



REAL

Hf. Sano 3, 2770 Kastrup

Ejd. type	Fritidshus	Bolig m2	57
Kontantpris	2.875.000	Værelser	3
Ejerudgift	860	Grund m2	293
Byggear	2005		

Sagsnr. **148-0750**

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: Hf. Sano 3, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 2.875.000

Sagsnr.: 148-0750
Ejerudgift/md.: kr. 860

Dato: 15.04.2025



Beskrivelse:

Forestil dig et fristed, hvor hver dag føles som en ferie, et sted hvor roen sænker sig, og tiden synes at stå stille. Denne charmerende fritidsbolig fra 2005 tilbyder netop dette – en unik mulighed for at eje et stykke af paradiset. Beliggende i kort afstand fra den lokkende strand, er denne ejendom det perfekte tilflugtssted for dem, der søger fred og natur tæt på vandet.

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: Frederik Milka Larsen



Adresse: Hf. Sano 3, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 2.875.000

Sagsnr.: 148-0750
Ejerudgift/md.: kr. 860

Dato: 15.04.2025

Boligen byder på 57 kvadratmeter boligareal fordelt på to store værelser samt et køkken-alrum med rigelig plads til spisebord. Her kan familie og venner samles om måltiderne og nyde hinandens selskab i lyset fra de store vinduer, der bader rummet i naturligt lys.

Indretningen er nøje overvejet for at skabe en atmosfære af hygge og varme, hvilket gør boligen indflytningsklar fra første øjeblik. Den meget velholdte stand vidner om en ejer, der har passet godt på sit hjem med kærlighed og omtanke. Hver detalje afspejler en høj standard af vedligeholdelse og æstetisk sans.

Boligen har to seporate værelser, samt stort badeværelse.

Udover ovenstående, har sælger installeret ny varmepumpe, huset er isoleret efter alle kunstens regler.

Der er desuden åbent for EL og vand hele året.

Udenfor åbenbarer sig den solrige have orienteret mod sydvest, hvor solens stråler kan nydes det meste af dagen. Haven inviterer til udendørs aktiviteter eller blot ren afslapning under himlens blå tæppe. Det er her, du kan trække vejret dybt ned i maven og virkelig slappe af efter en lang uge.

Forestil dig de lange gåture langs vandkanten eller de lune sommeraftener med picnic under åben himmel – alt dette kun få minutters gang fra din egen hoveddør. Tilmed ligger ejendommen tæt på metro, indkøb samt Amager Strandpark.

Denne fritidsbolig repræsenterer ikke bare et hjem men en livsstil præget af ro, naturskønhed og nærhed til havets evige rytme. En sjældent udbudt chance for at erhverve sig et personligt frirum eller investere i mange fremtidige generationers glade minder.

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

Adresse: Hf. Sano 3, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 2.875.000

Sagsnr.: 148-0750
Ejerudgift/md.: kr. 860

Dato: 15.04.2025

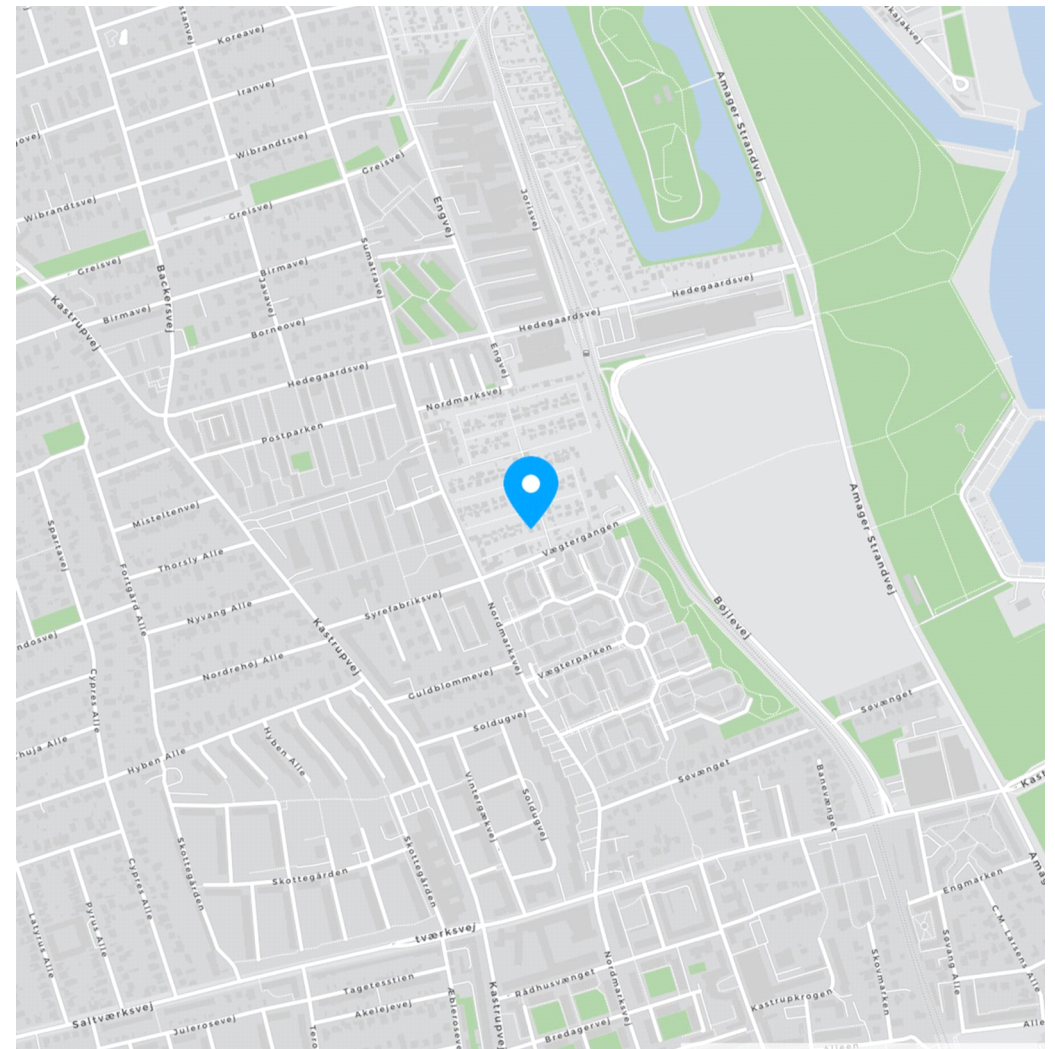


Adresse: Hf. Sano 3, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 2.875.000

Sagsnr.: 148-0750
Ejerudgift/md.: kr. 860

Dato: 15.04.2025

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Hf. Sano 3, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 2.875.000

Sagsnr.: 148-0750
Ejerudgift/md.: kr. 860

Dato: 15.04.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Fritidshus
Må benyttes til:	Kolonihavehus
Kommune:	Tårnby
Matr.nr.:	
BFE-nr.:	716469
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Fælleskloakeret: spildevand
Varmeanstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	2005

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2020
Ejendomsværdi:	
Grundværdi:	
Grundlag for ejd. værdiskat:	
Grundlag for grundskyld:	

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

Arealer*

Grundareal udgør:	293 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	57 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	57 m ²
Andre bygninger:	5 m ²
- heraf Udhus	5 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Der henvises til servitutter tinglyst på grunden.

Planer

Lokalplan nr. 150.
Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten.

Grundejerforening: Ja

Navn: Hf. Sano GF
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej.
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Hf. Sano 3, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 2.875.000

Sagsnr.: 148-0750
Ejerudgift/md.: kr. 860

Dato: 15.04.2025

Forsikringsforhold:

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

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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Udgiften til og størrelsen af ejendommens varmemforbrug fremgår ikke af salgsopstillingen.
Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

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

Energimærkning: Ejendommen er ikke omfattet af pligt til energimærkning.



Adresse: Hf. Sano 3, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 2.875.000

Sagsnr.: 148-0750
Ejerudgift/md.: kr. 860

Dato: 15.04.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Grundskyld	kr.	1.208	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.875.000
Renovation	kr.	1.710	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.472
Haveleje	kr.	4.325	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.150
Kloakopsparing	kr.	800	Ejerskiftegebyr	kr.	3.000
Fællesudgifter, vand	kr.	40			
Husforsikring, 2024 præmie	kr.	2.238	I alt	kr.	2.903.622
			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		10.321			

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: 145.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 16.004 md./ 192.053 år Netto **ekskl.** ejerudgift 13.164 md./ 157.967 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: 14.04.2025
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: Hf. Sano 3, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 2.875.000

Sagsnr.: 148-0750
Ejerudgift/md.: kr. 860

Dato: 15.04.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

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.

Gæld udenfor købesummen:

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

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".