



REAL

Oliefabriksvej 268, 2770 Kastrup

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	174
Kontant	7.995.000	Værelser	7
Ejerudgift	5.522	Grund m ²	702
Byggeår	2007	Energimærke	B

Sagsnr. **1481444487**

RealMæglerne Kastrup & Tårnby ApS

Englandsvej 343 / 2770 Kastrup / Tlf. +45 32572211 / www.realmaeglerne.dk/kastrup

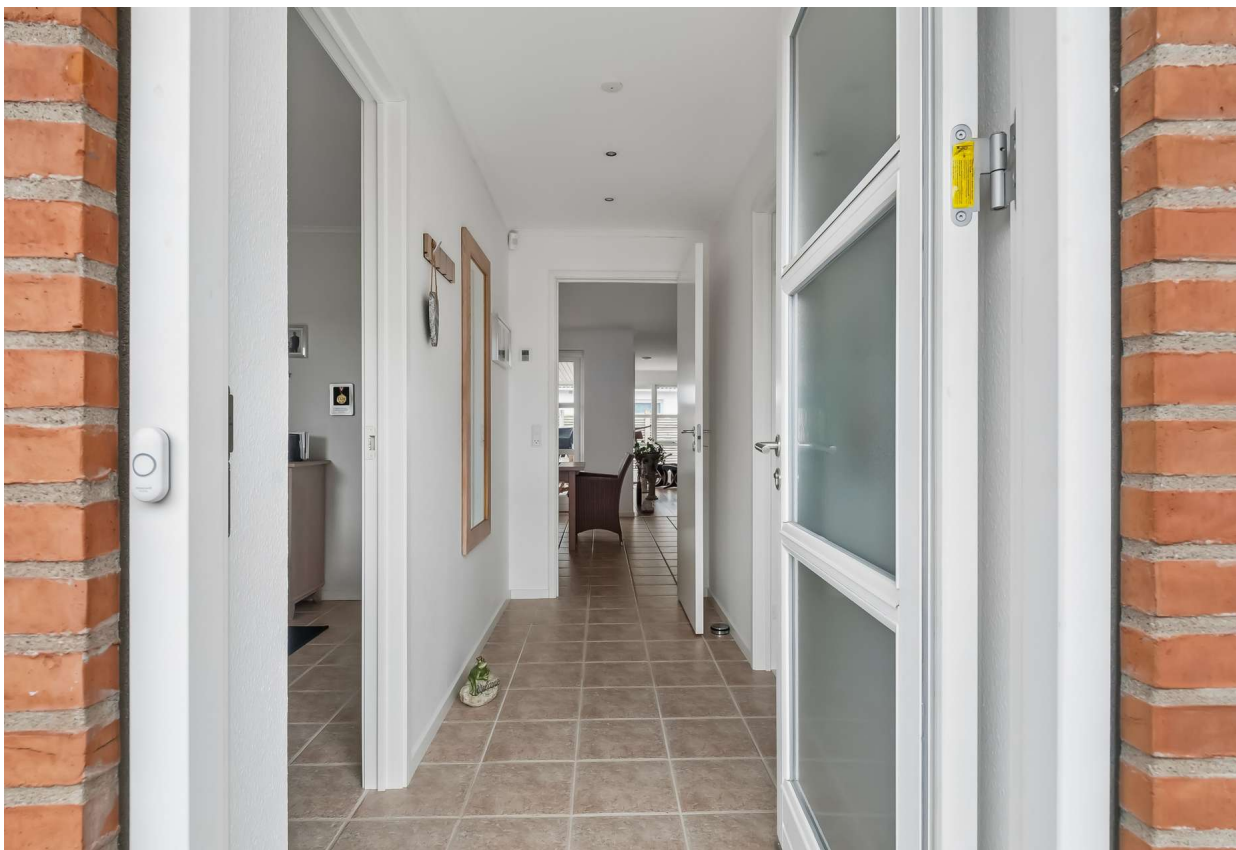
Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Oliefabriksvej 268, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 1481444487
Ejerudgift/md.: kr. 5.522

Dato: 10.04.2026



Nyere bygget & total gennemført stor villa perfekt til den store familie velplaceret i Kastrup

Velkommen til denne elegante og familievenlige villa, der strækker sig over 174 kvadratmeter opført i 2007. Her får du et hjem, hvor kvalitet, komfort og gennemtænkt design går hånd i hånd. Planløsningen er nøje udformet for at skabe et både funktionelt og indbydende hjem med moderne faciliteter og et gennemført udtryk. Hele huset er udstyret med gulvvarme.

Villaen byder på to indgange: en indbydende hovedindgang samt en praktisk indgang gennem bryggerset. Bryggerset fungerer som husets tekniske hjerte med håndvask, vaskesøjle og alt teknik samlet ét sted. Herfra træder du direkte ind i det rummelige og lyse køkken-alrum, hvor køkkenskabene er praktisk integreret i kanappen for at udnytte pladsen optimalt. Køkkenet er udstyret med eksklusive Miele hårde hvidevarer og gennemtænkte detaljer, der gør madlavningen til en sand fornøjelse.

Fra køkken-alrummet er der adgang til den store, solrige terrasse, som om sommeren bliver en naturlig forlængelse af opholdsrummet. Terrassen vender mod sydvest-sydpøst, hvilket giver sol det meste af dagen – fra de første morgentimer til de sene aftentimer. En del af terrassen er overdækket og kan lukkes af for vind, så uderummet kan nydes uanset vejr.

Huset er opdelt i to separate afdelinger: Den vestlige afdeling rummer tre soveværelser, hvoraf det ene har eget badeværelse. I den anden afdeling finder du yderligere to soveværelser samt et stilrent badeværelse, der også fungerer som gæstetoilet. Denne planløsning gør det ideelt for den store familie med mulighed for separat voksen og børneafdeling.

Foran huset mødes du af en præsentabel forhave med smukke bede og en indkørsel med plads til flere biler. Den store, opvarmede garage giver både komfort og praktiske anvendelsesmuligheder. I forlængelse af garagen har du også et skur. Ejendommen fremstår yderst indbydende med en vel-

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: Oliefabriksvej 268, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 1481444487
Ejerudgift/md.: kr. 5.522

Dato: 10.04.2026



Stue



Stue



Spisestue



Spisestue



Køkken

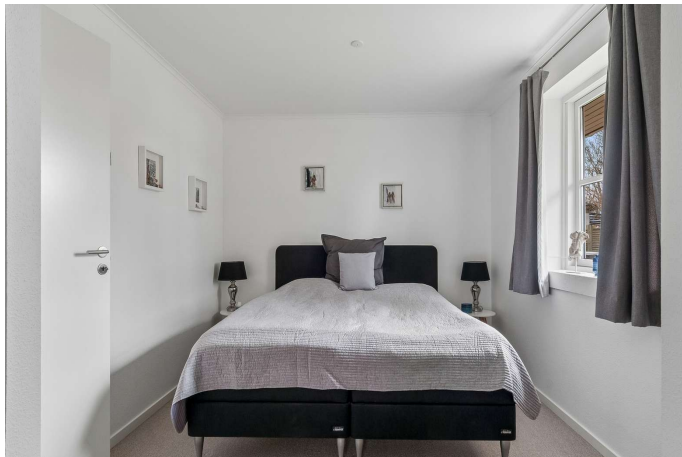


Køkken

Adresse: Oliefabriksvej 268, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 1481444487
Ejerudgift/md.: kr. 5.522

Dato: 10.04.2026



Værelse



Værelse



Værelse



Værelse



Værelse



Værelse

Adresse: Oliefabriksvej 268, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 1481444487
Ejerudgift/md.: kr. 5.522

Dato: 10.04.2026



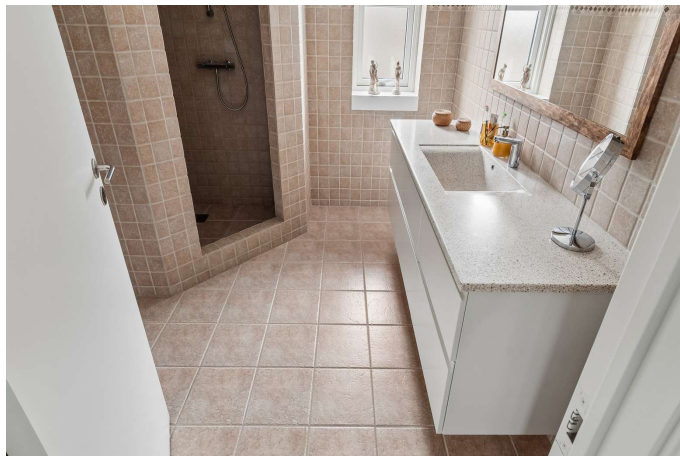
Værelse



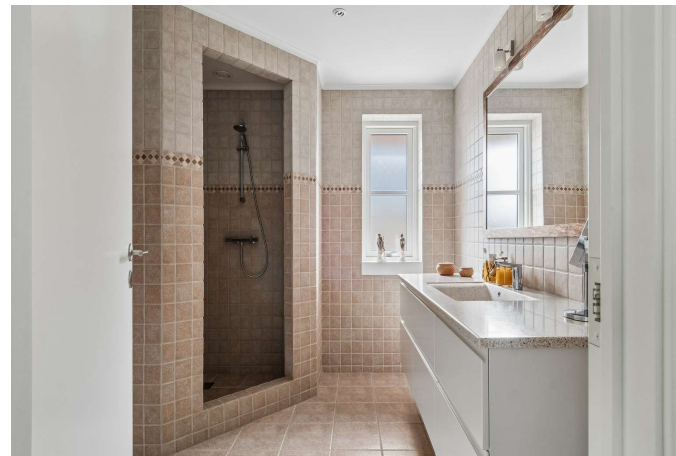
Badeværelse



Badeværelse



Badeværelse



Badeværelse



Badeværelse

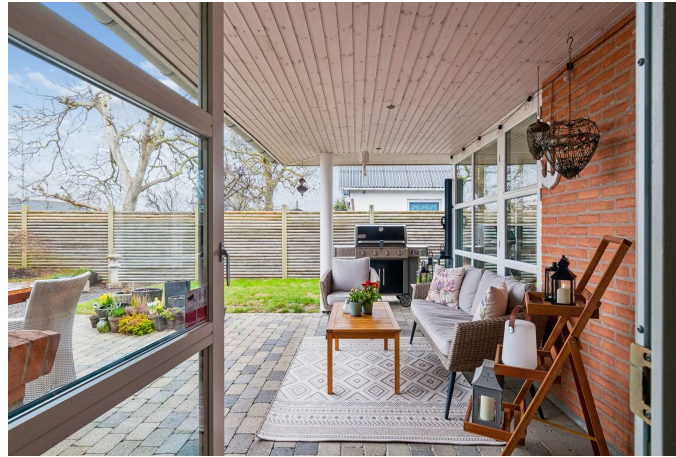
Adresse: Oliefabriksvej 268, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 1481444487
Ejerudgift/md.: kr. 5.522

Dato: 10.04.2026



Bryggers



Stue



Terrasse



Ejendommen



Terrasse



Ejendommen

Adresse: Oliefabriksvej 268, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 1481444487
Ejerudgift/md.: kr. 5.522

Dato: 10.04.2026



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Adresse: Oliefabriksvej 268, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 1481444487
Ejerudgift/md.: kr. 5.522

Dato: 10.04.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

Adresse: Oliefabriksvej 268, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 1481444487
Ejerudgift/md.: kr. 5.522

Dato: 10.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Tårnby
Matr.nr.: 17az Tårnby By, Tårnby
BFE-nr.: 2053508
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Naturgasfyr
Opført/ombygget år: 2007

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 7.974.000
Grundværdi: 3.699.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 6.379.200
Grundlag for grundskyld: 2.959.200

Arealer**

Grundareal: 702 m²
Boligareal i alt: 174 m²
Øvrige arealer:
Indbygget udhus: 8 m²
Indbygget carport: 28 m²

** 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: 27.02.1947 - Dok om luftfartshindringer mv
- Nr. 2: 16.05.1950 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv
- Nr. 3: 25.08.1975 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 4: 11.09.1985 - Lokalplan nr. 43

Planer

18. Lokalplan nr. 149 - Parcelhusområdet på Vestamager

Tilbehør:

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

Ovn (Miele), Kogeplade (Miele), Emhætte (Miele), Køleskab (Miele), Fryser (Miele), Opvaskemaskine (Miele), Vaskemaskine (Miele), Tørretumbler (Miele)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Oliefabriksvej 268, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 1481444487
Ejerudgift/md.: kr. 5.522

Dato: 10.04.2026

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.

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 12.400 Forbrug: 1.065 m³
Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus

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

Energimærkning: Energimærke B



Adresse: Oliefabriksvej 268, 2770 Kastrup
 Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 1481444487
 Ejerudgift/md.: kr. 5.522

Dato: 10.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	32.534	Kontantpris	kr.	7.995.000
Grundskyld	kr.	17.755	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	49.850
Rottebekæmpelse	kr.	150	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.000
Genbrugspladsgebyr	kr.	910	Tinglysning af skødet, anslået	kr.	40.000
Genanvendeligt affald	kr.	1.920	Ejerskiftegebyr, anslået	kr.	1.500
Rest- og madaffald	kr.	1.550	I alt	kr.	8.093.350
Husforsikring	kr.	5.450	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.		
Fællesudgifter, GF	kr.	6.000			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	66.269			

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: 400.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 43.648 md. / 523.779 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 35.534 md. / 426.412 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: 25.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Oliefabriksvej 268, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 1481444487
Ejerudgift/md.: kr. 5.522

Dato: 10.04.2026

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 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:

Grundejerforening

Navn: Bryan Envold Andersen
Pligt til medlemskab: Nej
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: 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

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.