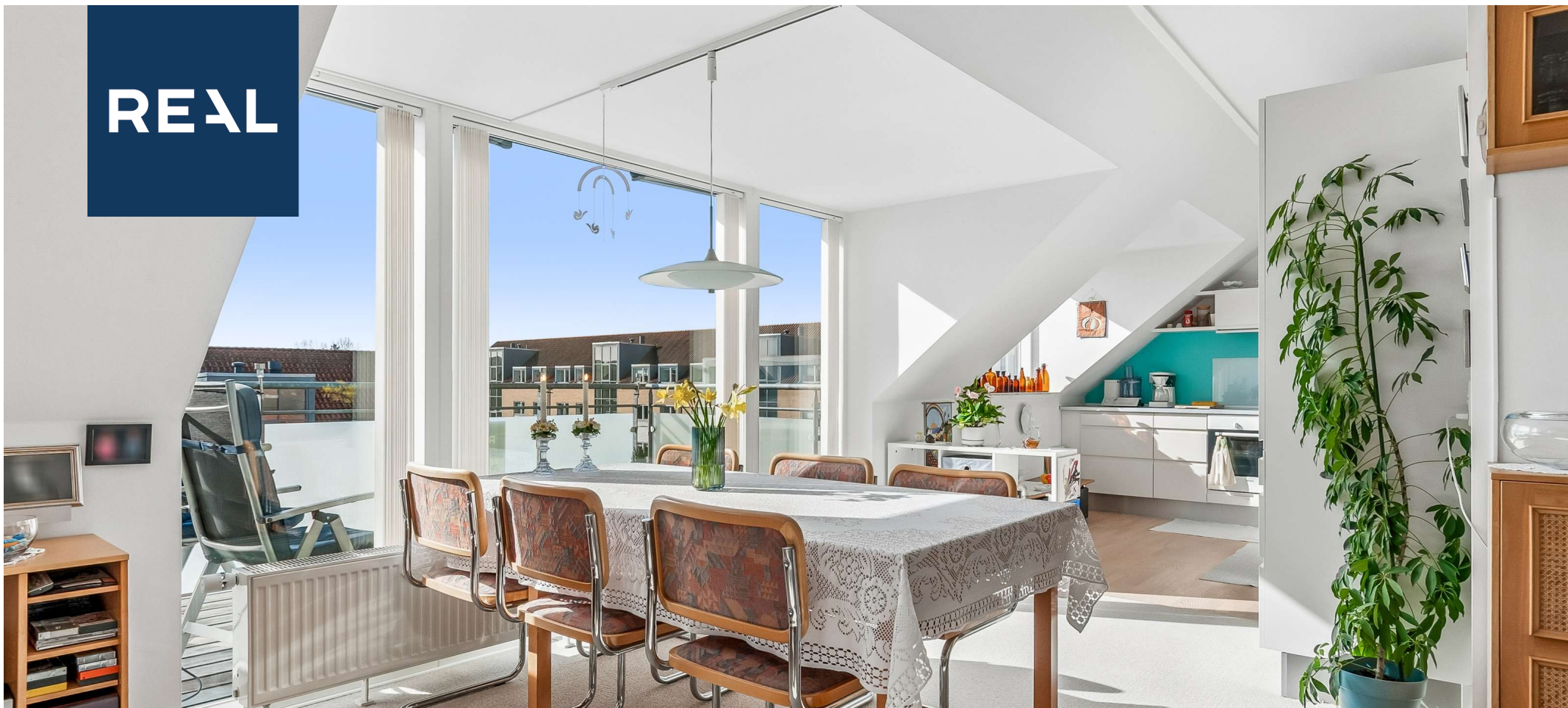




REAL



## Knarreborgvej 1B, 3. tv, 2770 Kastrup

Ejd. type	<b>Ejerlejlighed</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>103</b>
Kontant	<b>5.395.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>5.683</b>	Altan	<b>Ja</b>
Byggeår	<b>2006</b>	Energimærke	<b>B</b>

Sagsnr. **113-3335**

**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: Knarreborgvej 1B, 3. tv, 2770 Kastrup  
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 113-3335  
Ejerudgift/md.: kr. 5.683

Dato: 13.05.2026



### 4-VÆRELSES MED FANTASTISK UDSIGT OG SYDVENDT ALTAN

Velkommen til Knarreborgvej 1B, 3. tv. beliggende i det eftertragtede Essex Park – en indbydende og velindrettet 4-værelses lejlighed øverst i ejendommen, hvor lys, udsigt og moderne komfort går hånd i hånd.

*Læs meget 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: Dilsad Sahin



---

Adresse: Knarreborgvej 1B, 3. tv, 2770 Kastrup  
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 113-3335  
Ejerudgift/md.: kr. 5.683

Dato: 13.05.2026

---

Boligen, som er opført i 2006, fremstår moderne og velholdt med en gennemtænkt planløsning. Lejlighedens naturlige samlingspunkt er det store, lyse køkken-alrum, hvor der er god plads til både spiseområde og sofa arrangement. Herfra er der direkte udgang til en rummelig sydvendt altan, hvor solen kan nydes det meste af dagen – og med installeret markise er der altid mulighed for både sol og skygge.

Lejligheden rummer tre gode værelser, alle med en helt særlig udsigt. Her får du et imponerende kig ud over byen og helt ind mod København, hvor byens karakteristiske spir fra kirker og historiske bygninger tegner sig smukt i horisonten.

Badeværelset er stort, lyst og moderne indrettet i hvide materialer, hvilket skaber en ren og stilfuld atmosfære. Her er der både vaskemaskine og tørretumbler samt gulvvarme. Køkkenet er ligeledes veludstyret med opvaskemaskine og fremstår funktionelt og tidssvarende.

Ejendommen har elevator, hvilket gør hverdagen nem og bekvem – særligt når du bor øverst og samtidig får glæde af den fantastiske udsigt og det ekstra lysindfald.

Området omkring Knarreborgvej er attraktivt og familievenligt med en god balance mellem byliv og rolige omgivelser. Her bor du i et område præget af grønne arealer, stisystemer og gode muligheder for gå- og løbeture, samtidig med at du har nem adgang til hverdagens nødvendigheder.

Indkøbsmuligheder findes i kort afstand fra boligen, og der er ligeledes gode forbindelser med offentlig transport, som gør det let at komme til og fra København. For pendlere er beliggenheden også ideel med hurtig adgang til motorvej.

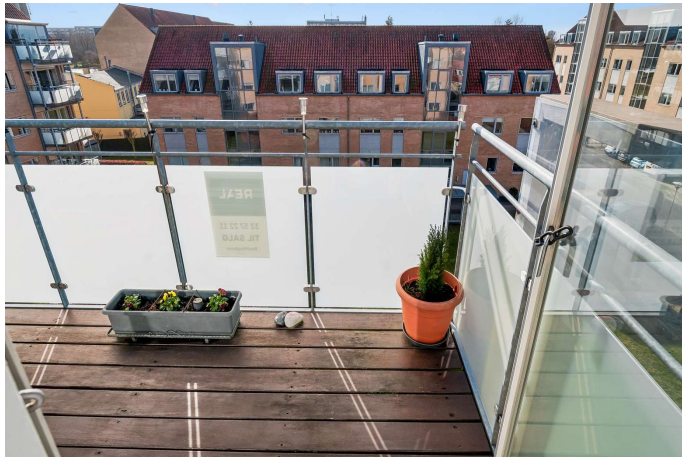
Derudover byder området på skoler, daginstitutioner og fritidsaktiviteter, hvilket gør det særligt attraktivt for både børnefamilier og par, der ønsker god plads og rolige omgivelser – uden at give afkald på nærheden til byen.

Her får du med andre ord en moderne lejlighed med en attraktiv beliggenhed, masser af lys, skøn altan og en udsigt, der skal opleves.

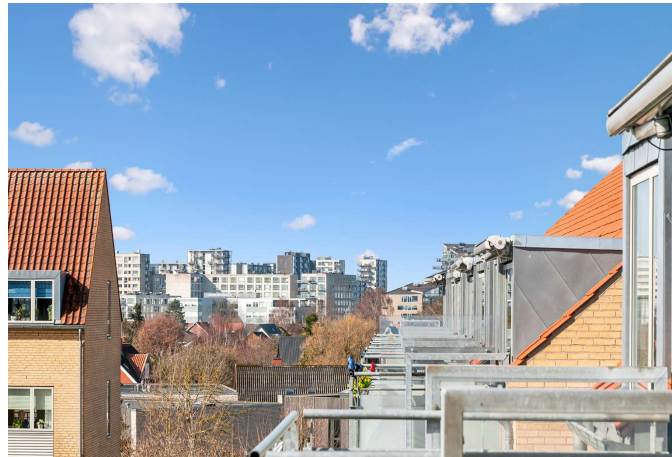
Adresse: Knarreborgvej 1B, 3. tv, 2770 Kastrup  
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 113-3335  
Ejerudgift/md.: kr. 5.683

Dato: 13.05.2026



Altan



Udsigt



Altan



Køkken



Køkken



Stue

Adresse: Knarreborgvej 1B, 3. tv, 2770 Kastrup  
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 113-3335  
Ejerudgift/md.: kr. 5.683

Dato: 13.05.2026



Stue



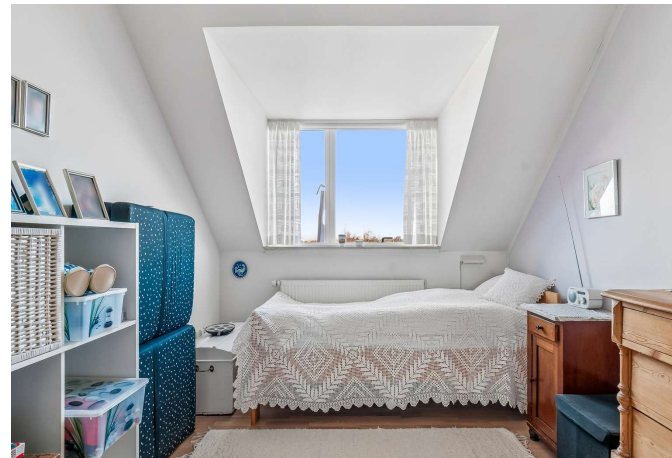
Gang



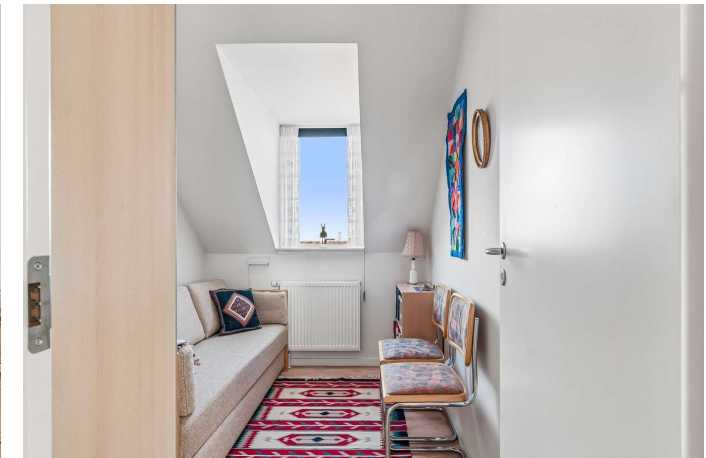
Værelse



Udsigt



Værelse



Værelse

Adresse: Knarreborgvej 1B, 3. tv, 2770 Kastrup  
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 113-3335  
Ejerudgift/md.: kr. 5.683

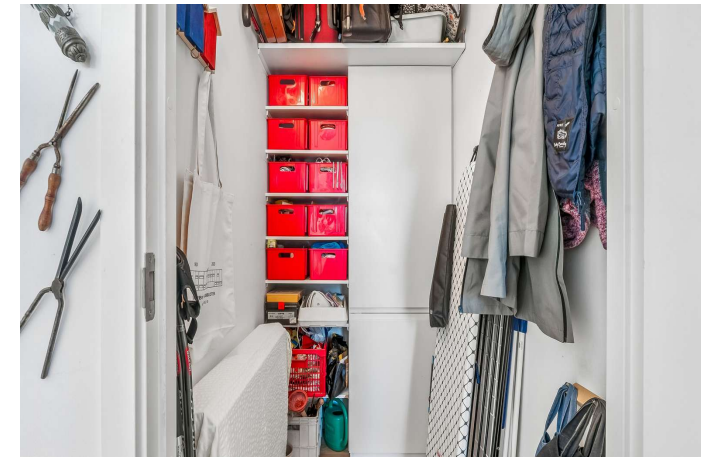
Dato: 13.05.2026



Værelse



Badeværelse



Depotrum



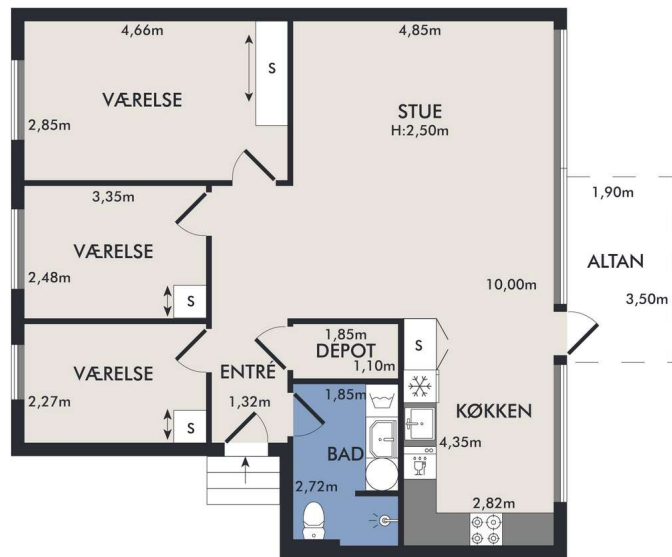
Ejendommen



Adresse: Knarreborgvej 1B, 3. tv, 2770 Kastrup  
Kontantpris: kr. 5.395.000

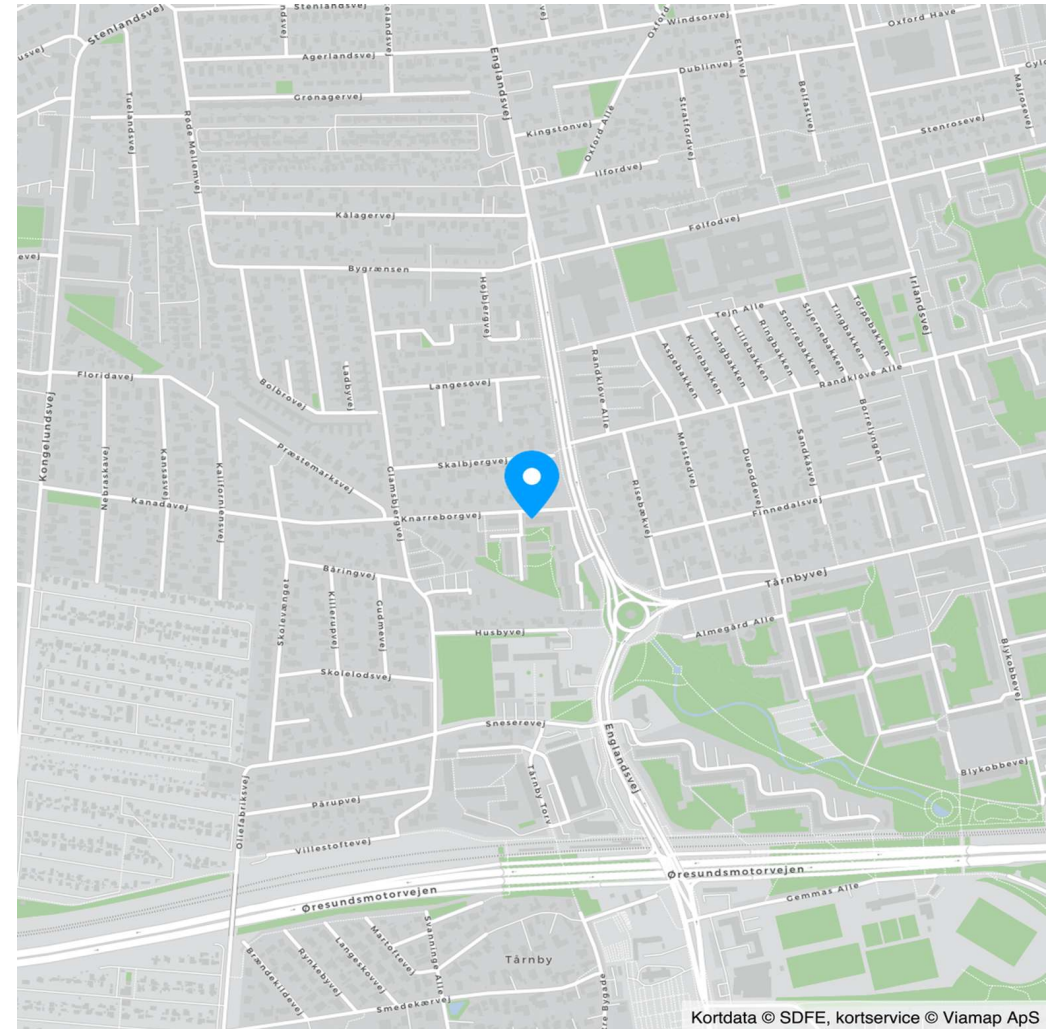
Sagsnr.: 113-3335  
Ejerudgift/md.: kr. 5.683

Dato: 13.05.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS

Adresse: Knarreborgvej 1B, 3. tv, 2770 Kastrup  
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 113-3335  
Ejerudgift/md.: kr. 5.683

Dato: 13.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Tårnby
Matr.nr.:	13v Tårnby By, Tårnby
BFE-nr.:	238317
Ejerl. Nr.:	31
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	2006

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	4.697.000
Grundværdi:	2.865.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.757.600
Grundlag for grundskyld:	2.292.000

**Arealer\*\***

Tinglyst areal:	92 m <sup>2</sup>
Heraf tinglyst boligareal:	92 m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	103 m <sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk).

\* 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:

Der henvises til side 5

Tilbehør:

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

Ovn (Bosch), Kogeplade (Bosch), Køle/fryseskab (Bosch), Opvaskemaskine (Bosch), Vaskemaskine (Blomberg), Tørretumbler (Bosch), Emhætte

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.



Adresse: Knarreborgvej 1B, 3. tv, 2770 Kastrup  
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 113-3335  
Ejerudgift/md.: kr. 5.683

Dato: 13.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej  
Forbehold: Afventer ejendomsforsikringspolicen.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 4.695 Forbrug: 5.833

Udgiften er beregnet i år: 2024

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Aconto varme 450 kr. pr. måned

Aconto vand 175 kr. pr. måned

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke B



Adresse: Knarreborgvej 1B, 3. tv, 2770 Kastrup  
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 113-3335  
Ejerudgift/md.: kr. 5.683

Dato: 13.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	19.164	Kontantpris	kr.	5.395.000
Grundskyld	kr.	13.752	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	34.250
Fællesudgifter, EF	kr.	35.184	Købers advokat, anslået	kr.	10.000
Rottebekæmpelse	kr.	98	I alt	kr.	5.439.250
Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Eventuelle finansieringsomkostninger heriblandt tinglysning af pant.					
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	68.198			

**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: 270.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 29.584 md. / 355.005 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 24.084 md. / 289.010 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: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

**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: Knarreborgvej 1B, 3. tv, 2770 Kastrup  
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 113-3335  
Ejerudgift/md.: kr. 5.683

Dato: 13.05.2026

#### 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.

#### Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 24: hovedstol kr. 1.000.000

#### **Gæld udenfor købesummen**

Ingen

#### **Fordelingstal, ejerforening**

Admin: /

Tinglyst: 92 / 8100

Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

#### **Fællesfaciliteter**

Afventer ejerforeningen.

#### **Servitutter**

- Nr. 1: 22.01.1946 - Dok om afgivelse af areal mv
- Nr. 2: 01.05.1946 - Dok om forpligtelse til at udlægge 4m bredt adgangsareal mv.
- Nr. 3: 27.02.1947 - Dok om luftfartshindringer mv
- Nr. 4: 13.12.1947 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.
- Nr. 5: 20.12.1947 - Dok om transformerstation/anlæg mv
- Nr. 6: 09.04.1948 - Dok om stikledning mv. Ej til hinder for prt.
- Nr. 7: 02.09.1948 - Dok om anlægs- og beplantningsplan
- Nr. 8: 05.07.1949 - Dok om transformerstation/anlæg mv, Ikke til hinder for prioritering
- Nr. 9: 14.06.1960 - Dok om at det inddragne areal kun må anvendes som ubebygget areal 12\_L\_256
- Nr. 10: 22.08.1963 - Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv
- Nr. 11: 19.12.1967 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 12: 23.06.1997 - Rammelokalplan nr. 85 12\_L\_256
- Nr. 13: 28.10.2002 - Dok om affaldsdepot mv.
- Nr. 14: 21.10.2004 - Lokalplan 85.1
- Nr. 15: 07.04.2006 - Deklaration Københavns Energi Holding A/S
- Nr. 16: 07.04.2006 - Deklaration Københavns Energi Holding A/S
- Nr. 17: 25.04.2006 - Tillæg til dokument om elforsyning/transformer-anlæg nu: Københavns

Energi Holding A/S.

- Nr. 18: 06.06.2006 - Dok om dispensation fra byggelinie mv.
- Nr. 19: 06.07.2006 - Vedtægter for Ejerforeningen Essex Park Tårnby Tillige lyst pantstiftende
- Nr. 20: 05.09.2006 - Dok. om dispensation fra byggelinie
- Nr. 21: 10.08.2007 - Deklaration vedr fjernvarmeledning mv.

#### **Planer**

15. Lokalplan nr. 85.1 - Boligbebyggelse ved Knarreborgvej

#### **Andre forhold af væsentlig betydning**

##### **Jordforurening - områdeklassificeret som lettere forurenet - generel**

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.

##### **Jordforurening registreret**

En forurening på vidensniveau 2 med nuancering F0 betyder, at miljømyndighederne har undersøgt ejendommen ved hjælp af jordprøver mv. og på den baggrund konstateret, at ejendommen er forurenet i større eller mindre omfang. Det er samtidig vurderet, at forureningen ikke udgør en sundhedsrisiko ved den nuværende anvendelse af ejendommen. Kontakt eventuelt ejendomsmægleren for yderligere oplysninger.

##### **Bevaringsværdig**

Bevaringsværdi ingen.

##### **Oplysning om estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag (SOP)**

Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingsstyrelsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter.



---

Adresse: Knarreborgvej 1B, 3. tv, 2770 Kastrup  
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 113-3335  
Ejerudgift/md.: kr. 5.683

Dato: 13.05.2026

---

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forventning afviger fra den i salgsoptillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimerede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc. Sådanne 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 opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.

#### **Oplysning om foreløbige ejendomsskatter - ejerbolig**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de 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.

# 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.