



REAL

Astridsvej 13, 2770 Kastrup

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	126
Kontant	5.495.000	Værelser	6
Ejerudgift	4.517	Grund m ²	880
Byggeår/ombygget	1952/1971	Energimærke	E

Sagsnr. **148-3456**

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: Astridsvej 13, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 148-3456
Ejerudgift/md.: kr. 4.517

Dato: 28.10.2026



Håndværkertilbud med masser af potentiale på attraktiv adresse i Kastrup!

Drømmer du om at skabe din helt egen drømmevilla fra bunden? Så får du her en sjælden mulighed for at sætte dit eget præg på en ejendom med en fantastisk beliggenhed i et af Tårnbys mest eftertragtede villakvarterer!

På Astridsvej 13 venter en villa på 126 m², beliggende på en imponerende grund på hele 880 m² direkte ved den populære Travbaneparken. Ejendommen trænger til en gennemgribende renovering fra ende til anden, men netop her ligger en fantastisk mulighed for den kreative køber, som ønsker at skabe noget helt særligt. Uanset om drømmen er en omfattende totalrenovering, en større tilbygning eller opførelsen af en helt ny villa, er mulighederne mange.

Den eksisterende villa byder på en spændende planløsning med fire værelser, en rummelig spisestue, en separat opholdsstue, køkken, badeværelse og gæstetoilet. Hertil kommer en stor carport. Boligens nuværende indretning giver et godt udgangspunkt for at gentænke rummene og skabe en moderne familiebolig med store, åbne opholdsarealer og præcis de løsninger, du drømmer om.

Grunden er en af ejendommens helt store kvaliteter! Med sine 880 m² og en forudsat bebyggelsesprocent på 30 % giver grunden mulighed for et samlet etageareal på op til 264 m². Det svarer beregningsmæssigt til muligheden for at udvide den eksisterende bolig med op til 138 m² eller opføre en helt ny villa på op til 264 m². Her er der altså et fantastisk potentiale for at skabe en stor og eksklusiv familiebolig, samtidig med at der fortsat kan være god plads til terrasse, have og udeliv. Mulighederne for tilbygning og nybyggeri forudsætter naturligvis de nødvendige myndighedsgodkendelser samt overholdelse af gældende bestemmelser.

Se 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



Adresse: Astridsvej 13, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 148-3456
Ejerudgift/md.: kr. 4.517

Dato: 28.10.2026

Beliggenheden er ganske enkelt fantastisk! Astridsvej er beliggende i et utrolig attraktivt og fredeligt villakvarter, hvor rolige veje, hyggelige omgivelser og grønne arealer skaber de perfekte rammer om familielivet. Lige ved ejendommen finder du Travbaneparken, som med sine store grønne arealer, legepladser og hyggelige stier er et naturligt samlingspunkt for områdets beboere. Her kan børnene lege, familien nyde lange gåture, og hverdagens travlhed lægges på afstand.

Området er særligt eftertragtet blandt børnefamilier, der ønsker at kombinere trygge og rolige omgivelser med en central placering. Her er kort afstand til både skoler, daginstitutioner, indkøbsmuligheder og fritidsaktiviteter, samtidig med at gode transportforbindelser giver nem adgang til Københavns centrum, Amager Strandpark og lufthavnen.

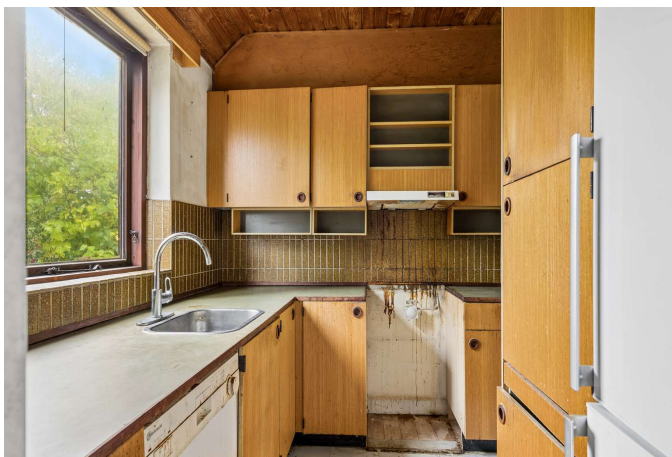
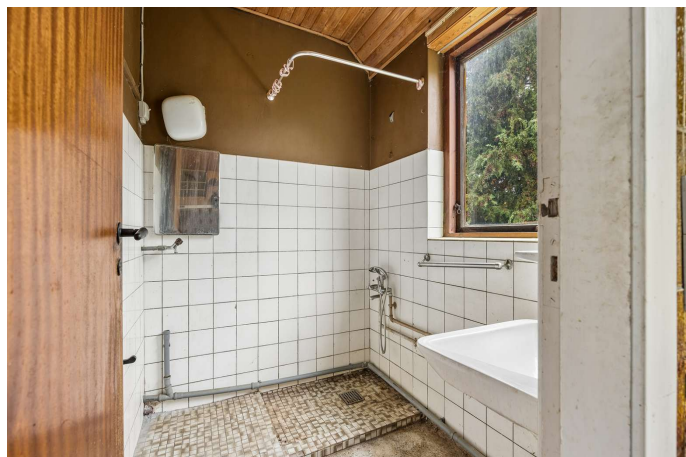
Astridsvej 13 er kort sagt en ejendom for dig, der kan se mulighederne og drømmer om at skabe noget helt unikt. Her får du en stor grund, en fantastisk beliggenhed og friheden til at forme din kommende bolig efter dine egne ønsker.

En sjælden mulighed for at skabe din drømmevilla i et af Tårnbys mest attraktive områder!

Adresse: Astridsvej 13, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 148-3456
Ejerudgift/md.: kr. 4.517

Dato: 28.10.2026



Adresse: Astridsvej 13, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 148-3456
Ejerudgift/md.: kr. 4.517

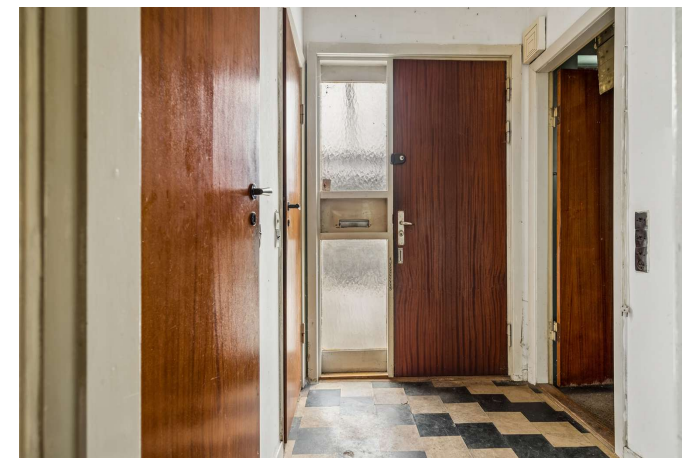
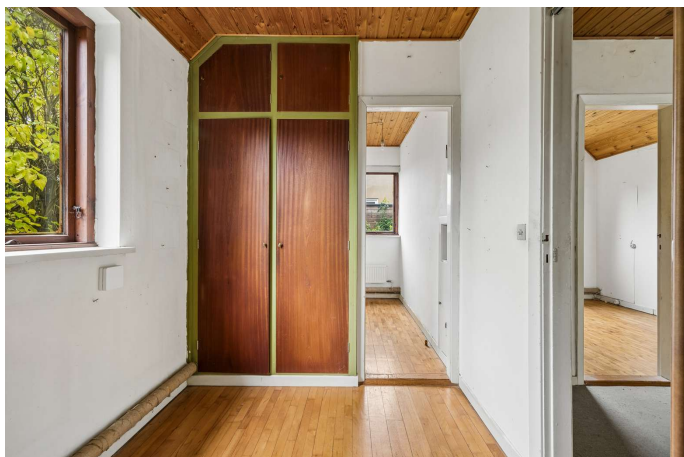
Dato: 28.10.2026



Adresse: Astridsvej 13, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 148-3456
Ejerudgift/md.: kr. 4.517

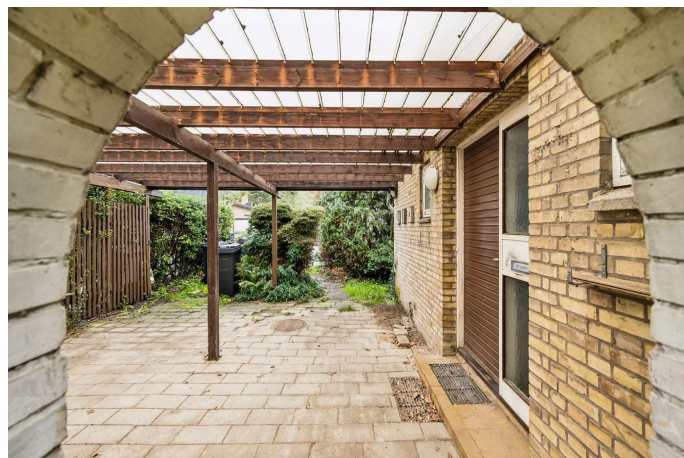
Dato: 28.10.2026



Adresse: Astridsvej 13, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 148-3456
Ejerudgift/md.: kr. 4.517

Dato: 28.10.2026



Adresse: Astridsvej 13, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 148-3456
Ejerudgift/md.: kr. 4.517

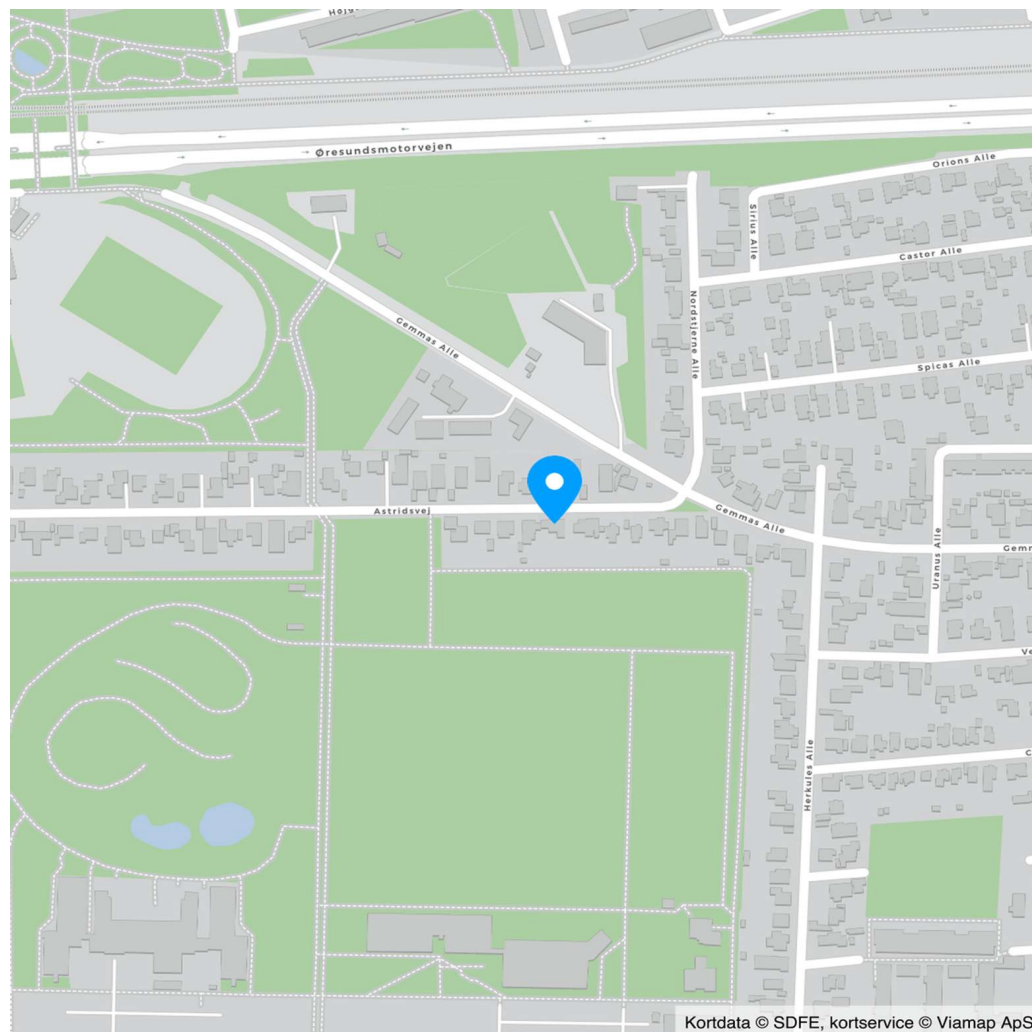
Dato: 28.10.2026



Adresse: Astridsvej 13, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 148-3456
Ejerudgift/md.: kr. 4.517

Dato: 28.10.2026





Adresse: Astridsvej 13, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 148-3456
Ejerudgift/md.: kr. 4.517

Dato: 28.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Tårnby
Matr.nr.: 1hd Løjtegård, Tårnby
BFE-nr.: 2047572
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1952/1971

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 4.974.000
Grundværdi: 4.501.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.979.200
Grundlag for grundskyld: 3.600.800

Arealer**

Grundareal: 880 m²
Boligareal i alt: 126 m²

Øvrige arealer:
Carport: 28 m²
Udhus: 8 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: 09.09.1924 - Dok om el-anlæg Indeholder økonomiske forpligtelser
- Nr. 2: 11.11.1924 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, Resp lån i off midler, Indeholder økonomiske forpligtelser
- Nr. 3: 15.03.1927 - Dok om vej mv, bebyggelses-og benyttelsesind-skrænkninger mv
- Nr. 4: 18.04.1945 - Dok om luftfartshindringer mv
- Nr. 5: 06.09.1950 - Dok om vandforsyningsledning mv
- Nr. 6: 29.03.1952 - anm byrder, anm hæftelser Dok om bebyggelse, benyttelse mv.
- Nr. 7: 14.08.1952 - Dok om elforsyning, Ikke til hinder for prioritering

Planer

11. Kommuneplan 1.B35 - Løjtegård

Tilbehør:

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

De på ejendommen værende hårde hvidevarer medfølger uden garanti fra boet.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Astridsvej 13, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 148-3456
Ejerudgift/md.: kr. 4.517

Dato: 28.10.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: konkret tilbud hos GF Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Pris og dækning afhænger af konkret tilbud.

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:
Forsikringsselskab:
Særlige forhold ved forsikringen: Afventer police

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 26.700 Forbrug: 2.313 m³
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation og primær varmekilde: Naturgasfyr
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Iht. gældende lovgivning stammer det oplyste varmekonsum fra ejendommens energimærkning, hvori forbruget anslås, ligesom udgiften er udregnet ud fra de på udarbejdelsestidspunktet gældende priser for forbrugsafgifter.

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 salgsoptillingens 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 "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke E

Andre forhold af væsentlig betydning:

Drikkevandsinteresser og følsomme indvindingsområder

Ejendommen er beliggende i et Nitratfølsomt Indvindingsområde(NFI) 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.

Jordforurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Fredningsstatus

Bevaringsværdi - ingen



Adresse: Astridsvej 13, 2770 Kastrup
 Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 148-3456
 Ejerudgift/md.: kr. 4.517

Dato: 28.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	20.294	Kontantpris	kr. 5.495.000
Grundskyld	kr.	21.605	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 34.850
Grundejerforening	kr.	1.100	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr. 8.067
Renovation	kr.	4.380	Tinglysning af skødet, anslået	kr. 40.000
Rottebekæmpelse	kr.	127	Ejerskiftegebyr G/F	kr. 200
Husforsikring, ansl.	kr.	6.702	I alt	kr. 5.578.117
			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	kr.	54.208		

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: 275.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 32.213 md. / 386.553 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 25.802 md. / 309.629 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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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.



Adresse: Astridsvej 13, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 148-3456
Ejerudgift/md.: kr. 4.517

Dato: 28.10.2026

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 hvilen- de på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra- veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 11: hovedstol kr. 272.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: G/F Løjtegårdens Villaby Lasse Frendrup

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

RealMæglerne Amager



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.