



REAL

Ved Kastrupfortet 61, Hf. Fortbo, 2300 København S

Ejd. type
Kontant
Ejerudgift
Byggeår

Fritidsbolig
2.750.000
970
1930

Bolig m²
Værelser

20
2

Sagsnr. **113-3515**

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 61, Hf. Fortbo, 2300 København S
Kontantpris: kr. 2.750.000

Sagsnr.: 113-3515
Ejerudgift/md.: kr. 970

Dato: 21.10.2026



ATTRAKTIV SELVEJET KOLONIHAVE: CHARME, SOLRIGE TERRASSER OG AMAGER STRAND

Velkommen til en helt særlig fritidsbolig, hvor den klassiske kolonihaveidyl møder en af Amagers mest attraktive beliggenheder. Den smukke, røde træfacade emmer af sjæl og charme, og huset fra 1930 fremstår virkelig velholdt med en indbydende atmosfære både ude og inde. Her får I 20 veldisponerede boligkvadratmeter samt særdeles gode sekundære kvadratmeter i det tilhørende annek, som giver ejendommen en fleksibilitet, der sjældent findes i denne type bolig. Det er et sted, der straks indbyder til rolige morgener, lange sommerdage og afslappede stunder i helt private rammer.

Indenfor fortsætter den hyggelige stemning med pæne plankegulve og et lyst, velholdt udtryk. Køkkenet er nydeligt indrettet med skabskøleskab, god opbevaringsplads og de nødvendige hvidevarer. Opholdsrummet er overraskende rummeligt og kan indrettes med både sofa, seng og spiseplads, uden at det går ud over den luftige fornemmelse. Annekset ligger i naturlig forlængelse af den store bagterrasse og giver mulighed for at etablere et separat rum eller funktionel zone, eksempelvis til hobby, hjemmearbejde eller ekstra ophold. I annekset findes også ejendommens rummelige badeværelse med separat brus perfekt tilgængeligt fra baghaven.

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 61, Hf. Fortbo, 2300 København S
Kontantpris: kr. 2.750.000

Sagsnr.: 113-3515
Ejerudgift/md.: kr. 970

Dato: 21.10.2026

Udearealerne er i en klasse for sig. Forhaven byder på grønt haveareal og en dejlig træterrasse, mens baghaven åbner sig mod vest med en stor, lækker træterrasse, der ligger ugeneret og yderst privat. Her kan solen nydes langt ud på aftenen med middag under åben himmel, afslapning i loungemøblerne eller samvær med familie og venner.

Beliggenheden er ganske enkelt fremragende: Amager Strandpark ligger nærmest rundt om hjørnet, metroen nås til fods, og områdets indkøbsmuligheder gør hverdagen let. I nærområdet venter desuden strandliv, Kastrupfortet og oplevelser ved Den Blå Planet.

Bestil en fremvisning allerede i dag. Vi glæder os til at vise jer huset!

Adresse: Ved Kastrupfortet 61, Hf. Fortbo, 2300 København S
Kontantpris: kr. 2.750.000

Sagsnr.: 113-3515
Ejerudgift/md.: kr. 970

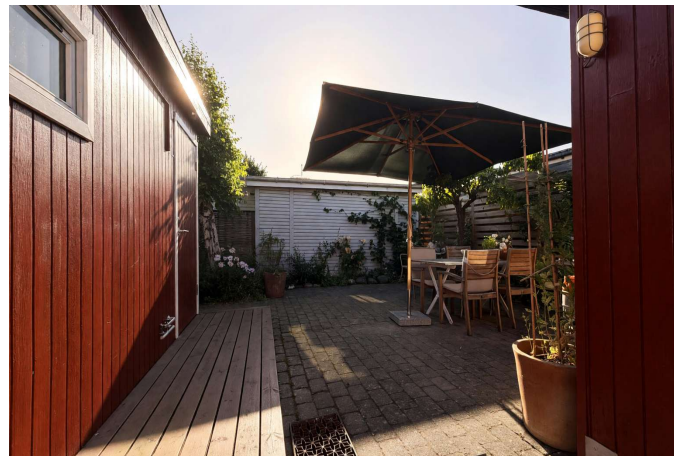
Dato: 21.10.2026



Adresse: Ved Kastrupfortet 61, Hf. Fortbo, 2300 København S
Kontantpris: kr. 2.750.000

Sagsnr.: 113-3515
Ejerudgift/md.: kr. 970

Dato: 21.10.2026



Adresse: Ved Kastrupfortet 61, Hf. Fortbo, 2300 København S
Kontantpris: kr. 2.750.000

Sagsnr.: 113-3515
Ejerudgift/md.: kr. 970

Dato: 21.10.2026



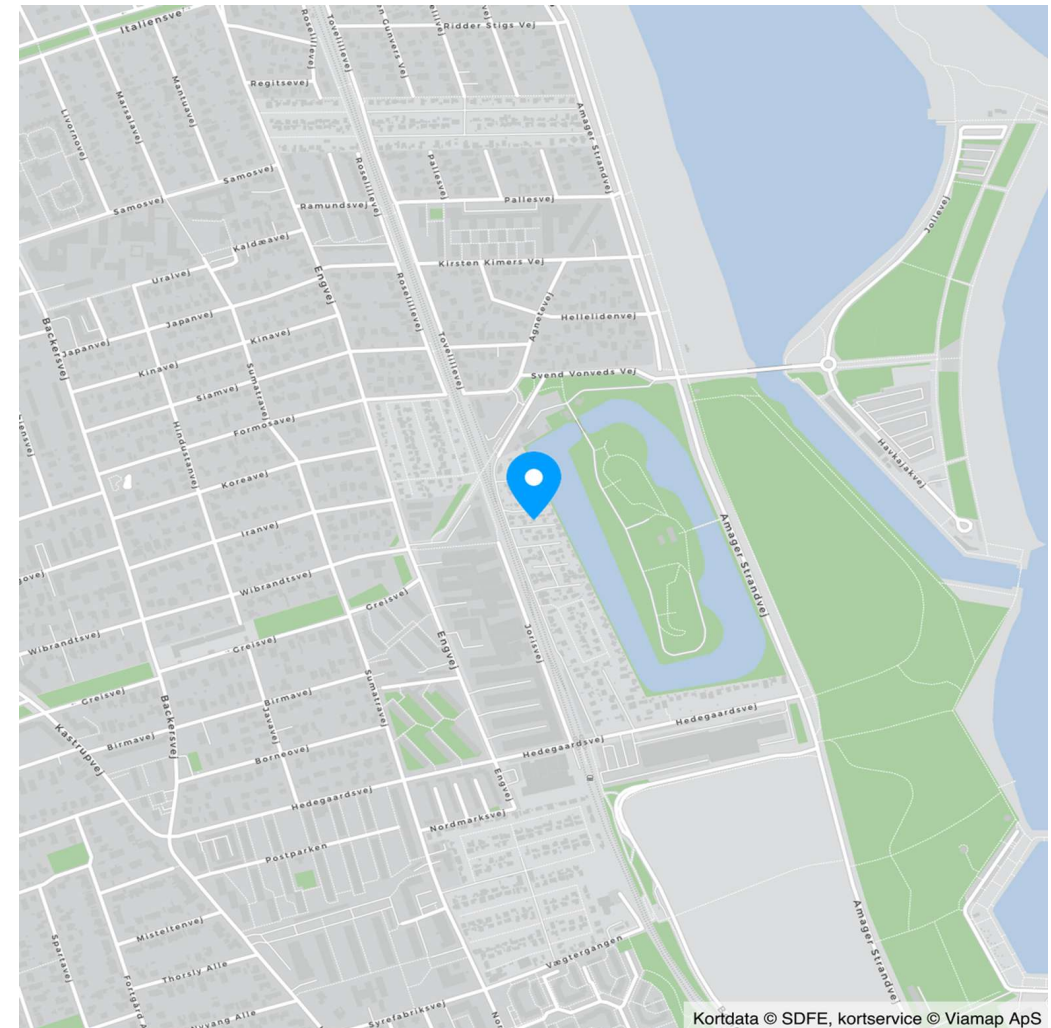
Adresse: Ved Kastrupfortet 61, Hf. Fortbo, 2300 København S
Kontantpris: kr. 2.750.000

Sagsnr.: 113-3515
Ejerudgift/md.: kr. 970

Dato: 21.10.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Ved Kastrupfortet 61, Hf. Fortbo, 2300 København S
Kontantpris: kr. 2.750.000

Sagsnr.: 113-3515
Ejerudgift/md.: kr. 970

Dato: 21.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Fritidsbolig (Bygning på fremmed grund)

Må benyttes til:

Kommune: København

Matr.nr.:

BFE-nr.: 705768

Zonestatus: Byzone

Vej: Privat fællesvej

Opført/ombygget år: 1930

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:

Ejendomsværdi:

Grundværdi:

Grundlag for ejd. værdiskat:

Grundlag for grundskyld:

Arealer**

Boligareal i alt: 20 m²

Øvrige arealer:

** 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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Ingen

ANDELSGRUND - FORENINGENS MEDLEMMER EJER GRUNDEN

Der gøres opmærksom på, at grunden ikke er ejet af eksterne aktører, men af foreningen selv i form af en andelsforening. Grunden ejes, styres og administreres foreningens beboere/medlemmer.

Planer

15. Lokalplan nr. 17 - Kastrup Fort

Tilbehør:

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

Ovn (Sage), Kogeplade (IKEA), Køleskab, Fryser, Vinkøleskab

Da ejendommen er et fritidshus, er det aftalt, at indbo medfølger X Ja ___ Nej. Dog er der aftalt følgende undtagelser: Personlige ejendele

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Ved Kastrupfortet 61, Hf. Fortbo, 2300 København S
Kontantpris: kr. 2.750.000

Sagsnr.: 113-3515
Ejerudgift/md.: kr. 970

Dato: 21.10.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tryk
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Der henvises til policen.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsværdisskat

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

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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemeforbrug fremgår ikke af salgsoptillingen

Varmeinstallation og primær varmekilde: Elvarme og varmepumpe

Supplerende varmekilde: Ingen

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 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: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Ved Kastrupfortet 61, Hf. Fortbo, 2300 København S
 Kontantpris: kr. 2.750.000

Sagsnr.: 113-3515
 Ejerudgift/md.: kr. 970

Dato: 21.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Fritidshusforsikring	kr.	3.300	Kontantpris	kr. 2.750.000
Kontingent H/F, anslået	kr.	5.037	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 18.350
Forsikring	kr.	3.300	Ejerskiftegebyr, anslået	kr. 1.500
			Ny andelsboligattest	kr. 10.000
			I alt	kr. 2.779.850
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.	11.637		

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: 140.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 16.366 md. / 196.386 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 13.156 md. / 157.872 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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026

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 61, Hf. Fortbo, 2300 København S
Kontantpris: kr. 2.750.000

Sagsnr.: 113-3515
Ejerudgift/md.: kr. 970

Dato: 21.10.2026

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 hvilen- de på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra- veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

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

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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.