

# Villestoftevej 4, 2770 Kastrup

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ejd. type | **Villa** | Bolig m$^2$ | **112** |
| Kontant | **5.695.000** | Værelser | **5** |
| Ejerudgift | **3.760** | Grund m$^2$ | **815** |
| Byggeår | **1978** | Energimærke | **D** |

Sagsnr. **148-3465**

**RealMæglerne** Kastrup & Tårnby ApS
Englandsvej 343 / 2770 Kastrup / Tlf. +45 32572211 / www.realmaeglerne.dk/kastrup

**RealMæglerne** Kastrup & Tårnby ApS
CVR-nr. 38805568
Englandsvej 343 / 2770 Kastrup
Tlf. +4532572211 / 2770@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kastrup

# 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: Villestoftevej 4, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 5.695.000
Sagsnr.: 148-3465
Ejerudgift/md.: kr. 3.760
Dato: 11.11.2026



**Rummelig villa med stor grund, hyggelig have og gode muligheder**

Velkommen til Villestoftevej 4, 2770 Kastrup – en rummelig og velindrettet bolig på 112 m², som byder på hele 4 værelser og en stue, gode opholdsrum og en stor grund på hele 815 m². Her får du en bolig med plads til både familieliv, gæster og hverdagens mange behov, samtidig med at den store grund og de hyggelige udendørsarealer skaber gode rammer for udeliv og afslapning.

Boligens naturlige samlingspunkt er den store og indbydende stue, som byder på god plads til både spisebord, sofagruppe og hyggelige stunder med familie og venner. Fra stuen er der et dejligt kig til haven, hvilket skaber en fin sammenhæng mellem boligens indendørs opholdsarealer og de grønne omgivelser udenfor. Udsynet bidrager til en lys og indbydende atmosfære, hvor haven opleves som en naturlig del af boligens opholdsrum.

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: Mie Gemynthe-Petersen


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Kastrup & Tårnby ApS
CVR-nr. 38805568
Englandsvej 343 / 2770 Kastrup
Tlf. +4532572211 / 2770@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kastrup

Adresse: Villestoftevej 4, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 148-3465
Ejerudgift/md.: kr. 3.760

Dato: 11.11.2026

Det rummelige køkken udgør ligeledes en central del af boligen og har direkte adgang til haven. Her er plads til at indrette et funktionelt køkkenmiljø med mulighed for både madlavning og samvær. Den direkte forbindelse til haven gør det nemt at bevæge sig mellem inde og ude og tilfører samtidig en behagelig lethed til boligens hverdag.

Boligen rummer 4 værelser, som giver gode og fleksible indretningsmuligheder. Her kan der eksempelvis indrettes separate værelser til børn, hjemmekontor, gæsteværelse eller hobbyrum alt efter behov. Den gode værelsesfordeling gør samtidig boligen velegnet til dig, der ønsker god plads omkring dig og mulighed for at tilpasse hjemmet til forskellige livssituationer.

Som en praktisk del af boligen finder man et bryggers med vaskemaskine, der giver gode arbejdsforhold til hverdagens praktiske gøremål. Hertil kommer et stort badeværelse, som understøtter boligens funktionelle indretning og giver god plads i hverdagen.

Udenfor venter en hyggelig og grøn have, som på mange måder bliver en ekstra del af boligen. Haven byder på god plads til både leg, afslapning og sommerens hyggelige sammenkomster, mens terrassen indbyder til udendørs middage, morgenkaffe og lange sommeraftener. Som en charmerende detalje finder man desuden en hyggelig pavillon i haven, der skaber et oplagt sted til at trække sig tilbage og nyde de grønne omgivelser.

Med hele 815 m² grund er der samtidig rig mulighed for at udfolde sig og skabe præcis de udendørs rammer, man drømmer om. Her er plads til at videreudvikle haven og etablere flere hyggelige opholdszoner.

En af boligens store kvaliteter er netop mulighederne. Villestoftevej 4 giver dig et godt udgangspunkt for at skabe et hjem, der afspejler din egen stil og dine ønsker. Boligen kan således tilpasses og udvikles i takt med behovene, og der er rig mulighed for at sætte sit helt eget præg på både bolig og have.

Samlet set får du her en rummelig bolig med fem værelser, gode opholdsarealer, direkte adgang til haven fra både stue og køkken samt en stor grund med hyggelige uderum. En bolig med plads, potentiale og gode rammer for at skabe et personligt hjem, hvor både hverdag og fritid kan nydes.

Villestoftevej er samtidig beliggende i et roligt og attraktivt område i Kastrup, hvor du får en god kombination af fredelige omgivelser og nem adgang til hverdagens faciliteter. I nærområdet findes gode muligheder for indkøb, skole, daginstitutioner og fritidsaktiviteter, ligesom de grønne omgivelser indbyder til gåture og ophold under åben himmel. Kastrup byder samtidig på en attraktiv beliggenhed tæt på både København og Amager Strand samt de mange tilbud, som området omkring lufthavnen og Tårnby har at byde på. Her får du med andre ord en beliggenhed, hvor hverdagen kan fungere nemt og bekvemt, mens hjemmets store grund og hyggelige have giver mulighed for at trække sig tilbage og nyde de mere rolige stunder


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Kastrup & Tårnby ApS
CVR-nr. 38805568
Englandsvej 343 / 2770 Kastrup
Tlf. +4532572211 / 2770@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kastrup

Adresse: Villestoftevej 4, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 148-3465
Ejerudgift/md.: kr. 3.760

Dato: 11.11.2026



Stue



Spisestue



Gang



Værelse



Badeværelse



Badeværelse


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Kastrup & Tårnby ApS
CVR-nr. 38805568
Englandsvej 343 / 2770 Kastrup
Tlf. +4532572211 / 2770@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kastrup

Adresse: Villestoftevej 4, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 148-3465
Ejerudgift/md.: kr. 3.760

Dato: 11.11.2026



Værelse



Værelse



Køkken



Spisestue



Spisestue



Spisestue


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Kastrup & Tårnby ApS
CVR-nr. 38805568
Englandsvej 343 / 2770 Kastrup
Tlf. +4532572211 / 2770@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kastrup

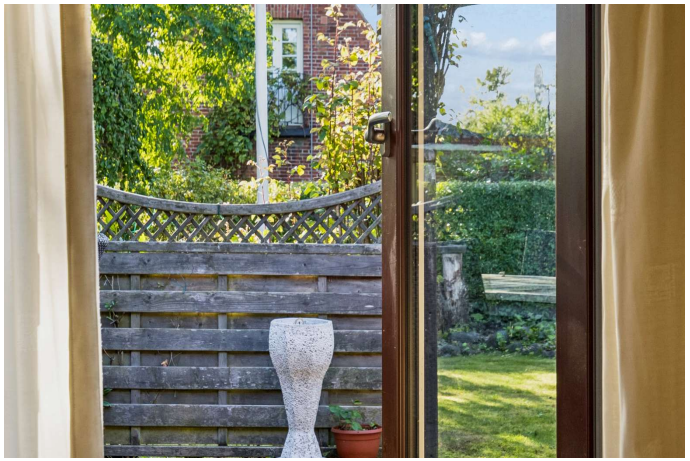
Adresse: Villestoftevej 4, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 148-3465
Ejerudgift/md.: kr. 3.760

Dato: 11.11.2026



Stue



Udsigt



Gang



Terrasse



Terrasse



Ejendommen


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Kastrup & Tårnby ApS
CVR-nr. 38805568
Englandsvej 343 / 2770 Kastrup
Tlf. +4532572211 / 2770@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kastrup

Adresse: Villestoftevej 4, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 148-3465
Ejerudgift/md.: kr. 3.760

Dato: 11.11.2026



Terrasse



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Kastrup & Tårnby ApS
CVR-nr. 38805568
Englandsvej 343 / 2770 Kastrup
Tlf. +4532572211 / 2770@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kastrup

Adresse: Villestoftevej 4, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 148-3465
Ejerudgift/md.: kr. 3.760

Dato: 11.11.2026



Ejendommen


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Kastrup & Tårnby ApS
CVR-nr. 38805568
Englandsvej 343 / 2770 Kastrup
Tlf. +4532572211 / 2770@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kastrup

Adresse: Villestoftevej 4, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 5.695.000

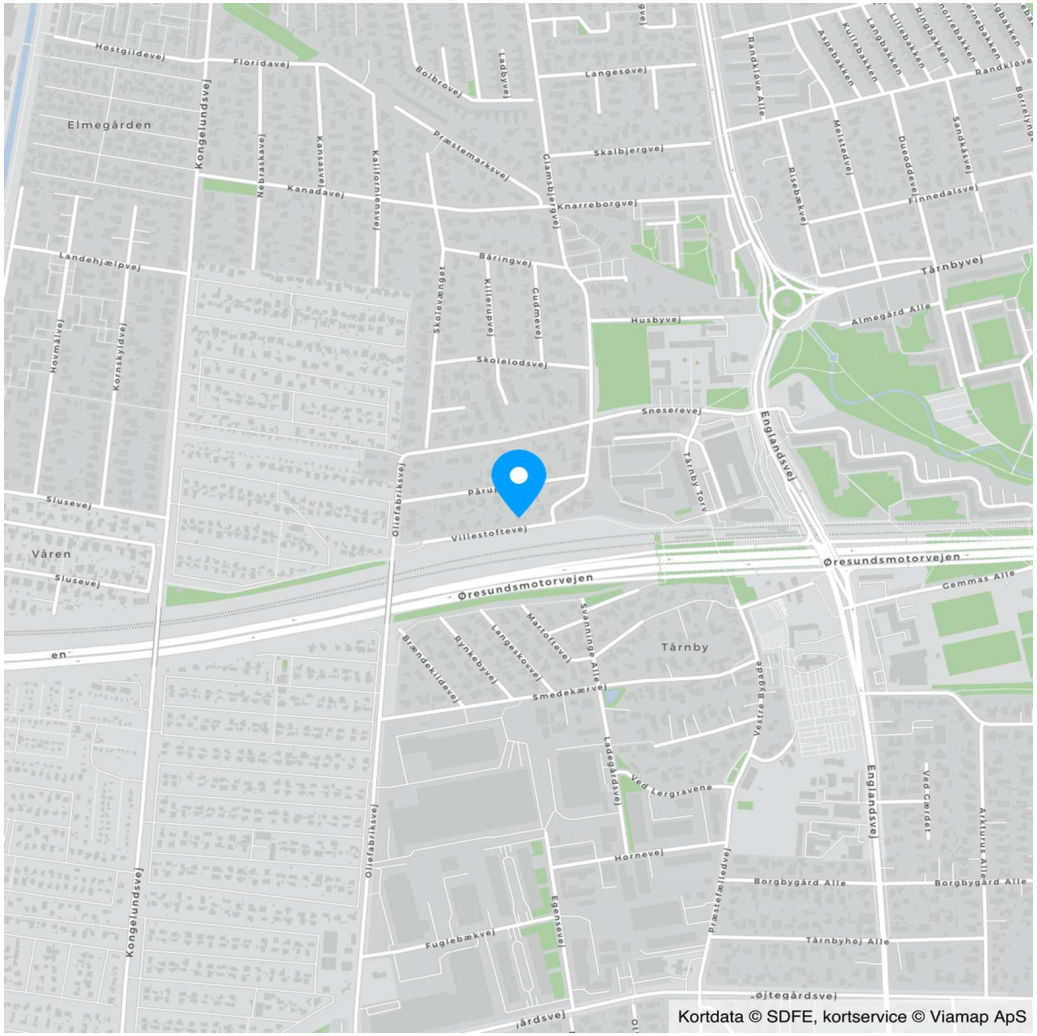
Sagsnr.: 148-3465
Ejerudgift/md.: kr. 3.760

Dato: 11.11.2026




Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning






**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening** 

**RealMæglerne** Kastrup & Tårnby ApS
CVR-nr. 38805568
Englandsvej 343 / 2770 Kastrup
Tlf. +4532572211 / 2770@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kastrup

Adresse: Villestoftevej 4, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 148-3465
Ejerudgift/md.: kr. 3.760

Dato: 11.11.2026

Ejendomsdata*:

**Ejendommen**

| | |
|---|---|
| Ejendomstype: | Villa |
| Må benyttes til: | Helårsbeboelse |
| Kommune: | Tårnby |
| Matr.nr.: | 9cs Tårnby By, Tårnby |
| BFE-nr.: | 2052182 |
| Zonestatus: | Byzone |
| Vej: | Privat fællesvej |
| Opført/ombygget år: | 1978 |

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

| | |
|---|---|
| Offentlig vurdering pr.: | 2024 |
| Ejendomsværdi: | 3.885.000 |
| Grundværdi: | 3.844.000 |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 3.108.000 |
| Grundlag for grundskyld: | 3.075.200 |

**Arealer****

| | |
|---|---|
| Grundareal: | 815 $m^2$ |
| Boligareal i alt: | 112 $m^2$ |
| Øvrige arealer: | |
| Carport: | 33 $m^2$ |

** 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**
- Nr. 1: 02.08.1921 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv Landsarkivnr. 6 Q 1724
- Nr. 2: 07.10.1924 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv Landsarkivnr. 7 C 4065
- Nr. 3: 28.08.1933 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, Resp lån i off midler
- Nr. 4: 27.02.1947 - Dok om luftfartshindringer mv -
- Nr. 5: 04.12.1978 - Dok om en dobbelt carport mv

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

Komfur (Voss), Emhætte (Gram), Køle/fryseskab (Blomberg), Opvaskemaskine (Boss), Vaskemaskine (AEG), Tørre-tumbler (Zanussi)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Kastrup & Tårnby ApS
CVR-nr. 38805568
Englandsvej 343 / 2770 Kastrup
Tlf. +4532572211 / 2770@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kastrup

Adresse: Villestoftevej 4, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 148-3465
Ejerudgift/md.: kr. 3.760

Dato: 11.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til policen.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 17.400 Forbrug: 10.843 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026
Varmeinstallation og primær varmekilde: Varmepumpe - Varmepumpe
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke D

Andre forhold af væsentlig betydning:

**Fredningsstatus**
Bevaringsværdi ingen.

**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.

**Ikke medfølgende hvidevarer**
Fryserskab

**Drikkevandsinteresser**
Ejendommen er beliggende i et Område med Drikkevandsinteresser (OD), der er områder, hvor der findes grundvand af god kvalitet, der kan udnyttes til drikkevandsformål men som overvejende har lokal betydning for mindre vandværker og erhverv.


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Kastrup & Tårnby ApS
CVR-nr. 38805568
Englandsvej 343 / 2770 Kastrup
Tlf. +4532572211 / 2770@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kastrup

Adresse: Villestoftevej 4, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 5.695.000

Sagsnr.: 148-3465
Ejerudgift/md.: kr. 3.760

Dato: 11.11.2026

| Ejerudgift 1. år: | | Pr. år |
|---|---|---|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 15.851 |
| Grundskyld | kr. | 18.451 |
| Husforsikringspolice | kr. | 4.516 |
| Grundejerforeningskontingent | kr. | 1.800 |
| Renovation | kr. | 4.380 |
| Rottebekæmpelse | kr. | 119 |
| Ejerudgift i alt 1. år | kr. | 45.117 |

| Kontantbehov ved køb | | |
|---|---|---|
| Kontantpris | kr. | 5.695.000 |
| Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 36.050 |
| Halv ejerskifteforsikringspræmie | kr. | 7.646 |
| Ejerskiftegebyr til grundejerforeningen | kr. | 250 |
| I alt | kr. | 5.738.946 |

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorskifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

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: 285.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 31.917 md. / 383.002 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 25.988 md. / 311.858 år v/24,71 %
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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

**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.


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Kastrup & Tårnby ApS
CVR-nr. 38805568
Englandsvej 343 / 2770 Kastrup
Tlf. +4532572211 / 2770@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kastrup

| | | |
|---|---|---|
| Adresse: Villestoftevej 4, 2770 Kastrup<br>Kontantpris: kr. 5.695.000 | Sagsnr.: 148-3465<br>Ejerudgift/md.: kr. 3.760 | Dato: 11.11.2026 |

| | |
|---|---|
| Tinglysningsafgiftsreduktion:<br>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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen. | Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:<br>Nr. 6: hovedstol kr. 630.000<br>Nr. 8: hovedstol kr. 722.000<br><br>Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene. |

**Gæld udenfor købesummen**
Ingen

**Grundejerforening**
Navn: GF Gammelgaard
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

## 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 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.