



REAL

Helmer Søgårds Alle 31, 1. tv., 2770 Kastrup

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	72
Kontantpris	2.675.000	Værelser	3
Ejerudgift	5.182		
Byggeår	1952	Energimærke	D

Sagsnr. **148-1029**

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: Helmer Søgårds Alle 31, 1. tv., 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 2.675.000

Sagsnr.: 148-1029
Ejerudgift/md.: kr. 5.182

Dato: 14.05.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne skønne ejerlejlighed, der byder på en perfekt kombination af charme og funktionalitet. Beliggende centralt i Kastrup, finder du her en bolig, der er ideel for både singler, par eller den lille familie. Med sine 72 kvadratmeter tilbyder lejligheden et veludnyttet boligareal, hvor hver kvadratmeter er gennemtænkt for at skabe de bedste rammer for din daglige travlhed.

Lejligheden er bygget i 1952 og emmer af klassisk elegance kombineret med moderne bekvemmeligheder. Du træder ind gennem en fin fordelingsentré, som giver adgang til alle boligens rum. Herfra ledes du videre til det pæne og funktionelle køkken, der indbyder til madlavning og hyggelige stunder omkring spisebordet. Køkkenets design sikrer god opbevaringsplads samt mulighed for at udleve dine kulinariske drømme.

Den store stue er et sandt lyspunkt i lejligheden. Der er åbnet op mellem værelserne, hvilket resulterer i et fantastisk lysindfald fra de store vinduespartier. Her kan du nemt indrette dig med både sofaarrangement og spiseafdeling uden at gå på kompromis med rummeligheden. Fra stuen har du direkte udgang til den nyrenoverede sydvendte altan – et perfekt sted at nyde solens stråler fra morgen til aften eller invitere vennerne over til grillhygge.

Soveværelset er stort og lyst med plads til både dobbeltseng og garderober. Det pæne badeværelse fremstår moderne med separat bruseniche – en luksus man sætter pris på i hverdagen. Lejligheden fremstår nymalet og klar til indflytning; dog vil gulvene kunne få nyt liv ved en afslibning, ligesom vinduerne trænger til lidt kærlig vedligeholdelse.

Ejendommen tilbyder også fælles grønne områder – perfekte til afslapning eller leg for børnene – samt kort afstand til Metroen, såvel som Amager Strandpark og diverse indkøbsmuligheder lige om hjørnet. Denne beliggenhed gør det let at komme rundt samtidig med at du bor tæt på naturen.

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.

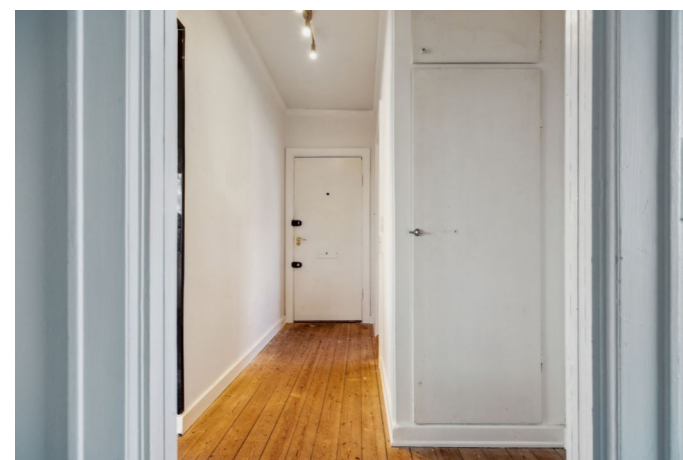
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Frederik Milka Larsen

Adresse: Helmer Søgårds Alle 31, 1. tv., 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 2.675.000

Sagsnr.: 148-1029
Ejerudgift/md.: kr. 5.182

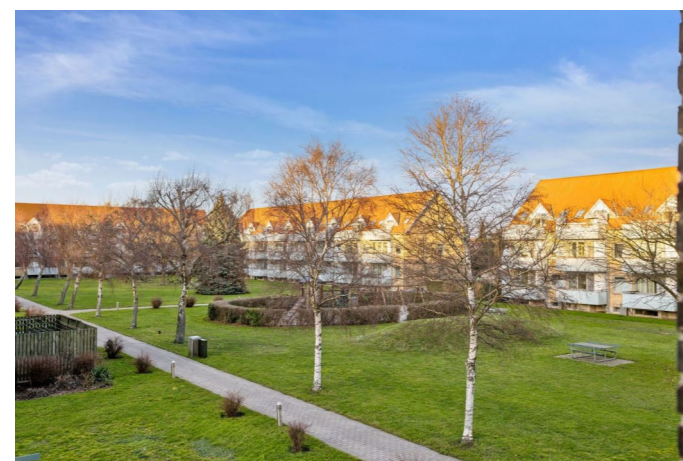
Dato: 14.05.2025



Adresse: Helmer Søgårds Alle 31, 1. tv., 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 2.675.000

Sagsnr.: 148-1029
Ejerudgift/md.: kr. 5.182

Dato: 14.05.2025



Adresse: Helmer Søgårds Alle 31, 1. tv., 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 2.675.000

Sagsnr.: 148-1029
Ejerudgift/md.: kr. 5.182

Dato: 14.05.2025

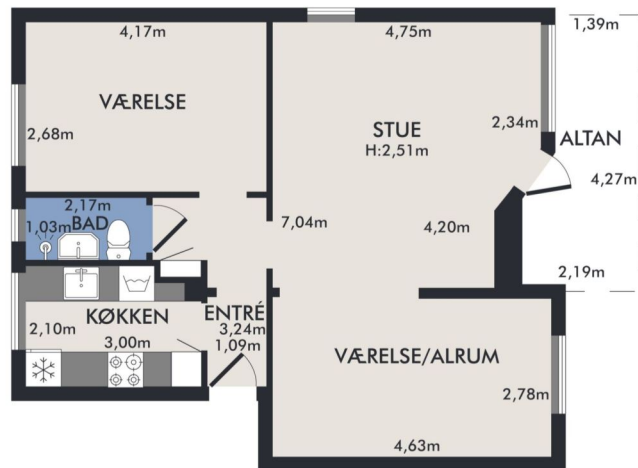


Adresse: Helmer Søgårds Alle 31, 1. tv., 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 2.675.000

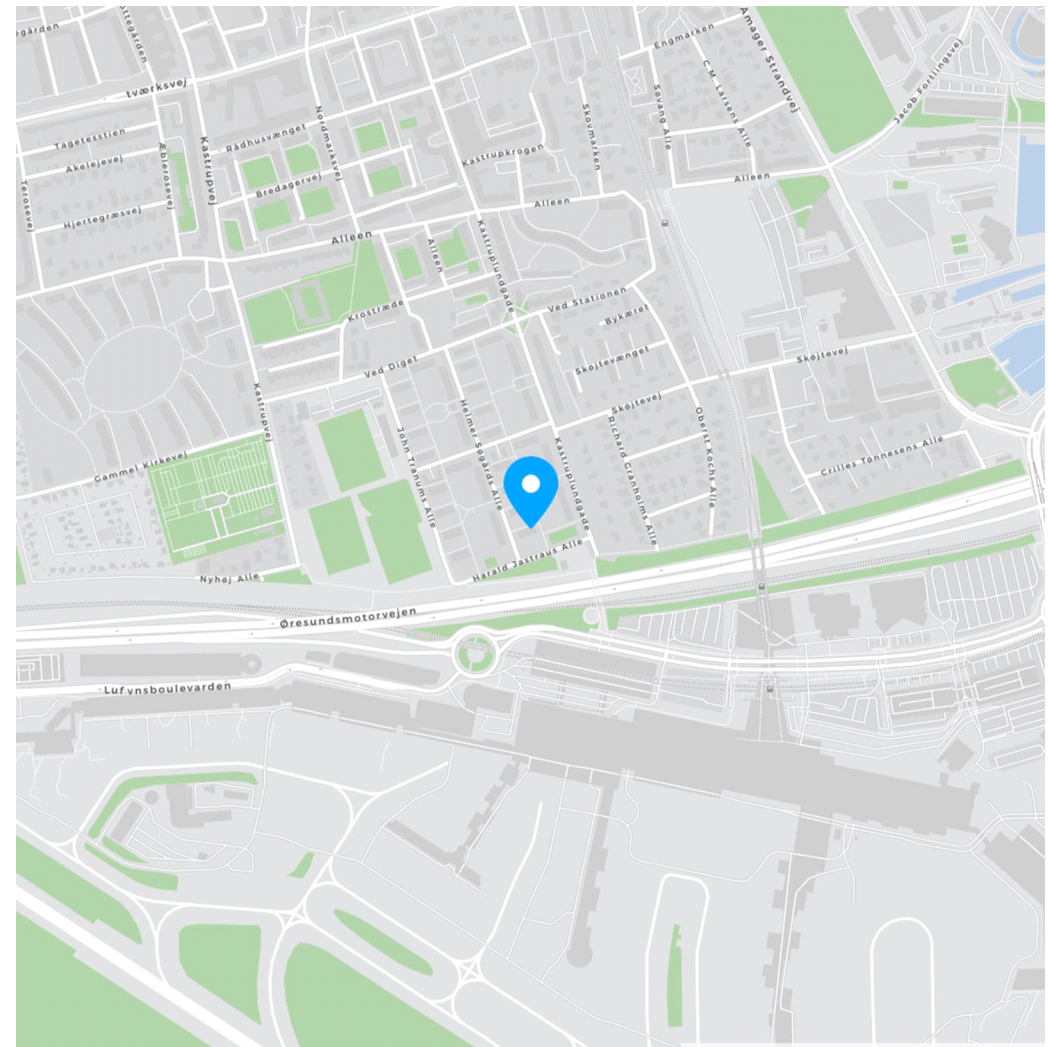
Sagsnr.: 148-1029
Ejerudgift/md.: kr. 5.182

Dato: 14.05.2025

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Helmer Søgårds Alle 31, 1. tv., 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 2.675.000

Sagsnr.: 148-1029
Ejerudgift/md.: kr. 5.182

Dato: 14.05.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Tårnby
Matr.nr.:	2 ft Kastrup By, Kastrup
BFE-nr.:	240823
Ejerl.nr.:	69
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1952

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.672.000 kr.
Grundværdi:	1.881.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.137.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.504.800 kr.

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Arealer*

Tinglyst areal:	73 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	67 m ²
Heraf kælderareal:	6 m ²
BBR-boligareal:	72 m ²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles	Fordelingstal
Tinglyst fordelingstal:	2/233
Adm. fordelingstal:	2/233
Sikkerhed til e/f:	89.500 kr.
I form af:	Anden hæftelse/Anden hæftelse - skal aflyses
Forhøjelse af sikkerhed:	Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 22.07.1946 - Dok om byggehøjder mv.
Nr. 2 lyst d. 22.07.1946 - Dok om byggehøjder mm
Nr. 3 lyst d. 12.02.1949 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 7 lyst d. 02.12.2020 - Vedtægter

Planer

Lokalplan nr. 50.
Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten.

Grundejerforening: Vides ikke

Tilbehør:

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

Ovn - Ikea
Kogeplade - Ikea
Emhætte - Senz
Køle/fryseskab - Ikea
Kombi vaske- og tørremaskine - LQ

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Kælderrum
Fælles cykelkælder
Fælles vaskekælder



Adresse: Helmer Søgårds Alle 31, 1. tv., 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 2.675.000

Sagsnr.: 148-1029
Ejerudgift/md.: kr. 5.182

Dato: 14.05.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos IF
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 6.841 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2023
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Inegn
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering

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

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser

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.



Adresse: Helmer Søgårds Alle 31, 1. tv., 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 2.675.000

Sagsnr.: 148-1029
Ejerudgift/md.: kr. 5.182

Dato: 14.05.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	10.902	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.675.000
Grundskyld	kr.	9.029	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	17.950
Ejerforening	kr.	23.796	Ejerskiftegebyr	kr.	2.750
Rottebekæmpelse	kr.	82		kr.	
Ydelse fælleslån altan	kr.	18.000	I alt		2.695.700
Fælleslångebyr altan	kr.	300	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.		
Moms af Fælleslångebyr altan	kr.	75			
Ejerudgift i alt 1 år		62.184			

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: 135.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.692 md./ 176.306 år Netto **ekskl.** ejerudgift 12.092 md./ 145.101 år v/23,30%
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: 09.05.2025
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: 1/8 - 1/2

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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Helmer Søgårds Alle 31, 1. tv., 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 2.675.000

Sagsnr.: 148-1029
Ejerudgift/md.: kr. 5.182

Dato: 14.05.2025

<u>Tinglysningsafgiftsreduktion:</u> I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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.	<u>Gæld udenfor købesummen:</u>		
	Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
	Fælleslån 1 - Tag	2.812	31.12.2024
	Fælleslån 2 - Altan	217.830	31.12.2024
	Lejlighedens andel af fælleslån overtages af køber i forbindelse med handlen.		

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/1% Obligationslån	Obligationslån	1.308.000	1.308.000	1.001.669	DKK	1	19.536	25,00	3,72			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



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".