

REAL



Skalbjergervej 26, 2770 Kastrup

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	116
Kontantpris	6.295.000	Værelser	4
Ejerudgift	3.777	Grund m2	619
Byggear	1952	Energimærke	D

Sagsnr. **148-1110**

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: Skalbjergrvej 26, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 148-1110
Ejerudgift/md.: kr. 3.777

Dato: 26.11.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne charmerende muremestervilla fra 1952, der byder på et skønt boligareal på 116 kvadratmeter fordelt over tre plan. Ejendommen er beliggende på en blind vej i et yderst attraktivt kvarter, hvor du kan nyde både ro og nærhed til byens mange tilbud. Her får du en bolig, der er moderniseret med respekt for de klassiske detaljer, hvilket sikrer et tidløst og indbydende udtryk.

Når du træder ind i stueetagen, mødes du af en rummelig fordelingsentre med gæstetoilet. Herfra åbner det moderne køkkenalrum sig op og inviterer til hyggelige stunder med familie og venner. Fra alrummet har du direkte adgang til to terrasser, hvoraf den ene vender mod den ugenerede og solrige have – perfekt til afslapning eller leg for børnene.

På førstesalen finder du to store værelser, der begge fremstår lyse og luftige. Et funktionelt badeværelse fuldender denne etage og giver optimale betingelser for hverdagslivet. Kælderen rummer praktiske faciliteter såsom bryggers samt to gode disponible rum, der kan anvendes efter behov – hvad enten det er som hobbyrum eller ekstra opbevaringsplads.

Ejendommens beliggenhed er ideel for børnefamilier såvel som par uden børn. Med kort afstand til både skole og daginstitutioner samt cykelafstand til Amager Strand bliver hverdagen nem at navigere i. Samtidig har du kun få minutters kørsel til København centrum samt let adgang til offentlig transport.

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: Skalbjergrvej 26, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 148-1110
Ejerudgift/md.: kr. 3.777

Dato: 26.11.2025



Entre



Stue



Stue



Stue



Spisestue



Spisestue

Adresse: Skalbjergrvej 26, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 148-1110
Ejerudgift/md.: kr. 3.777

Dato: 26.11.2025



Spisestue



Køkken



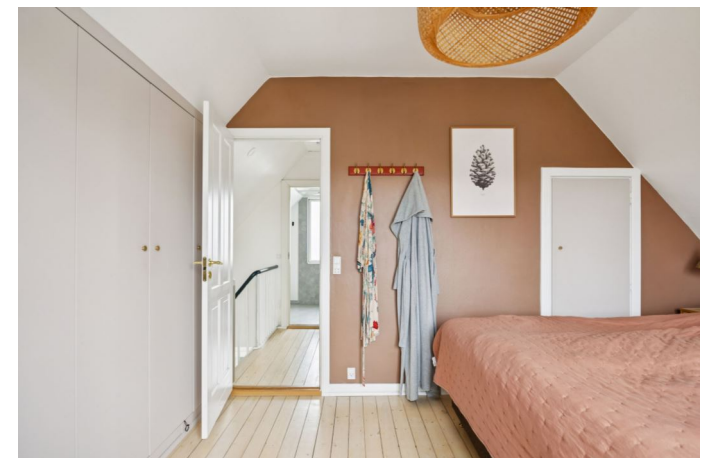
Køkken



Værelse



Værelse



Værelse

Adresse: Skalbjergrvej 26, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 148-1110
Ejerudgift/md.: kr. 3.777

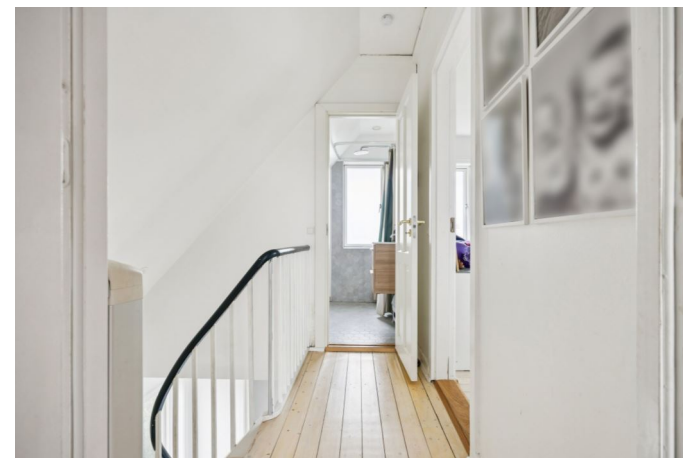
Dato: 26.11.2025



Værelse



Badeværelse



Gang



Bryggers



Disponibelt rum



Disponibelt rum

Adresse: Skalbjergrvej 26, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 148-1110
Ejerudgift/md.: kr. 3.777

Dato: 26.11.2025



Værelse



Værelse



Gang



Toilet



Udsigt



Terrasse

Adresse: Skalbjergrvej 26, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 148-1110
Ejerudgift/md.: kr. 3.777

Dato: 26.11.2025



Terrasse



Ejendommen



Terrasse



Terrasse

Adresse: Skalbjergrvej 26, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 148-1110
Ejerudgift/md.: kr. 3.777

Dato: 26.11.2025

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar



REAL



Vejledende plantegning uden ansvar

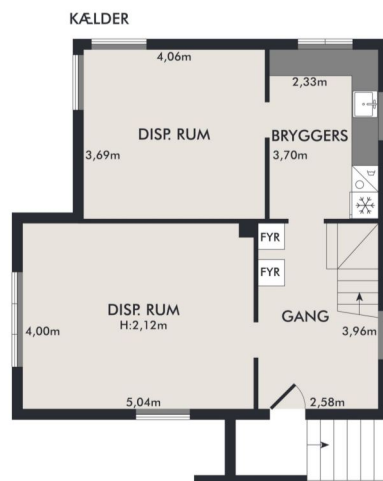


Adresse: Skalborgvej 26, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 148-1110
Ejerudgift/md.: kr. 3.777

Dato: 26.11.2025

REAL



REAL



Vejledende plantegning uden ansvar

Vejledende plantegning uden ansvar

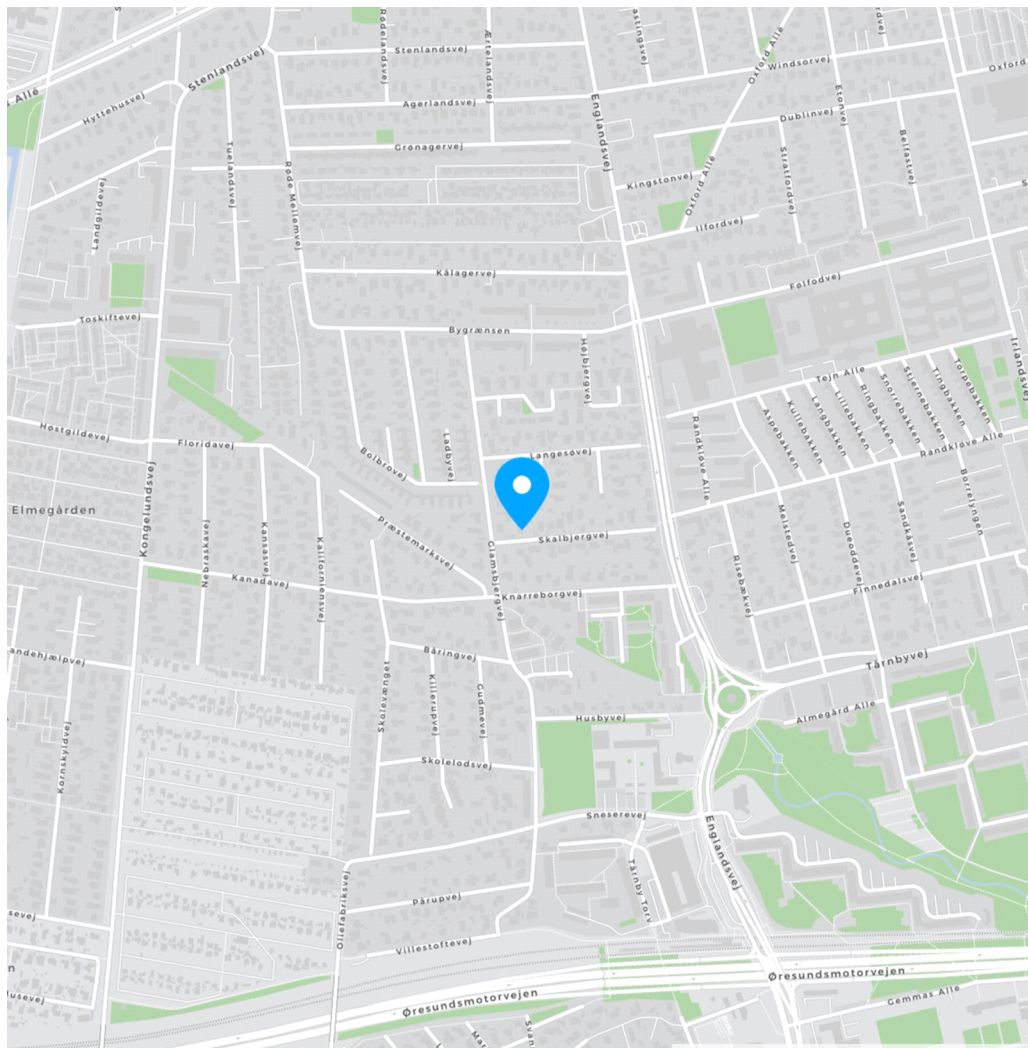
Adresse: Skalbjergrvej 26, 2770 Kastrup

Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 148-1110

Ejerudgift/md.: kr. 3.777

Dato: 26.11.2025



Adresse: Skalbjergrvej 26, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 148-1110
Ejerudgift/md.: kr. 3.777

Dato: 26.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Tårnby
Matr.nr.:	9 ev Tårnby By, Tårnby
BFE-nr.:	2052234
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Naturgas
Opført/ombygget år:	1952

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	5.022.000 kr.
Grundværdi:	4.131.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.017.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	3.304.800 kr.

Arealer*

Grundareal:	619 m ²
Boligareal i alt:	116 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	51 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	65 m ²
Bygn. 2:	10 m ²
Bygn. 3 - Fritliggende overdækning:	10 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der er lyst servitutter på ejendommen.

Nr. 1 lyst d. 30.11.1920 - Dok om vej mv.
Nr. 2 lyst d. 19.01.1940 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv.
Nr. 3 lyst d. 24.11.1945 - Dok om grundejerforening mv.
Nr. 4 lyst d. 27.02.1947 - Dok om luftfartshindringer mv.

Planer

Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten.

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Skalbjergrvej 26, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 148-1110
Ejerudgift/md.: kr. 3.777

Dato: 26.11.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:
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.

Fredningsstatus: Bevaringsværdi ingen.

Oplysning om foreløbig grundskyld

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Ejendommens primære varmekilde: Naturgas
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: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke D.



Adresse: Skalbjergrvej 26, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 148-1110
Ejerudgift/md.: kr. 3.777

Dato: 26.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	20.490	Kontantpris/udbetaling	kr.	6.295.000
Grundskyld	kr.	19.829	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.000
Husforsikring, anslået	kr.	5.000	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	39.650
			Ejerskiftegebyr, anslået	kr.	1.500
			I alt	kr.	6.343.150
			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		45.319			

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: 315.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 33.101 md./ 397.208 år Netto **ekskl.** ejerudgift 27.215 md./ 326.581 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 3 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: 20.11.2025
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: 1/2 - 1/8

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: Skalbjergrvej 26, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 148-1110
Ejerudgift/md.: kr. 3.777

Dato: 26.11.2025

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 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:

Afventer G/F-skema

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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn:

Pligt til medlemskab:

Sikkerhed til foreningen: Ja, kr. 1.300 i form af Anden hæftelse

Forhøjelse af sikkerhed: 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".