

Smedekærvej 8, 2770 Kastrup

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**158**
Kontant	**8.495.000**	Værelser	**6**
Ejerudgift	**4.756**	Grund m^2	**811**
Byggeår	**1977**	Energimærke	**B**

Sagsnr. **148-1197**

RealMæglerne Kastrup & Tårnby ApS
Englandsvej 343 / 2770 Kastrup / Tlf. +45 32572211 / www.realmaeglerne.dk/kastrup

RealMæglerne Kastrup & Tårnby ApS
CVR-nr. 38805568
Englandsvej 343 / 2770 Kastrup
Tlf. +4532572211 / 2770@mailreal.dk
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: Smedekærvej 8, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 8.495.000
Sagsnr.: 148-1197
Ejerudgift/md.: kr. 4.756
Dato: 22.11.2026



Velkommen til Smedekærvej 8 – en gennemført og moderne villa med masser af plads til hele familien.

Her venter en særdeles indbydende villa, hvor der er kræset for både materialevalg, indretning og de moderne løsninger. Huset fremstår flot, lyst og tidssvarende fra ende til anden og byder på en særdeles familievenlig planløsning fordelt over flere niveauer – dertil kommer en højloftet og yderst anvendelig kælder, som tilfører boligen et væld af ekstra muligheder.

Allerede ved ankomsten træder man ind i en pæn entré med adgang til boligens flotte badeværelse. Herfra åbner hjemmet sig op mod det store og centrale køkken-alrum, der fungerer som husets naturlige samlingspunkt. Det moderne køkken ligger i åben forbindelse med spiseområdet, så der er optimale rammer for både hverdagen og større selskaber. Herfra er der videre forbindelse til den hyggelige stue, og de store opholdsarealer giver tilsammen rigtig god plads til både spisebord, sofaarrangement og familieliv.
Fra opholdsrummet er der direkte udgang til den store terrasse, hvor inde- og udeliv smelter naturligt sammen. Her er rigelig plads til havemøbler, grill og lange sommeraftener. Stueplanet rummer desuden to gode værelser, som eksempelvis kan indrettes som børneværelser, kontor eller gæsteværelser.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kastrup & Tårnby ApS
CVR-nr. 38805568
Englandsvej 343 / 2770 Kastrup
Tlf. +4532572211 / 2770@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kastrup

Adresse: Smedekærvej 8, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 148-1197
Ejerudgift/md.: kr. 4.756

Dato: 22.11.2026

På førstesalen fortsætter den gode indretning. Her finder man hele tre værelser, hvoraf det største giver særdeles gode indretningsmuligheder og oplagt kan anvendes som forældreafdeling. Etagen byder samtidig på endnu et badeværelse, hvilket er en stor kvalitet i den travle familiehverdag.

Kælderen er en helt særlig bonus ved ejendommen. Her får man en højloftet og meget anvendelig underetage med flere disponible rum, et stort multirum, værksted samt separat vaskerum. Multirummet giver et hav af muligheder og kan eksempelvis indrettes som hjemmebiograf, legerum, træningsområde eller teenageafdeling, mens de øvrige rum sikrer rigtig gode muligheder for opbevaring, hobby og praktiske formål. Der er tilmed indrettet barområde, som gør kælderen oplagt til hyggelige aftener og selskaber.

Udendørs suppleres boligen af en stor terrasse samt eget udhus og cykelskur, så der også er tænkt på de praktiske behov.

Området omkring Smedekærvej byder på rolige og familievenlige omgivelser med en god kombination af villakvarter, grønne arealer og nem adgang til hverdagens fornødenheder. Her bor man tilbagetrukket fra den mest hektiske trafik, men samtidig med kort afstand til indkøb, dagsinstitutioner, skoler og fritidsaktiviteter. Området indbyder til både gå- og cykelture, og der er gode muligheder for hurtigt at komme videre mod både København og resten af Amager. Det gør beliggenheden særligt attraktiv for familien, der ønsker god plads, rolige omgivelser og samtidig en hverdag, hvor det meste er inden for overskuelig afstand.

Smedekærvej 8 er kort sagt villaen til familien, der ikke ønsker at gå på kompromis med hverken plads, stand eller funktionalitet. Her får I et flot og moderne hjem med fem værelser, store fælles opholdsrum, to badeværelser og en usædvanligt anvendelig kælder – alt sammen samlet i en bolig, der er lige til at flytte ind i.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kastrup & Tårnby ApS
CVR-nr. 38805568
Englandsvej 343 / 2770 Kastrup
Tlf. +4532572211 / 2770@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kastrup

Adresse: Smedekærvej 8, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 148-1197
Ejerudgift/md.: kr. 4.756

Dato: 22.11.2026



Køkken



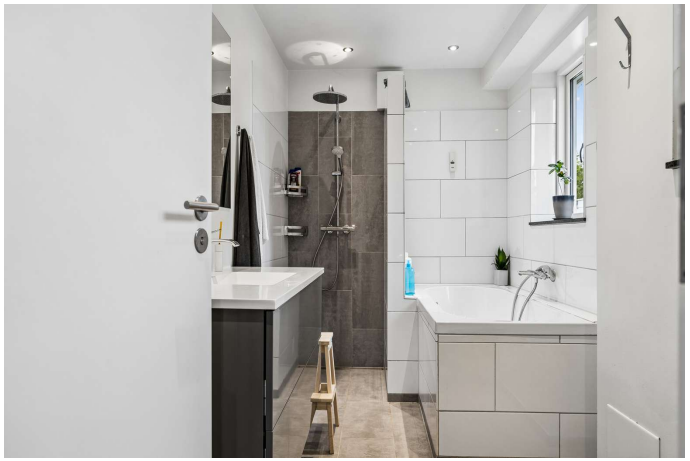
Stue



Stue



Stue



Badeværelse



Badeværelse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kastrup & Tårnby ApS
CVR-nr. 38805568
Englandsvej 343 / 2770 Kastrup
Tlf. +4532572211 / 2770@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kastrup

Adresse: Smedekærvej 8, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 148-1197
Ejerudgift/md.: kr. 4.756

Dato: 22.11.2026



Værelse



Værelse



Gang



Værelse



Gang



Værelse

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kastrup & Tårnby ApS
CVR-nr. 38805568
Englandsvej 343 / 2770 Kastrup
Tlf. +4532572211 / 2770@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kastrup

Adresse: Smedekærvej 8, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 148-1197
Ejerudgift/md.: kr. 4.756

Dato: 22.11.2026



Værelse



Værelse



Gang



Gang



Stue



Stue

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kastrup & Tårnby ApS
CVR-nr. 38805568
Englandsvej 343 / 2770 Kastrup
Tlf. +4532572211 / 2770@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kastrup

Adresse: Smedekærvej 8, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 148-1197
Ejerudgift/md.: kr. 4.756

Dato: 22.11.2026



Stue



Bryggers



Køkken



Disponibelt rum



Udsigt



Ejendommen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kastrup & Tårnby ApS
CVR-nr. 38805568
Englandsvej 343 / 2770 Kastrup
Tlf. +4532572211 / 2770@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kastrup

Adresse: Smedekærvej 8, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 148-1197
Ejerudgift/md.: kr. 4.756

Dato: 22.11.2026



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen

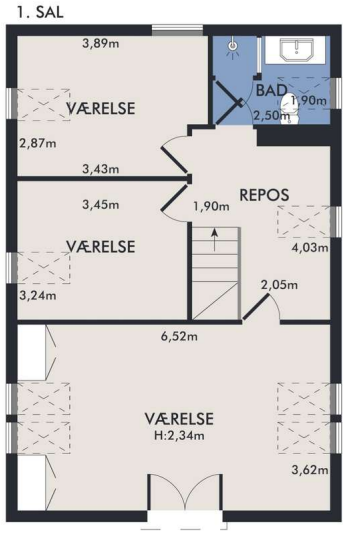
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kastrup & Tårnby ApS
CVR-nr. 38805568
Englandsvej 343 / 2770 Kastrup
Tlf. +4532572211 / 2770@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kastrup

Adresse: Smedekærvej 8, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 148-1197
Ejerudgift/md.: kr. 4.756

Dato: 22.11.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

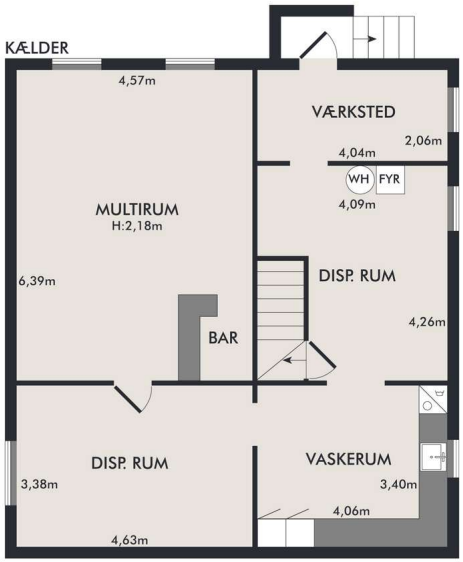
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kastrup & Tårnby ApS
CVR-nr. 38805568
Englandsvej 343 / 2770 Kastrup
Tlf. +4532572211 / 2770@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kastrup

Adresse: Smedekærvej 8, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 148-1197
Ejerudgift/md.: kr. 4.756

Dato: 22.11.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

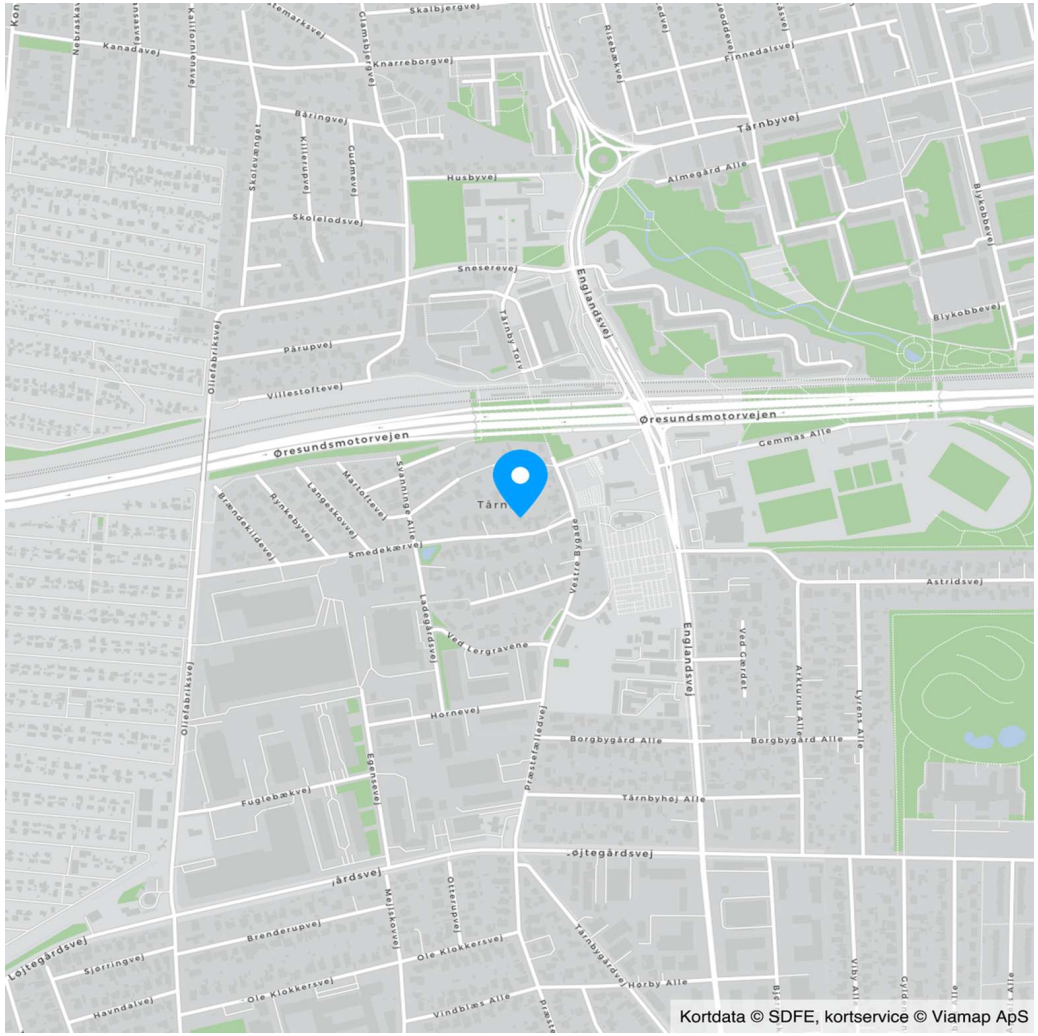
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kastrup & Tårnby ApS
CVR-nr. 38805568
Englandsvej 343 / 2770 Kastrup
Tlf. +4532572211 / 2770@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kastrup

Adresse: Smedekærvej 8, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 148-1197
Ejerudgift/md.: kr. 4.756

Dato: 22.11.2026



RealMæglerne Kastrup & Tårnby ApS
CVR-nr. 38805568
Englandsvej 343 / 2770 Kastrup
Tlf. +4532572211 / 2770@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kastrup

Adresse: Smedekærvej 8, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 148-1197
Ejerudgift/md.: kr. 4.756

Dato: 22.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Tårnby
Matr.nr.:	44c Tårnby By, Tårnby
BFE-nr.:	2053803
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1977

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	6.883.000
Grundværdi:	4.093.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	5.506.400
Grundlag for grundskyld:	3.274.400

Arealer**

Grundareal:	811 m^2
Boligareal i alt:	158 m^2

Øvrige arealer:

Kælder:	99 m^2
Udhus:	12 m^2

** 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: 20.08.1974 - Dok om skel
- Nr. 3: 20.02.1995 - Lokalplan nr. 79

Planer
19. Lokalplan 155 - Tårnby Landsby

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

Ovn (Gorenje), Komfur (Gorenje), Emhætte (Gorenje), Køle/fryseskab (Thinq), Opvaskemaskine (Whirlpool), Vaskemaskine, Tørretumbler

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kastrup & Tårnby ApS
CVR-nr. 38805568
Englandsvej 343 / 2770 Kastrup
Tlf. +4532572211 / 2770@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kastrup

Adresse: Smedekærvej 8, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 148-1197
Ejerudgift/md.: kr. 4.756

Dato: 22.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos IDA Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til policen.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 17.400 Forbrug: 18.780 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2023
Varmeinstallation og primær varmekilde: Naturgasfyr
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 salgsopstillingens 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 B

Andre forhold af væsentlig betydning:

Fredningsstatus
Bevaringsværdi ingen.

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kastrup & Tårnby ApS
CVR-nr. 38805568
Englandsvej 343 / 2770 Kastrup
Tlf. +4532572211 / 2770@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kastrup

Adresse: Smedekærvej 8, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 148-1197
Ejerudgift/md.: kr. 4.756

Dato: 22.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	28.083
Grundskyld	kr.	19.646
Rottebekæmpelse	kr.	102
Rest- og madaffald	kr.	1.550
Genanvendeligt affald	kr.	1.920
Genrbugspladsgebyr	kr.	910
Husforsikring	kr.	4.864
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	57.075

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	8.495.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	52.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.417
Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.000
Tinglysning af skødet, anslået	kr.	40.000
Ejerskiftegebyr, anslået	kr.	1.500
I alt	kr.	8.605.767

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorskifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

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: 425.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 47.566 md. / 570.796 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 38.732 md. / 464.782 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026

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.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Kastrup & Tårnby ApS
CVR-nr. 38805568
Englandsvej 343 / 2770 Kastrup
Tlf. +4532572211 / 2770@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kastrup

Adresse: Smedekærvej 8, 2770 Kastrup Kontantpris: kr. 8.495.000	Sagsnr.: 148-1197 Ejerudgift/md.: kr. 4.756	Dato: 22.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.	Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion: Nr. 4: hovedstol kr. 4.602.371 Nr. 5: hovedstol kr. 592.150 Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

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.