

**REAL**



## Arnborgvej 7, 2770 Kastrup

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>170</b>
Kontant	<b>7.995.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>4.939</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>703</b>
Byggeår	<b>2011</b>	Energimærke	<b>A2020</b>

Sagsnr. **148-3260**

**RealMæglerne** Kastrup & Tårnby ApS

Englandsvej 343 / 2770 Kastrup / Tlf. +45 32572211 / [www.realmaeglerne.dk/kastrup](http://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: Arnborgvej 7, 2770 Kastrup  
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 148-3260  
Ejerudgift/md.: kr. 4.939

Dato: 12.04.2026



### **Moderne Villa i Attraktivt Kvarter - Indflytningsklar med Luksuriøse Detaljer**

Velkommen til denne fantastiske villa fra 2011, der tilbyder moderne faciliteter og luksus i hjertet af det eftertragtede Pilegårds-kvarter. Med et boligareal på 170 kvadratmeter, er denne ejendom den perfekte kombination af stilfuldt design og funktionel indretning. Her kan du nyde godt af et hjem, der er skabt med fokus på kvalitet og bæredygtighed.

Huset byder på en rummelig entre som er udnyttet til et funktionelt bryggers. herfra træder du ind i en gang med en fantastisk børneafdeling med soveværelser og et badeværelse hertil. Videre mødes du af hjemmets hjerterum. Et stort åbent køkken alrum med lækre detaljer og direkte forbindelse til en skøn stue med udgang til terrassen og den skønne have. Sidst men ikke mindst har du et masterbedrom med direkte adgang til endnu et badeværelse. En perfekt planløsning for børnefamilien. som prikken over i'et er der gulvvarme overalt, hvilket sikrer en behagelig temperatur året rundt. De store ovenlysvinduer fylder rummene med naturligt lys og skaber en lys og indbydende atmosfære.

Denne villa står som ny og er helt indflytningsklar. Materialerne er nøje udvalgt for at sikre lang levetid og minimal vedligeholdelse. Den sydvendte have og terrasse giver dig mulighed for at nyde solen hele dagen i private omgivelser. Der er lagt strømkabler til ladestandere, så du nemt kan oplade din elbil direkte fra din egen indkørsel.

Beliggenheden kunne ikke være bedre; huset ligger på en lukket vej i et attraktivt skoledistrikt med kort afstand til både skole og børnehave. Dagligvareindkøb klares let med butikker inden for gåafstand, hvilket gør hverdagen både bekvem og enkel.

Denne ejendom repræsenterer en unik mulighed for at bo i et moderne hjem med alle de ønskelige faciliteter tæt på byens puls men alligevel roligt beliggende.

*Går du i salgstanker, er du meget velkommen til at kontakte os for en aftale om en uforpligtende salgsvurdering.*

### 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: Amborgvej 7, 2770 Kastrup  
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 148-3260  
Ejerudgift/md.: kr. 4.939

Dato: 12.04.2026



Stue



Spisestue



Stue



Alrum



Alrum



Køkken

Adresse: Amborgvej 7, 2770 Kastrup  
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 148-3260  
Ejerudgift/md.: kr. 4.939

Dato: 12.04.2026



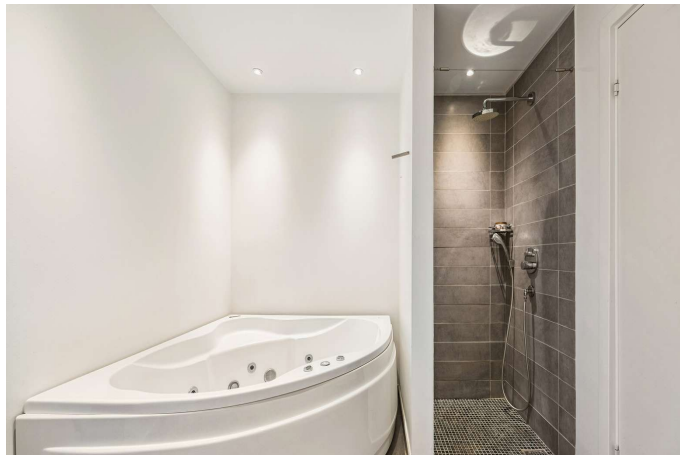
Køkken



Køkken



Køkken



Badeværelse



Badeværelse



Badeværelse

Adresse: Amborgvej 7, 2770 Kastrup  
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 148-3260  
Ejerudgift/md.: kr. 4.939

Dato: 12.04.2026



Bryggers



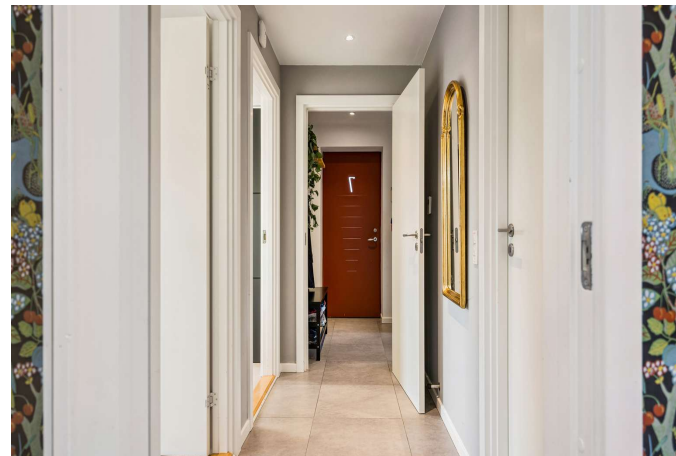
Bryggers



Værelse



Værelse



Gang



Værelse

Adresse: Amborgvej 7, 2770 Kastrup  
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 148-3260  
Ejerudgift/md.: kr. 4.939

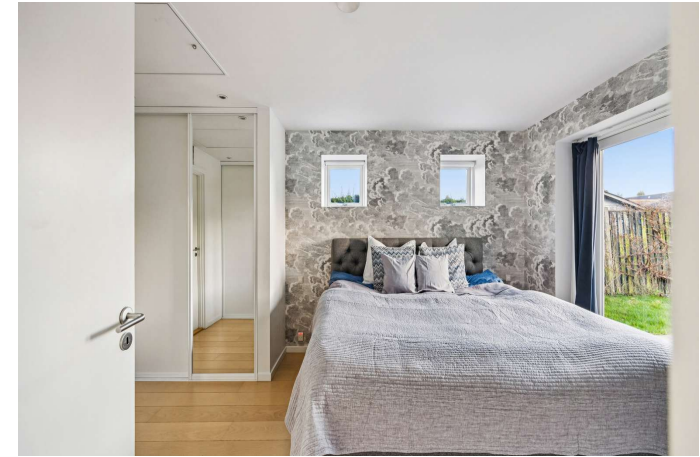
Dato: 12.04.2026



Værelse



Værelse



Værelse



Terrasse



Ejendommen



Ejendommen



Adresse: Amborgvej 7, 2770 Kastrup  
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 148-3260  
Ejerudgift/md.: kr. 4.939

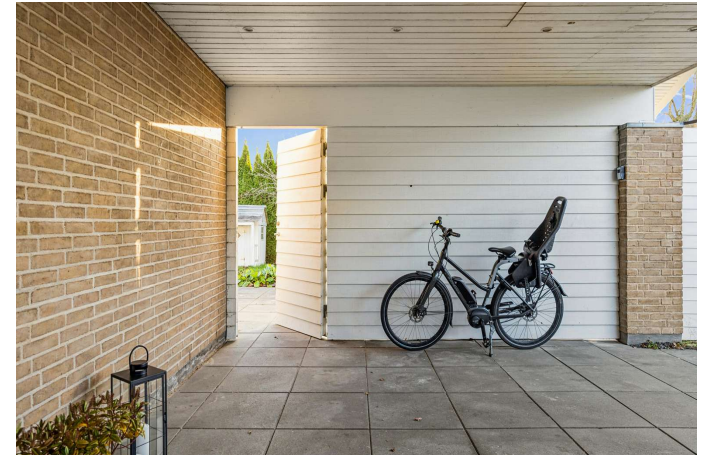
Dato: 12.04.2026



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Adresse: Amborgvej 7, 2770 Kastrup  
Kontantpris: kr. 7.995.000

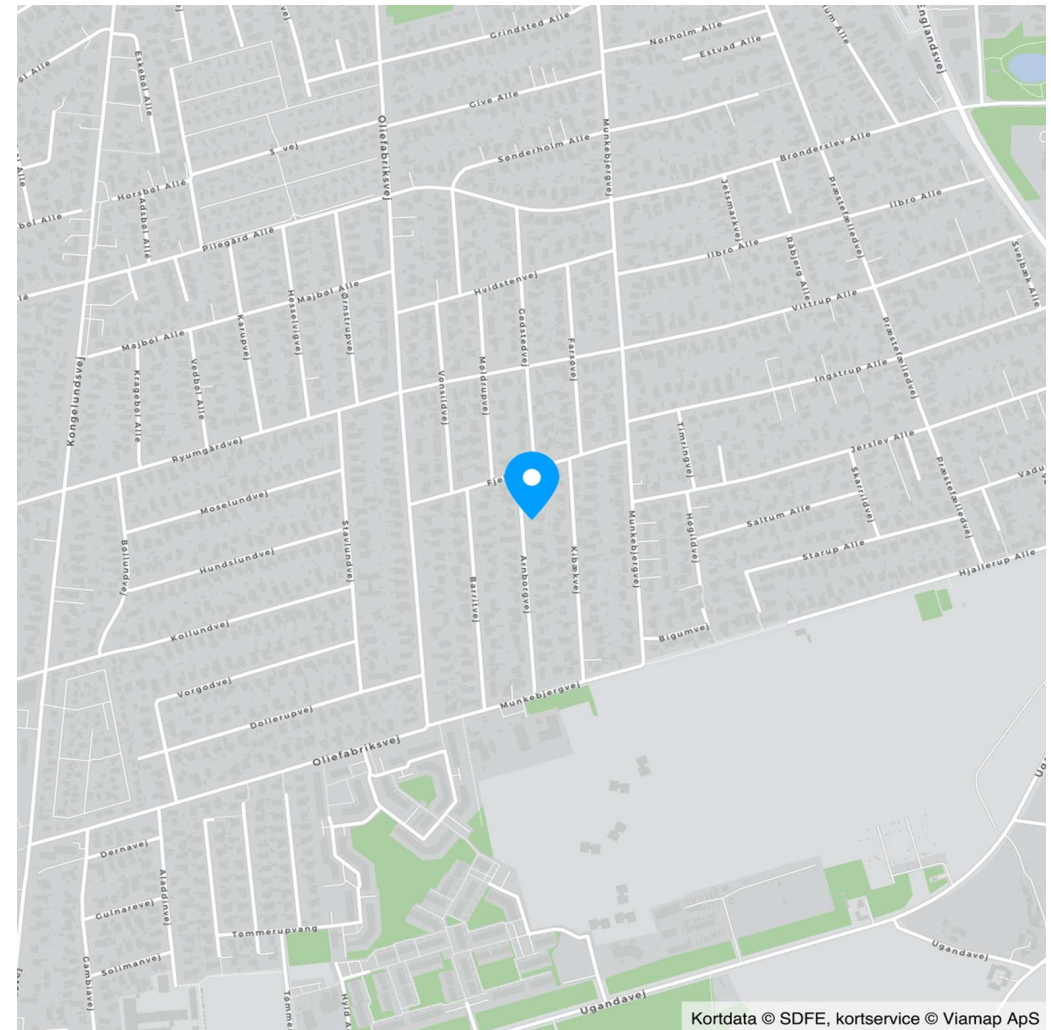
Sagsnr.: 148-3260  
Ejerudgift/md.: kr. 4.939

Dato: 12.04.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS

Adresse: Arnborgvej 7, 2770 Kastrup  
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 148-3260  
Ejerudgift/md.: kr. 4.939

Dato: 12.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Tårnby  
Matr.nr.: 1lg Tårnby By, Tårnby  
BFE-nr.: 2050847  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Privat fællesvej  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem  
Varmeinstallation: Elvarme  
Opført/ombygget år: 2011

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 7.548.000  
Grundværdi: 3.795.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 6.038.400  
Grundlag for grundskyld: 3.036.000

**Arealer\*\***

Grundareal: 703 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 170 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Indbygget carport: 40 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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: 27.02.1951 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv  
Mangler i akten, men identisk med nr. 23480  
- Nr. 3: 16.04.1959 - Dok om hegn, hegnsmur mv, grundejerforening mv, fortov mv, Tillige lyst pantstiftende.  
- Nr. 4: 11.09.1985 - Lokalplan nr. 43  
- Nr. 6: 21.09.2017 - Deklaration om faskine

**Planer**

18. Lokalplan nr. 149.pdf

Tilbehør:

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

Komfur mrk. "Siemens"Ovn mrk. "Siemens"Kogeplade mrk. "Siemens"Mikroovn mrk. "Siemens"Emhætte mrk.  
"Ukendt"Køle/fryseskab mrk. "Siemens"Vinkøleskab mrk. "Witt" Fryser mrk. "Blomberg"Opvaskemaskine mrk. "Siemens"Vaskemaskine mrk. "Bosch"Tørretumbler mr. "Bosch"

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Amborgvej 7, 2770 Kastrup  
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 148-3260  
Ejerudgift/md.: kr. 4.939

Dato: 12.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tryg Forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Ja  
Forbehold: Se police.

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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 5.700 Forbrug: 2.346 kWh  
Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Oplysning om foreløbig grundskyld

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

Solcelleanlæg

Der er på ejendommen installeret et solcelleanlæg i 2022 jf. BBR.

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"

Energimærkning: Energimærke A2020



Adresse: Amborgvej 7, 2770 Kastrup  
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 148-3260  
Ejerudgift/md.: kr. 4.939

Dato: 12.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	30.796	Kontantpris	kr.	7.995.000
Grundskyld	kr.	18.216	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	49.850
Renovation	kr.	3.660	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.417
Grundejerforening	kr.	2.400	Købers advokat, anslået	kr.	10.000
Rottebekæmpelse	kr.	150	I alt	kr.	8.064.267
Husforsikring	kr.	4.043	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	59.265			

**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: Amborgvej 7, 2770 Kastrup  
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 148-3260  
Ejerudgift/md.: kr. 4.939

Dato: 12.04.2026

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:

Afventer G/F-skema

**Grundejerforening**

Navn: GF Kildevang

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Kr. 878 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.