

REAL



Arnager Alle 16B, 2770 Kastrup

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	138
Kontantpris	6.250.000	Værelser	4
Ejerudgift	4.080		
Byggear	2018	Energimærke	A2015

Sagsnr. **148-1072**

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: Arnager Alle 16B, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 6.250.000

Sagsnr.: 148-1072
Ejerudgift/md.: kr. 4.080

Dato: 11.10.2025



Beskrivelse:

Velkommen til en bolig udover det sædvanlige, hvor luksus og funktionalitet går hånd i hånd. Denne fantastiske lejlighed på hele 138 kvadratmeter bygget i 2018, byder på alle moderne bekvemmeligheder der forventes af en bolig. Stilen er minimalistisk og nordisk med nogle kanon materialevalg.

Når du træder ind i boligen, mødes du af et meget lyst og åbent køkken-alrum, der er direkte forbundet med den dejlige stue. Her kan familien samles til hyggelige stunder eller større sammenkomster. De store vinduespartier sikrer et skønt lysindfald dagen lang. Boligen rummer desuden tre rummelige soveværelser, der alle er designet med komfort for øje.

Badeværelset er yderst tiltalende med sine moderne faciliteter og elegante finish. Det praktiske bryggers gør hverdagen lettere med plads til både vaskemaskine og opbevaring. Bemærk det gennemgående sildebensgulv, som tilfører en eksklusiv atmosfære vi sjældent ser.

Udendørs finder du en dejlig terrasse samt en have perfekt til at nyde de varme sommerdage eller lade børnene lege frit uden bekymringer. Ejendommen ligger helt fantastisk placeret i Kastrup for enden af en blind vej – her oplever du ingen trafikstøj men har direkte adgang til grønne arealer.

Indkøbsmuligheder findes inden for kort afstand, hvilket gør hverdagen nemmere for dig og din familie. Denne fuldstændig indflytningsklare bolig byder på høj kvalitet fra ende til anden – klar til at blive dit nye hjem.

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 Mika Larsen

Adresse: Arnager Alle 16B, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 6.250.000

Sagsnr.: 148-1072
Ejerudgift/md.: kr. 4.080

Dato: 11.10.2025



Stue



Stue



Stue



Køkken



Køkken



Køkken

Adresse: Arnager Alle 16B, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 6.250.000

Sagsnr.: 148-1072
Ejerudgift/md.: kr. 4.080

Dato: 11.10.2025



Køkken



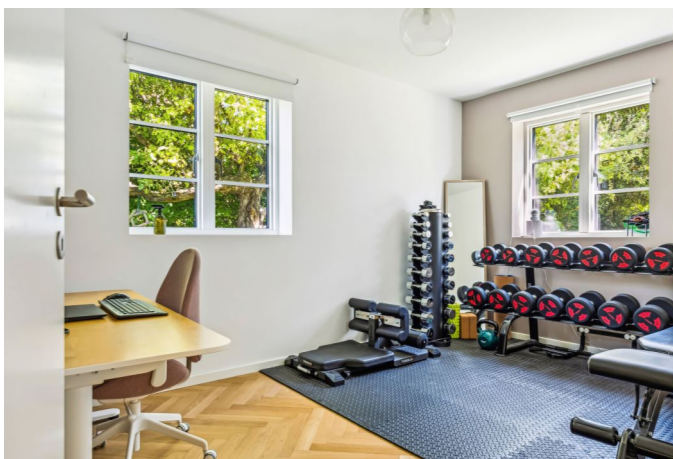
Spisestue



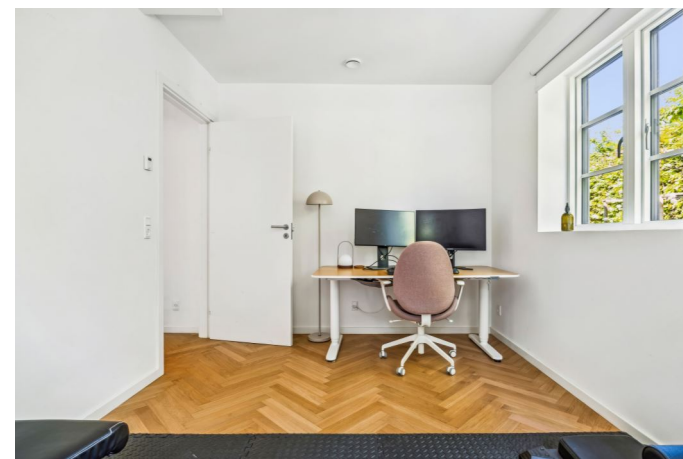
Værelse



Værelse



Værelse



Værelse

Adresse: Arnager Alle 16B, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 6.250.000

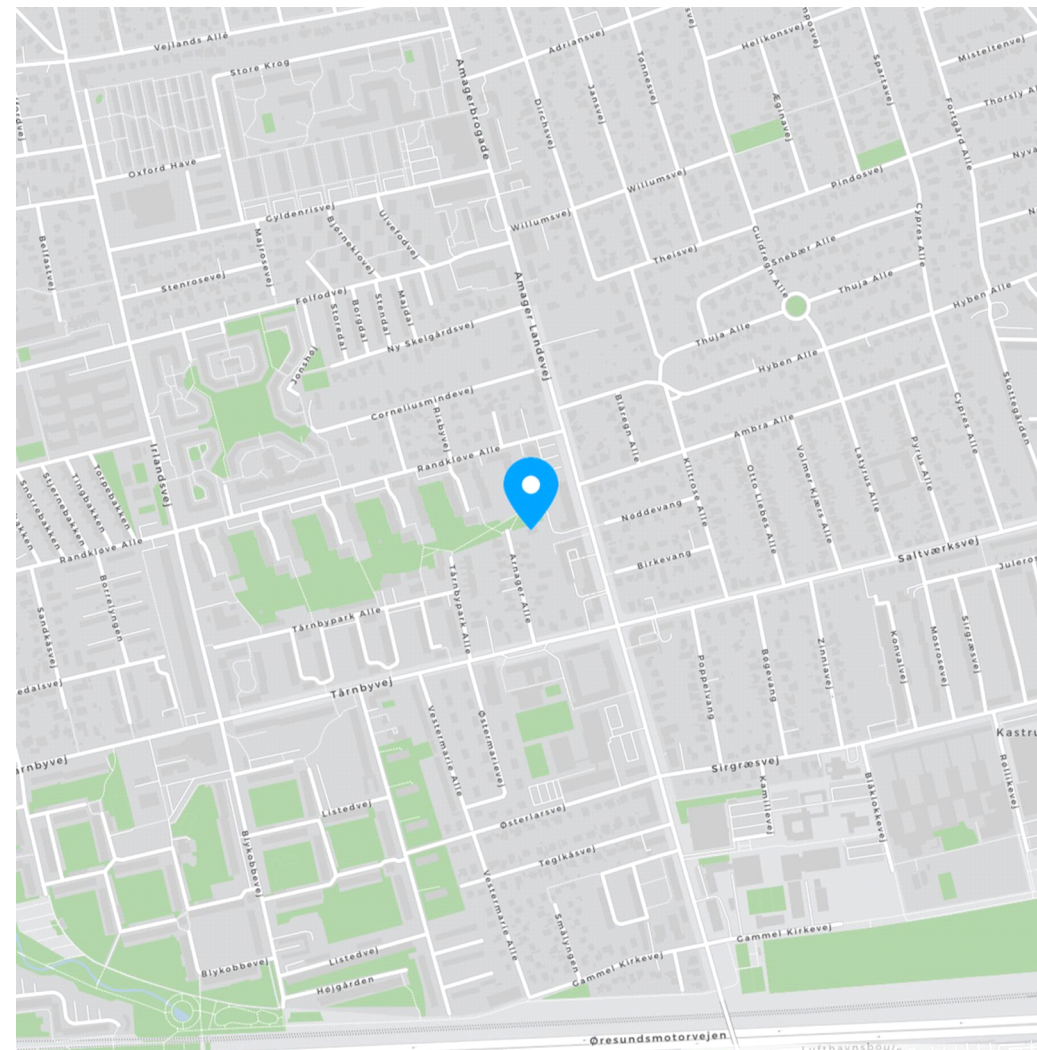
Sagsnr.: 148-1072
Ejerudgift/md.: kr. 4.080

Dato: 11.10.2025

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Arnager Alle 16B, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 6.250.000

Sagsnr.: 148-1072
Ejerudgift/md.: kr. 4.080

Dato: 11.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Ejerlejlighed med beboelse i enfamiliehus, dobbelthus, tofamiliehus eller trefamiliehus

Kommune: Tårnby
Matr.nr.: 8 s Tårnby By, Korsvejen
BFE-nr.: 244471
Ejl.nr.: 1
Zonestatus: Byzone
Vand: Offentlig
Vej: Fælles/privat
Kloak: Offentlig
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 2018

Arealer*

Tinglyst areal i alt: 139 m²
- heraf boligareal: 139 m²

BBR-boligareal: 138 m²

Evt. øvrige arealer:

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 6.193.000 kr.
Grundværdi: 3.171.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.954.400 kr.
Grundlag for grundskyld: 2.536.800 kr.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 01.03.1927 - Dok om grundejerforening mv, vej mv, indeholder økonomiske forpligtelser
Nr. 2 lyst d. 07.12.1932 - Dok om gasinstallation mv,
Nr. 3 lyst d. 30.10.1945 - Dok om luftfartshindringer mv
Nr. 4 lyst d. 16.05.1952 - Byplanvedtægt
Nr. 5 lyst d. 11.09.2008 - Lokalplan 4.1. (tillæg) "Offentlige servicefunktioner i boligområder"
Nr. 7 lyst d. 22.06.2020 - Vedtægter for ejerforeningen

Planer

Lokalplan 4, 4.1 og 42.1
Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten

Tilbehør:

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

Ovn, Gorenje
Kogeplade, Gorenje
Emhætte
Køleskab, Gorenje
Fryser, Gorenje
Opvaskemaskine, Miele
Vaskemaskine, Miele
Tørretumbler

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Arnager Alle 16B, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 6.250.000

Sagsnr.: 148-1072
Ejerudgift/md.: kr. 4.080

Dato: 11.10.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Ida Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til forsikringspolisen for ejerforeningen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 4.478 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Anslået
Sælgers samlede elforbrug i 2024 (varme og alm. elforbrug) udgjorde kr. 4.477,52.

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke A2015.

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.

Oplysning om foreløbig grundskyld

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



Adresse: Arnager Alle 16B, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 6.250.000

Sagsnr.: 148-1072
Ejerudgift/md.: kr. 4.080

Dato: 11.10.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	25.267	Kontantpris/udbetaling	kr.	6.250.000
Grundskyld	kr.	15.221	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.069
Renovation	kr.	5.350	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	39.350
Grundejerforening	kr.	750	I alt	kr.	6.297.419
Rottebekæmpelse	kr.	114	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.		
Husforsikring	kr.	2.257			
Ejerudgift i alt 1 år		48.959			

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 33.063 md./ 396.756 år Netto **ekskl.** ejerudgift 27.162 md./ 325.940 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 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: 11.10.2025
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: Arnager Alle 16B, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 6.250.000

Sagsnr.: 148-1072
Ejerudgift/md.: kr. 4.080

Dato: 11.10.2025

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:

Ingen.

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: Grundejerforeningen Dalsgaards Haveby

Pligt til medlemskab:

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Fordelingstal

Tinglyst fordelingstal: 1/2

Adm. fordelingstal: 1/2

Sikkerhed til e/f: 18.000 kr.

I form af: Anden hæftelse

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

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".