



BLUE HOUSE

COPENHAGEN

Privat bolig - *Fleksibelt hjem til den store familie.*

Bolig & erhverv - *Bo ovenpå med erhverv, klinik eller kontor nedenunder.*

Bolig & udlejning - *Bo ovenpå med etableret udlejningspotentiale nedenunder.*

PRIS 13.500.000 KR.

Ejendomsoplysninger

Hovedoplysninger, udgifter og offentlige registreringer.

ADRESSE Amager Landevej 25, 2770 Kastrup	ANNEKS 12 m ²
SÆLGER Happy CPH ApS - CVR 37904236	OPFØRT / OMBYGGET 1926 / 1983
EJENDOMSTYPE Fritliggende enfamiliehus	VARME Naturgasfyr - udskiftet i 2017
BOLIGAREAL 194 m ²	PARKERING Privat parkering, op til 2 biler
KÆLDER 92 m ²	CYKELOPBEVARING To cykelskure / opbevaringsrum
GRUNDAREAL 813 m ²	BFE-NUMMER 2107612
STUEETAGE / BEBYGGET AREAL 110 m ²	MATRIKELNUMMER 7u, Tårnby By, Korsvejen
1. SAL / UDNYTTET TAGETAGE 84 m ²	VAND / KLOAK Offentlig vandforsyning og kloak

PRIS
13.500.000 kr.

Ejendomsværdi 8.399.000 kr.
Grundværdi 5.220.000 kr.

KÆLDER - 92 m²

Indrettet til beboelse med varme og isolering, to badeværelser og nyere køkken. Kælderen rummer desuden vaskerum, hobbyrum og opbevaring.

Ejer- og forbrugsudgifter

Faste ejerudgifter		Forbrugsudgifter	
Ejendomsværdiskat og grundskyld	59.500 kr.	Naturgas - energi	16.000 kr.
Husforsikring	6.000 kr.	Naturgas - distribution	15.000 kr.
Renovation	4.500 kr.	El	18.200 kr.
G/F Kristian II's Villaby	1.200 kr.	Vand og kloak	17.000 kr.
I alt	71.200 kr./år	I alt	66.200 kr./år

Tal oplyst af sælger. Fremtidigt forbrug afhænger af antal beboere og brug. Valgfrit fibernet er ikke medregnet.

Plads, karakter og fleksibilitet

En karakterfuld ejendom med privat bolig, etableret udlejning og gode udearealer.

Ejendommen

Blue House Copenhagen forener privat bolig med en gennemprøvet indretning til udlejning. 1. sal fungerer som en komfortabel privat lejlighed med køkken/alrum, stue, soveværelser, badeværelse og terrasse på 1. sal. Ejeren kan dermed bo privat ovenpå, mens resten af ejendommen benyttes separat.

Stueetagen har i flere år dannet rammen om en etableret udlejningsvirksomhed med separate gæsteværelser, entréer og adgang til haven. Kælderen på 92 m² giver ekstra fleksibilitet med varme og isolering, to badeværelser, nyere køkken, vaskerum, hobbyrum og opbevaring.

Ønsker køber at fortsætte udlejningen, kan møbler, udstyr, inventar og øvrige effekter knyttet til driften indgå i handlen efter særskilt aftale.

Udeliv og ekstra plads

Det separate anneks på 12 m² giver værdifuld ekstra plads til gæster, en teenager, hjemmekontor eller hobby. Annekset er opvarmet til helårsbrug og har eget toilet og bad. Ved siden af ligger en lille, delvist overdækket terrasse, mens et separat redskabsskur giver praktisk plads til plæneklipper og haveredskaber.

Den lukkede, ugenerte have er en væsentlig del af ejendommen med frugttræer, græsplæne, veletableret beplantning og en stor terrasse med en kraftig parasol, der giver skygge og læ. Der er privat parkering til op til to biler samt to praktiske cykel-/opbevaringsskure.

Ejendommen er løbende vedligeholdet og forbedret. Mange vinduer blev udskiftet til moderne energivinduer i 2018, hulmursisolering blev udført i 2018, og varmeanlægget blev udskiftet i 2017. I 2024 blev den private kloak væsentligt fornyet med bl.a. nye brønde og glasfiberstrømpeforing af hovedkloaktilslutningen.

Beliggenhed og fremtidige muligheder

Ejendommen ligger centralt på Amager med nem adgang til Københavns Lufthavn, Amager Strandpark, Kastrup Lystbådehavn, motorvejsnettet og Øresundsforbindelsen. Bus 5C standser tæt på med direkte forbindelse til lufthavnen, Københavns Hovedbanegård, Rådhuspladsen og Nørreport. Københavns centrum nås på cykel på ca. 20 minutter.

Der er fjernvarme i området. Loftet kan muligvis give ca. 35 m² ekstra brugsareal, afhængigt af teknisk vurdering, gældende byggeregler, myndighedsgodkendelser og egnet permanent adgang. Den nuværende adgang sker via en nedtrækkelig loftstrappe.



PRIVAT BOLIG PÅ 1. SAL	UDLEJNINGSPOTENTIALE	UDEAREALER	FREMTIDIGE MULIGHEDER
Komfortabel bolig til ejeren	Indrettet med gæsteværelser	Ugenert have og terrasse	Mulighed for ca. 35 m ² på loftet

Lejlighed - 1. sal

Privat bolig på 1. sal med værelser, bad, åbent opholdsrum og terrasse.



Opholdsrum



Terrasse på 1. sal



Trappe



Stue



Badeværelse



Soveværelse



Gæste- / børneværelse



Separat indgang

1. sal kan fungere som en komfortabel privat lejlighed, mens stueetagens værelser benyttes separat.

Stueetage

Gæsteværelser og entréer - velegnet til udlejning med to ældre, men fungerende airconditionanlæg.



Entré / gang



Gang



Værelse 1



Værelse 2



Værelse 3



Værelse 4



Værelse 5

Kælder

92 m² med køkken/alrum, soveværelse, badeværelser, vaskerum/hobbyrum og praktisk opbevaring.



Køkken / alrum



Vaskerum / hobbyrum



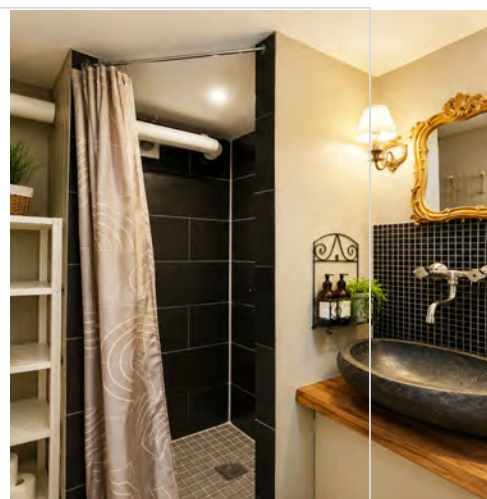
Soveværelse



Entré / håndvask



Badeværelse



Badeværelse



Separat toilet



Trappeforbindelse



Trappe til haven

Anneks, have og udeliv

Separat anneks, ugenert have, stor terrasse og praktiske udendørsfaciliteter.



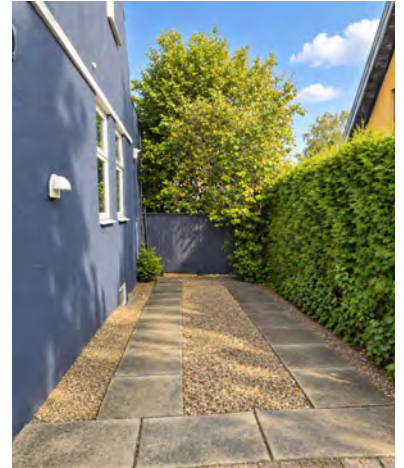
Annekset udefra



Anneks - entré / faciliteter



Værelse i annekset



Privat parkering til biler



Privat have



Terrasse og parasol

Dokumenter og praktiske oplysninger

Centrale planmæssige, juridiske og tekniske forhold.

Offentlige registreringer og planer

Zonestatus

Byzone i Tårnby Kommune.

Kommuneplanramme

1.B21 - Villabyen; åben-lav boligbebyggelse.

Lokalplaner

Lokalplan nr. 4 og tillæg nr. 4.1.

Byggesag

Aktuelle offentlige ejendomsdata viser, at der ikke er nogen igangværende byggesag.

Olietank

Der er ikke registreret nogen olietank på ejendommen i de aktuelle offentlige ejendomsdata.

Vand og kloak

Offentlig vandforsyning og tilslutning til det offentlige kloaksystem.

Fjernvarme

Der er fjernvarme i området. Køber kan undersøge tilslutning, hvis den nuværende varmeløsning ønskes ændret.

Miljø- og bevaringsforhold

Der er ikke registreret kortlagt jordforurening. Ejendommen er omfattet af den generelle områdeklassificering i byzone. Der er ikke registreret fredning eller bevaringsværdi.

Rapporter og tilgængeligt materiale

Supplerende rapporter

Der er ikke udarbejdet en aktuel tilstandsrapport, elinstallationsrapport eller et gyldigt energimærke til dette salg. Hvis en seriøs køber ønsker det, kan rapporterne bestilles som led i salgsprocessen.

Tilgængelige dokumenter

BBR-meddelelse, tingbogsattest, offentlig ejendomsoversigt, offentlig vurdering, planmateriale, miljøoplysninger, kommunal afklaring af den tidligere byggesag og opdaterede plantegninger.

Tekniske forbedringer

Varmeanlæg udskiftet i 2017; mange vinduer udskiftet og hulmursisolering udført i 2018. Den private kloak blev væsentligt forbedret i 2024 med nye brønde og glasfiberstrømpeforing mod den offentlige kloak.

Hvidevarer og udlejningsinventar

Eksisterende hvidevarer som køleskabe, vaskemaskine, tørretumbler, affugter og lignende udstyr forventes at medfølge. Fortsætter køber udlejningen, kan tilhørende møbler, værelsesudstyr og andet inventar også indgå efter aftale.

Muligheder på loftet

Ca. 35 m² ekstra loftsareal kan give mulighed for fremtidig indretning eller anden brug, afhængigt af teknisk vurdering, gældende byggeregler, myndighedsgodkendelser og etablering af egnet permanent adgang.

Tinglyste servitutter - oversigt

1923 bygge-/anvendelsesbestemmelser og grundejerforeningsvedtægter · 1942 og 1981 adgang/fælles indkørsel · 1946 luftfartshindringer og byggelinjer · 1990 markiseservitut · 1992 byplanvedtægt · 2008 lokalplantillæg nr. 4.1.

Materiale til køber og bilag

Salgs materialet giver et praktisk overblik til købere, banker og rådgivere. De bagvedliggende offentlige registre og juridiske dokumenter er fortsat de autoritative kilder og bør gennemgås som led i købers undersøgelse af ejendommen.

- BBR-meddelelse
- Tingbogsattest
- Ejendomsdatarapport
- Offentlig ejendomsvurdering
- Kommunalt planmateriale

- Miljøoplysninger om ejendommen
- Vejforsyningskort
- Råstofplan
- Tidligere energimærke (2011)
- Opdaterede plantegninger

SALGSPROCES

Ønsker en seriøs køber en aktuel tilstandsrapport, elinstallationsrapport eller et gyldigt energimærke, kan disse bestilles som led i salgsprocessen. Fremtidig ombygning, tilbygning eller ændret anvendelse bør vurderes i forhold til gældende planer, byggeregler, servitutter og myndighedskrav.

Plantegning - 1. sal

84 m² udnyttet tagetage · terrasse på 1. sal · køkken/alrum · stue · værelser · bad

1. SAL

FORMAT: 1:80

PRINT: A4



Rumarealer på planen er vejledende. Ejendommens officielle arealer er angivet ifølge BBR.

Plantegning - stueetage

110 m² bebygget areal · gæsteværelser · annex · indgange · adgang til kælder og 1. sal

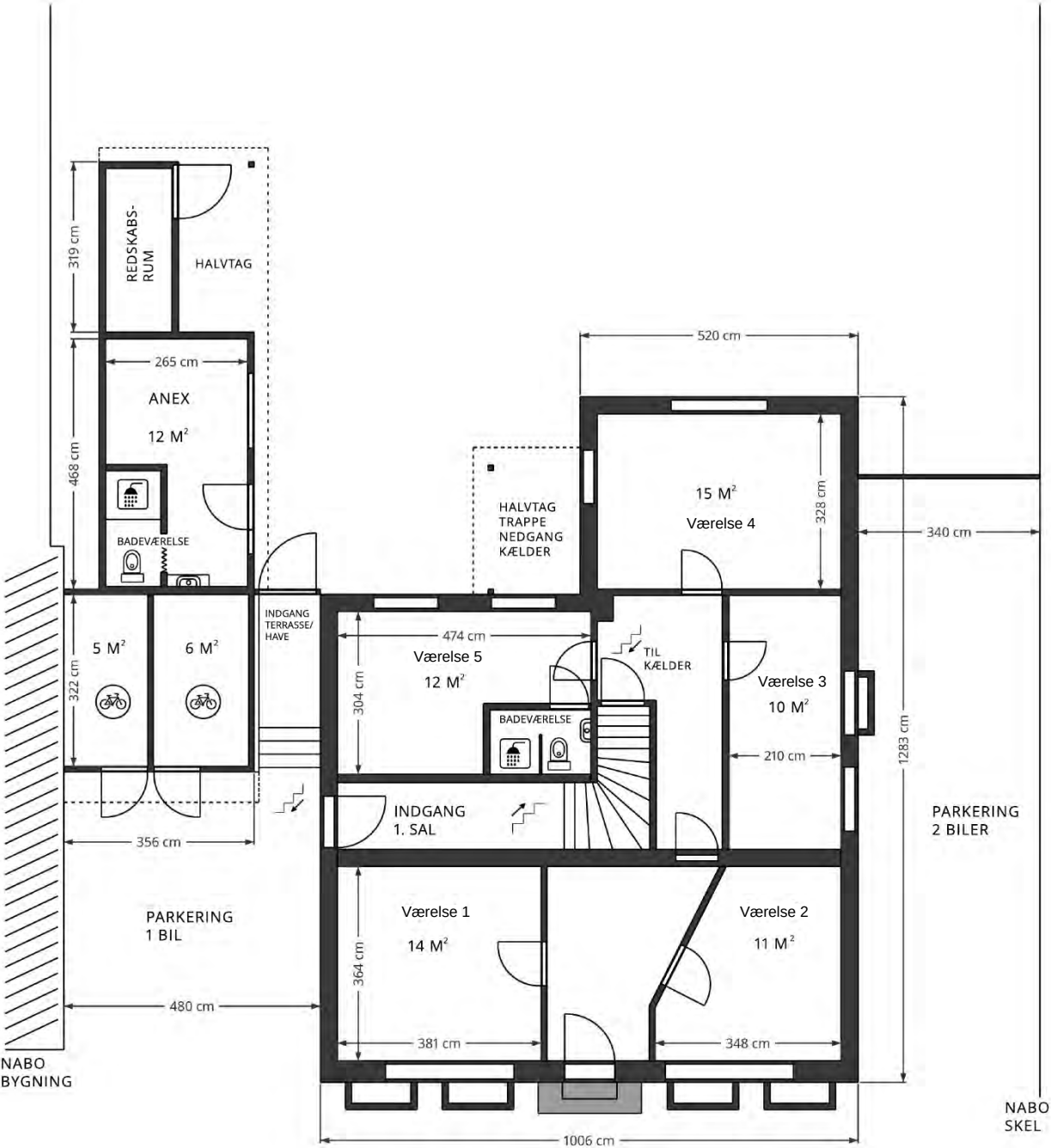
STUEPLAN

FORMAT: 1:100

PRINT: A4







Rumarealer på planen er vejledende. Ejendommens officielle arealer er angivet ifølge BBR.

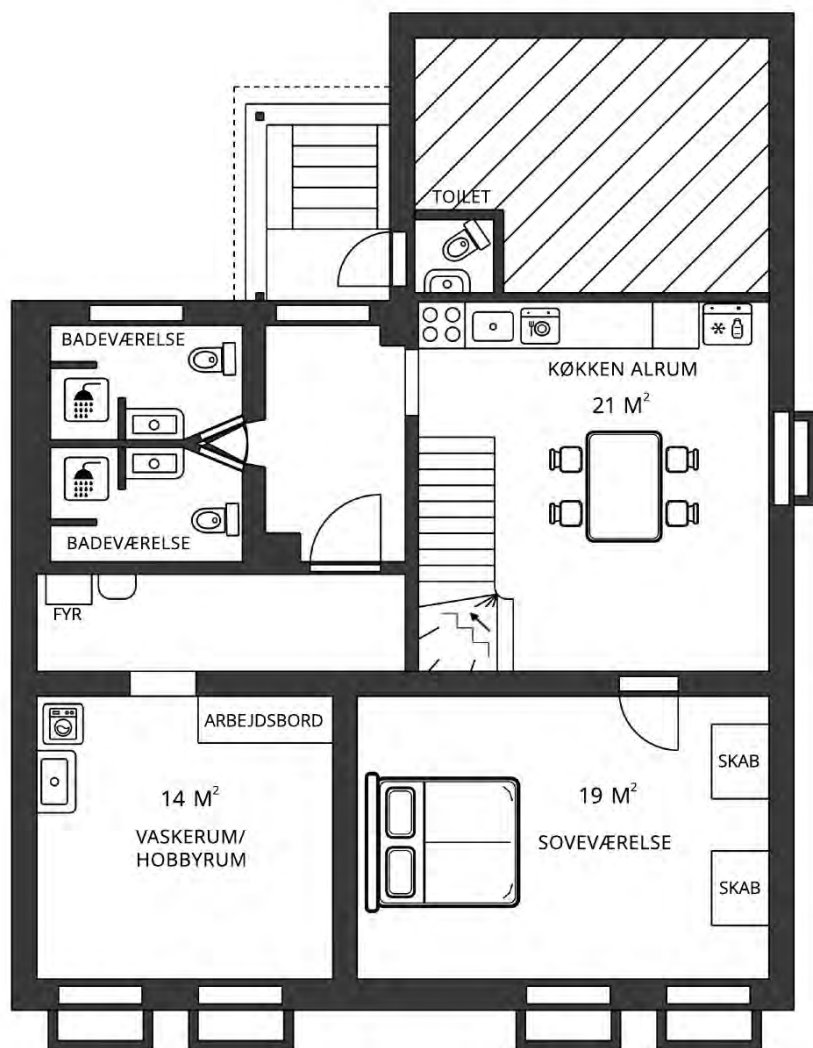
Plantegning - kælder

92 m² · køkken/alrum · soveværelse · vaskerum/hobbyrum · badeværelser · opbevaring

KÆLDER

FORMAT: 1:80

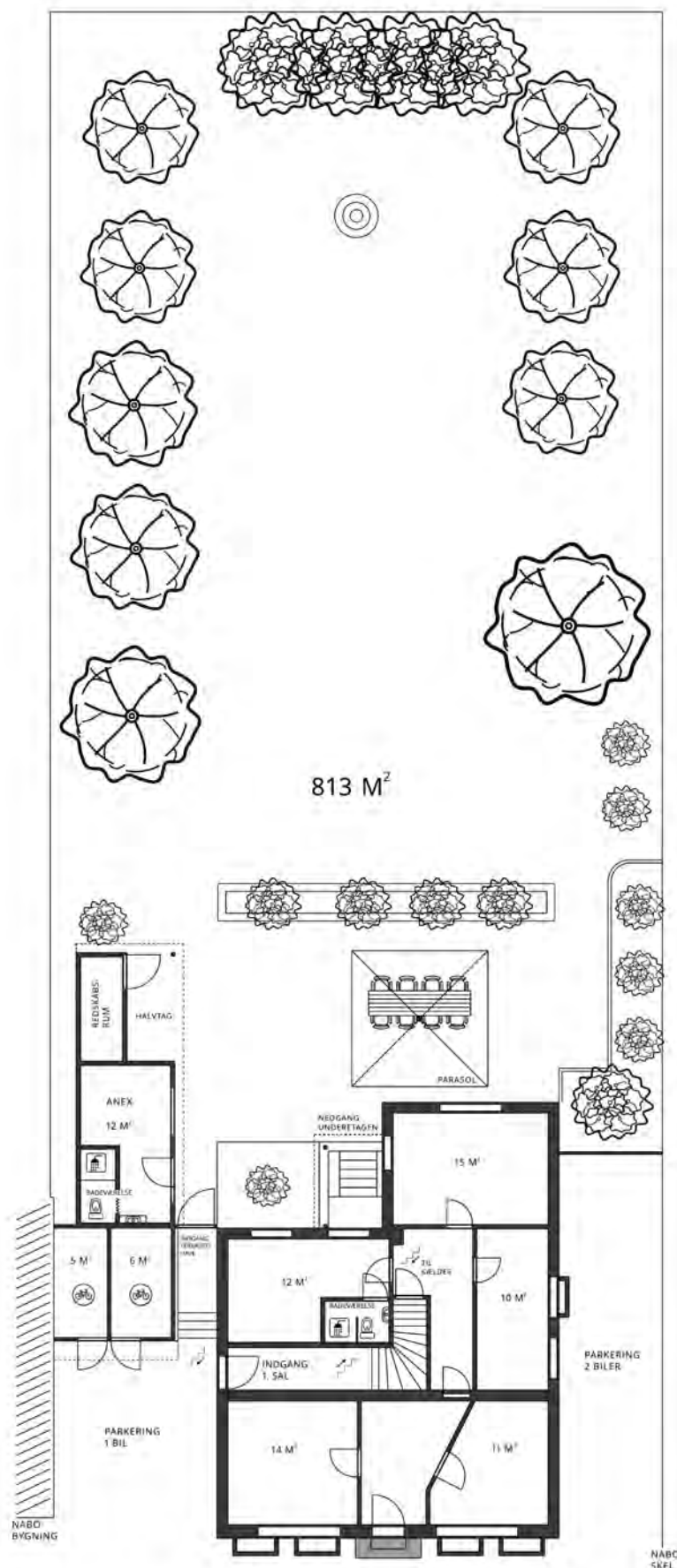
PRINT: A4



Rumarealer på planen er vejledende. Ejendommens officielle arealer er angivet ifølge BBR.

Situationsplan - hus og have

813 m² grund · anneks 12 m² · cykel-/opbevaringsskure · terrasse/have · privat parkering til op til to biler



Planens rumarealer er omtrentlige. Officielle arealer er oplyst ifølge BBR.

Kontakt og fremvisning

Kontakt os for yderligere oplysninger eller aftale om en privat fremvisning:

SÆLGER

Happy CPH ApS - CVR 37904236

Morten Kirkevang

Telefon +45 27 28 52 01

Email morten@kirkevang.com

Irina Nizhegorodova

Telefon +45 52 64 68 13

Email irina.v.n@gmail.com

JURIDISK BISTAND

Advokatfirmaet Jan Bo Busholdt

Krogvej 24, 4140 Stubbekøbing

Telefon 38 19 99 29

SE HELE SALGSOPSTILLINGEN

bluehousecph.dk



Scan og se billeder, plantegninger,
video og ejendomsoplysninger.

Ejendommen sælges af Happy CPH ApS med juridisk bistand fra Advokatfirmaet Jan Bo Busholdt. Køber bør vælge egne uafhængige juridiske, økonomiske og byggetekniske rådgivere.