. 5 lyst d. 01.03.1947 - Dok om luftfartshindringer mv
 Nr. 6 lyst d. 10.07.1986 - Dok om byggetilladelse og vilkår herfor mv
 Nr. 7 lyst d. 23.01.1995 - Dok om fjernvarme/anlæg mv

Planer

Der henvises til ejendomsdatarapporten.

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: Gårdfæstevej 5, 2300 København S
Kontantpris: kr. 11.870.000

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

Dato: 24.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Lærerstandens Brandforsikring
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 varmekonsum:

Udgift kr.: 11.700 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Bygningen har ingen supplerende varme
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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke A2015.



Adresse: Gårdfæstevej 5, 2300 København S
Kontantpris: kr. 11.870.000

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

Dato: 24.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	44.656	Kontantpris/udbetaling	kr.	11.870.000
Grundskyld	kr.	16.793	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	13.429
Husforsikring	kr.	7.306	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	73.150
Renovation	kr.	3.590	I alt	kr.	11.956.579
Grundejerforening	kr.	1.290	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.	149			

Ejerudgift i alt 1 år

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: 595.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 63.587 md./ 763.047 år Netto **ekskl.** ejerudgift 52.119 md./ 625.428 år v/24,00%
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: 24.01.2026
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: 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: Gårdfæstevej 5, 2300 København S
 Kontantpris: kr. 11.870.000

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

Dato: 24.01.2026

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.

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
Realkredit Danmark/F5K FlexLån®	Kontantlån	847.044	892.240	856.509	DKK	2,53	104.498	9,75	3,52			Nej	
Realkredit Danmark/F3K FlexLån®	Kontantlån	1.134.741	1.174.239	1.164.860	DKK	3,02	88.020	19,75	3,24			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: GF Lindegaarden

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Ja, kr. 2.400 i form af Anden hæftelse

Forhøjelse af sikkerhed: Nej.

Tilbehør:

2 ovne, IKEA Progress

Kogeplade, IKEA

Emhætte, Faber

2 køleskabe, IKEA

2 fryser, IKEA

Opvaskemaskine, Gorenje

Vaskemaskine, Bosch

Tørretumbler, Bosch

5 skabe

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering

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

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.



Adresse: Gårdfæstevej 5, 2300 København S
Kontantpris: kr. 11.870.000

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

Dato: 24.01.2026

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 ejendomsskatteformen. 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

RealMæglerne Amager - vi sætter pris på Amager

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.