

REAL



## Tømmerupvang 64, 2770 Kastrup

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>157</b>
Kontant	<b>6.495.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>4.054</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>540</b>
Byggeår	<b>1977</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **148-1205**

**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: Tømmerupvang 64, 2770 Kastrup  
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 148-1205  
Ejerudgift/md.: kr. 4.054

Dato: 19.06.2026



### Stor og indbydende familiebolig med vestvendt terrasse, altan, skøn have og masser af plads

Velkommen til Tømmerupvang 64 – en rummelig og veldisponeret bolig på hele 157 kvm, beliggende på en 540 kvm grund. Her får I et hjem med god plads til familielivet, lyse opholdsrum, store værelser og attraktive udearealer, der indbyder til både hverdagshygge, afslapning og sociale stunder med familie og venner.

Allerede når man træder ind i boligen, fornemmer man husets gode størrelse og behagelige atmosfære. Det første man møder, er en stor og indbydende entré, som fungerer som et naturligt fordelingspunkt i hjemmet. Her er der god plads til overtøj, sko og hverdagens praktiske behov, og entréen giver et flot første indtryk af en bolig, hvor kvadratmeterne er udnyttet rigtig godt.

Fra entréen er der adgang til det store og lækre spisekøkken, som uden tvivl bliver et af hjemmets centrale samlingspunkter. Her er der god plads til et spisebord, hvor familien kan samles til morgenmad, lektier, hyggelige middage og hverdagens mange små øjeblikke. Køkkenet har en dejlig størrelse og er indrettet, så det fungerer godt både i hverdagen og når der er gæster på besøg. En stor kvalitet ved rummet er den direkte udgang til den vestvendte terrasse, som giver en skøn forbindelse mellem inde- og udeliv. Her kan dørene åbnes op på varme dage, så terrassen bliver en naturlig forlængelse af køkkenet.

*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: Mie Gemynthe-Petersen

Adresse: Tømmerupvang 64, 2770 Kastrup  
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 148-1205  
Ejerudgift/md.: kr. 4.054

Dato: 19.06.2026

Boligens stue er ligeledes stor og indbydende med plads til både et hyggeligt sofaarrangement og spiseområde. Det giver mange muligheder for at indrette rummet efter behov – hvad enten man ønsker en stor familielounge, et elegant opholdsrum eller en kombination af afslapning og spisestue. Stuen har en dejlig rummelighed, som gør det nemt at skabe flere zoner i samme rum, uden at det føles trangt. Også herfra er der direkte adgang til den store vestvendte terrasse, hvilket gør det oplagt at nyde eftermiddags- og aftensolen, spise ude eller samle gæster til sommerhygge.

Terrassen er et stort plus ved boligen. Den vestvendte placering betyder, at man kan få glæde af solen senere på dagen, og den gode størrelse giver plads til både havemøbler, grill, loungemiljø og krukke med grønne planter. Det er et oplagt sted at nyde de lange sommeraftener, en kop kaffe i solen eller middag under åben himmel.

I stueplan finder man desuden et stort badeværelse, som bidrager til boligens komfort og funktionalitet. Badeværelset har en god størrelse og gør hverdagen nemmere, især for den større familie. Derudover rummer stueplan også et praktisk bryggers, som er en stor fordel i dagligdagen. Her er der plads til hverdagens praktiske gøremål, opbevaring, vaskefaciliteter og alt det, man gerne vil have samlet ét sted, så resten af hjemmet kan holdes ryddeligt og indbydende.

Fra entréen fører trappen op til førstesalen, hvor man mødes af en god værelsesafdeling med tre store værelser. Her er der masser af plads til familiens forskellige behov, og planløsningen gør førstesalen oplagt som en privat afdeling i boligen.

Det store soveværelse er rummeligt og behageligt med god plads til både dobbeltseng og garderobeløsning. En særlig kvalitet ved værelset er adgangen til den store vestvendte altan. Altanen tilfører værelset noget ekstra og giver mulighed for at træde direkte ud i frisk luft, nyde solen eller starte dagen i rolige omgivelser. Den vestvendte orientering gør altanen særligt attraktiv i eftermiddags- og aften timerne.

De to øvrige værelser på førstesalen er ligeledes store og anvendelige. De egner sig perfekt som børneværelser, teenageværelser, kontor, gæsteværelse eller hobbyrum. Størrelsen på værelserne giver stor fleksibilitet, og boligen kan derfor nemt tilpasses forskellige livsfaser og behov.

På førstesalen findes der desuden endnu et stort badeværelse, hvilket er en klar fordel i en bolig af denne størrelse. Med badeværelse på begge etager får man en praktisk og velfungerende hverdag, hvor familien ikke skal deles om ét enkelt badeværelse. Det giver en god komfort og gør boligen særligt velegnet til børnefamilien eller dem, der ønsker god plads og funktionalitet.

Udenfor venter en super lækker og stor have, som giver masser af muligheder for udeliv. Haven har en god størrelse og indbyder til både leg, boldspil, afslapning, haveprojekter og hyggelige stunder i det fri. Her er der plads til, at børnene kan lege, mens de voksne nyder terrassen, eller at man kan samle familie og venner til grill og sommerarrangementer. Kombinationen af den

store terrasse, altanen og haven giver boligen flere attraktive udezoner, som kan bruges på forskellige tidspunkter af dagen.

Til ejendommen hører desuden carport og skur, som fuldender den praktiske del af boligen. Carporten giver gode parkeringsforhold, mens skuret giver ekstra opbevaringsplads til haveredskaber, cykler, udstyr og alt det, man gerne vil have nem adgang til, men ikke nødvendigvis have stående inde i huset.

Tømmerupvang 64 er kort sagt en stor, lys og funktionel bolig med mange gode kvaliteter. Her får man 157 veldisponerede kvadratmeter, tre store værelser på førstesalen, to store badeværelser, et rummeligt spisekøkken, en stor stue, praktisk bryggers og skønne udearealer med både vestvendt terrasse, altan, have, carport og skur.

Det er en bolig, der passer perfekt til familien, som ønsker god plads, en gennemtænkt planløsning og et hjem, hvor hverdagen kan fungere nemt og behageligt. Her er der plads til både fællesskab og privatliv – og ikke mindst til at nyde livet både inde og ude.

Adresse: Tømmerupvang 64, 2770 Kastrup  
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 148-1205  
Ejerudgift/md.: kr. 4.054

Dato: 19.06.2026



Stue



Stue



Stue



Køkken



Køkken



Køkken

Adresse: Tømmerupvang 64, 2770 Kastrup  
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 148-1205  
Ejerudgift/md.: kr. 4.054

Dato: 19.06.2026



Badeværelse



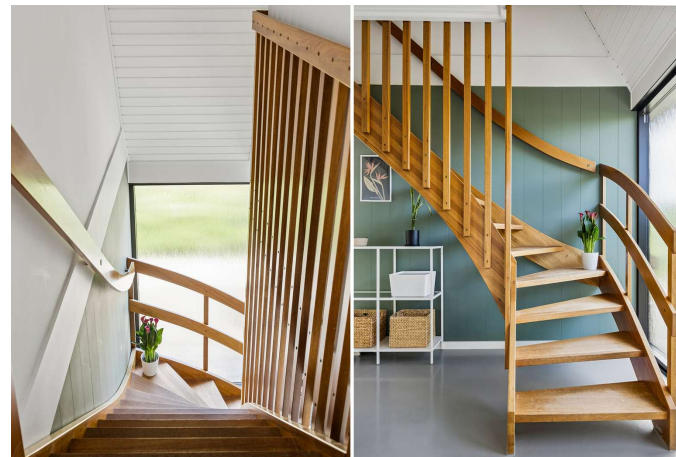
Badeværelse



Gang



Gang



Trappe



Altan

Adresse: Tømmerupvang 64, 2770 Kastrup  
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 148-1205  
Ejerudgift/md.: kr. 4.054

Dato: 19.06.2026



Værelse



Værelse



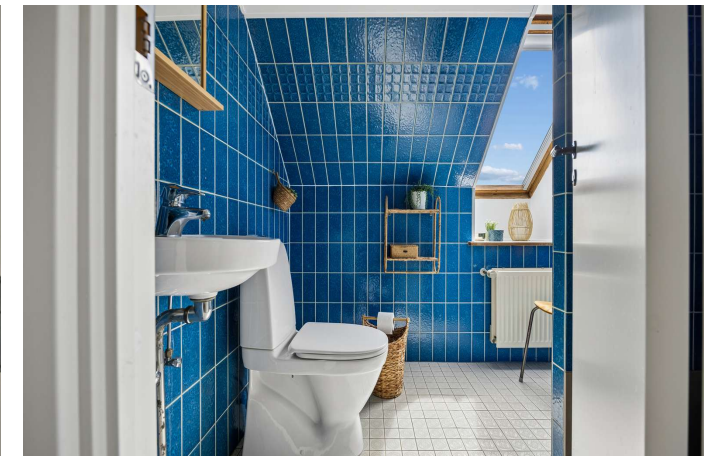
Værelse



Værelse



Værelse



Badeværelse

Adresse: Tømmerupvang 64, 2770 Kastrup  
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 148-1205  
Ejerudgift/md.: kr. 4.054

Dato: 19.06.2026



Badeværelse



Bryggers



Ejendommen



Terrasse



Have



Ejendommen



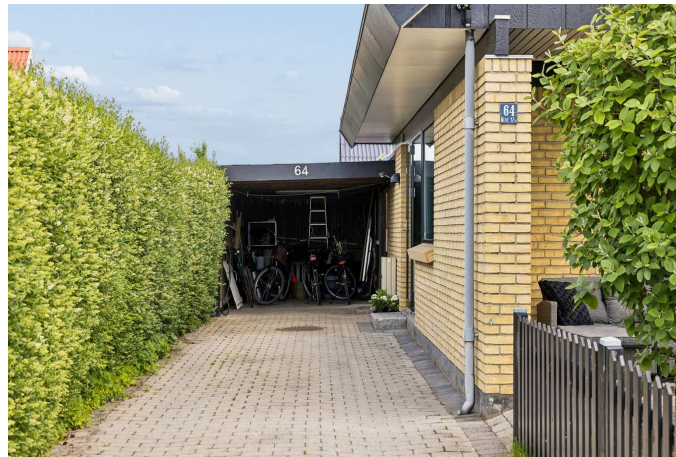
Adresse: Tømmerupvang 64, 2770 Kastrup  
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 148-1205  
Ejerudgift/md.: kr. 4.054

Dato: 19.06.2026



Ejendommen



Ejendommen

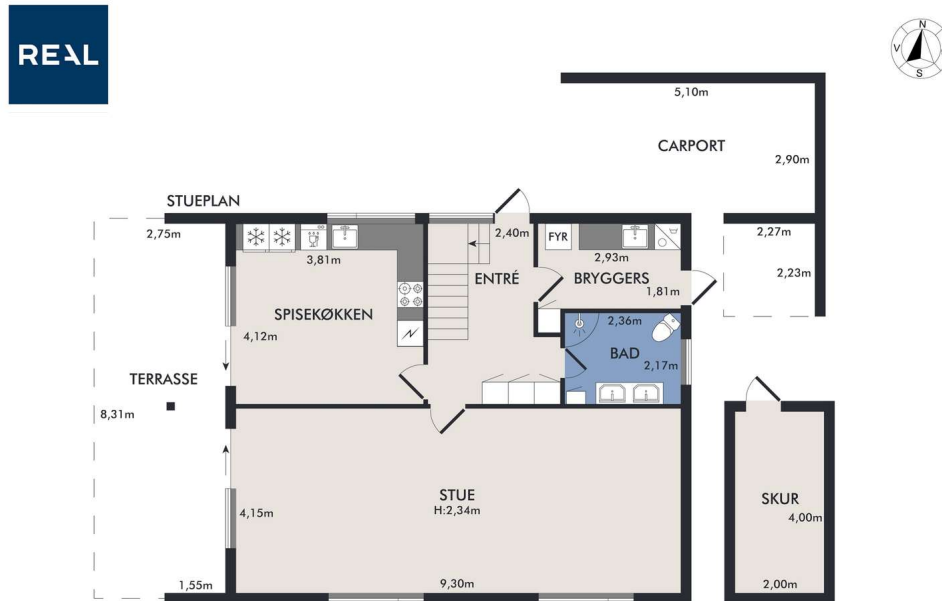


Ejendommen

Adresse: Tømmerupvang 64, 2770 Kastrup  
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 148-1205  
Ejerudgift/md.: kr. 4.054

Dato: 19.06.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Adresse: Tømmerupvang 64, 2770 Kastrup  
Kontantpris: kr. 6.495.000

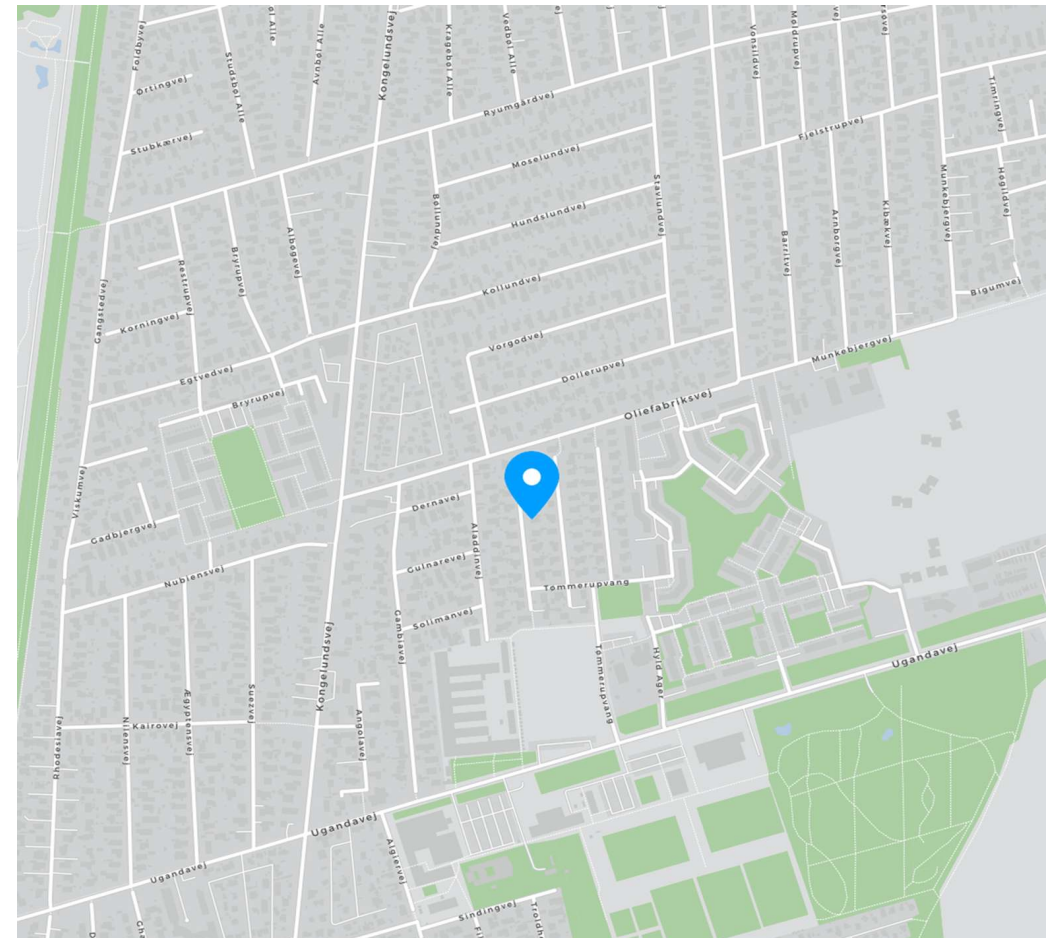
Sagsnr.: 148-1205  
Ejerudgift/md.: kr. 4.054

Dato: 19.06.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Adresse: Tømmerupvang 64, 2770 Kastrup  
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 148-1205  
Ejerudgift/md.: kr. 4.054

Dato: 19.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Helårsbeboelse  
Kommune: Tårnby  
Matr.nr.: 17u Tømmerup By, Tårnby  
BFE-nr.: 2056397  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 1977

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 4.716.000  
Grundværdi: 3.108.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.772.800  
Grundlag for grundskyld: 2.486.400

**Arealer\*\***

Grundareal: 540 m<sup>2</sup>  
Bolgareal i alt: 157 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Udhus: 10 m<sup>2</sup>  
Carport: 10 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: 09.05.1957 - Dok om el-forsyning, Ikke til hinder for prioritering
- Nr. 3: 07.05.1975 - Byplanvedtægt nr. 26
- Nr. 4: 16.01.1976 - Dok om grundejerforening mv, Tillige lyst pantstiften-
- Nr. 5: 01.06.1976 - Dok om grundejerforening mv

**Planer**

15. Lokalplan nr. 26 - Tømmerupvang

Tilbehør:

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

Komfur (IKEA), Ovn (IKEA), Kogeplade (IKEA), Emhætte (IKEA), Mikrobølgeovn (IKEA), Køleskab (IKEA), Fryser (IKEA), Opvaskemaskine (IKEA), Vaskemaskine (LG), Tørretumbler (Siemens)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Tømmerupvang 64, 2770 Kastrup  
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 148-1205  
Ejerudgift/md.: kr. 4.054

Dato: 19.06.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 10.252 Forbrug: 1.420 m3

Udgiften er beregnet i år: 2018

Varmeinstallation: Naturgasfyr

Ejendommens primære 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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Tømmerupvang 64, 2770 Kastrup  
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 148-1205  
Ejerudgift/md.: kr. 4.054

Dato: 19.06.2026

**Ejerudgift 1. år:**

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	19.241	Kontantpris	kr.	6.495.000
Grundskyld	kr.	14.918	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	40.850
Genrugspladsgebyr	kr.	910	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.000
Genanvendeligt affald	kr.	1.920	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.000
Rest- op madaffald	kr.	1.550	Tinglysning af skødet, anslået	kr.	40.000
Rottebækæmpelse	kr.	100	Ejerskiftegebyr, anslået	kr.	1.500
Husforsikring	kr.	8.760	I alt	kr.	6.591.350
Gf kontingent, anslået	kr.	1.250			

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. 48.650

**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: 325.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 35.238 md. / 422.862 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 28.686 md. / 344.231 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: 01.06.2026

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: Tømmerupvang 64, 2770 Kastrup  
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 148-1205  
Ejerudgift/md.: kr. 4.054

Dato: 19.06.2026

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. 7: hovedstol kr. 2.503.000  
Nr. 8: hovedstol kr. 213.200

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Grundejerforening**

Navn: Grundejerforeningen Tømmerupvang  
Pligt til medlemskab: Nej  
Eksisterende sikkerhed: Nej  
Ny sikkerhed udstedes: Nej

**Andre forhold af væsentlig betydning**

**Fredningsstatus**

Bevaringsværdi ingen.

**Jordforurening**

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

**Oplysninger vedr. boligens stand jf. sælger fejl og mangelliste**

Sælger har oplyst følgende forhold ved ejendommen: Skråvindue i soveværelset trænger til udskiftning, revne i filt i stuen bag sofa, vindue i skur trænger til udskiftning/kitning samt toilet i stueplan, der slubrer.

**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

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.

[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønsmæssigt i samme forbindelse.]

[Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønsmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]

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*

## 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.