



REAL

Astridsvej 46B, 2770 Kastrup

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	79
Kontant	5.295.000	Værelser	3
Ejerudgift	3.988	Grund m ²	625
Byggeår	1951	Energimærke	G

Sagsnr. **148-1216**

RealMæglerne Kastrup & Tårnby ApS

Englandsvej 343 / 2770 Kastrup / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Astridsvej 46B, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 148-1216
Ejerudgift/md.: kr. 3.988

Dato: 01.09.2026



Attraktiv Villa med nyt køkken, overdækket terrasse og hyggelig have

På en attraktiv og rolig adresse i Kastrup finder du denne indbydende og velindrettede villa på 79 m². Her får du en bolig, hvor moderne forbedringer, en hyggelig atmosfære og skønne udearealer går op i en højere enhed.

Boligen henvender sig både til førstegangskøbere, par, den lille familie eller seniorer, der ønsker en overskuelig bolig med privat have og en central beliggenhed tæt på hverdagens nødvendigheder.

Fra første øjeblik opleves boligen lys, velholdt og indflytningsklar, hvor de gennemtænkte løsninger skaber en behagelig ramme om hverdagen.

Hjertet i boligen er det flotte, moderne køkken, som blev etableret i 2025. Her får du et tidssvarende køkken med et stilrent udtryk, gode arbejdsforhold og masser af opbevaringsplads. Køkkenet danner en naturlig ramme om både hverdagens madlavning og hyggelige stunder med familie og venner.

Læs 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: Astridsvej 46B, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 148-1216
Ejerudgift/md.: kr. 3.988

Dato: 01.09.2026

Boligens lyse opholdsrum inviterer til afslapning og samvær, hvor de store vinduespartier sikrer et dejligt lysindfald gennem dagen. De eksisterende 2-lags termoruder bidrager samtidig til et behageligt indeklima.

En af boligens helt store kvaliteter er den skønne, overdækkede terrasse, som fungerer som en naturlig forlængelse af boligen. Her kan udelivet nydes fra det tidlige forår til langt ind i efteråret – uanset vejret.

Den private og meget hyggelige have er et lille fristed, hvor der er plads til både afslapning, grillaftener, leg eller haveprojekter. Haven er dejligt afskærmet og giver en følelse af fred og privatliv.

Bagerst i haven findes en praktisk låge, som giver direkte adgang til skovstykket mellem haven og stadion. Det skaber en unik forbindelse til grønne omgivelser og giver let adgang til gåture, løberuter og rekreative områder lige uden for havelågen.

Astridsvej ligger i et attraktivt og familievenligt område i Kastrup med kort afstand til alt, hvad hverdagen kræver.

Inden for få minutter findes flere indkøbsmuligheder, hyggelige caféer og spisesteder, ligesom daginstitutioner, skoler og fritidsfaciliteter ligger tæt på boligen. Området byder desuden på gode grønne arealer, som indbyder til motion og afslapning.

Den offentlige transport er særdeles velfungerende med både busforbindelser og metro i nærområdet, hvilket giver hurtig adgang til både Københavns centrum, Københavns Lufthavn og resten af hovedstadsområdet. Samtidig er der nem adgang til motorvejsnettet, hvilket gør pendling enkel og bekvem.

En bolig der skal opleves!

Adresse: Astridsvej 46B, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 148-1216
Ejerudgift/md.: kr. 3.988

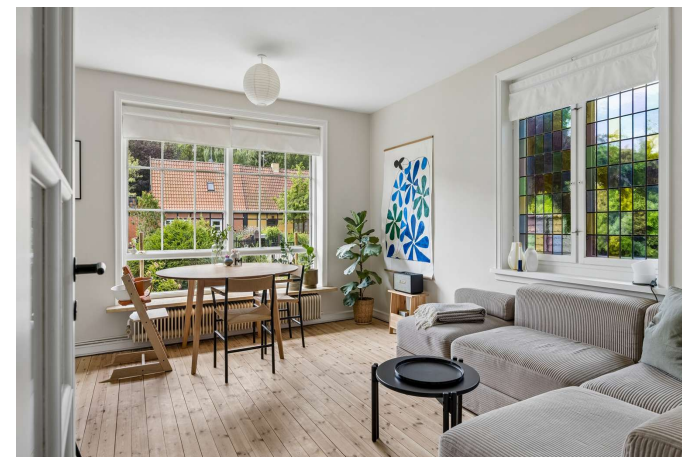
Dato: 01.09.2026



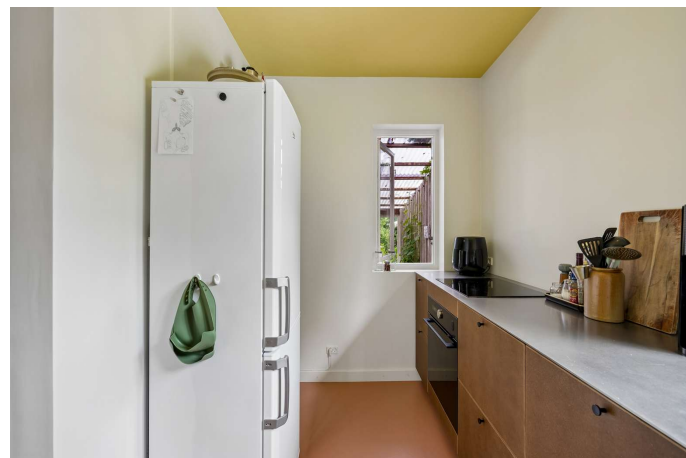
Værelse



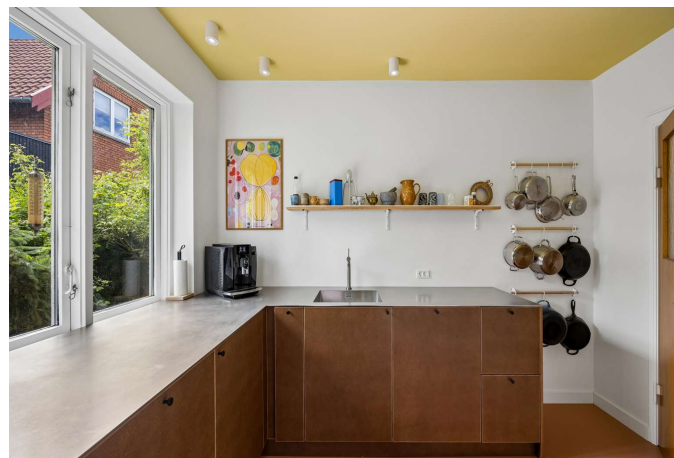
Værelse



Stue



Køkken



Køkken



Stue

Adresse: Astridsvej 46B, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 148-1216
Ejerudgift/md.: kr. 3.988

Dato: 01.09.2026



Stue



Værelse



Værelse



Bryggers



Udestue



Stue

Adresse: Astridsvej 46B, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 148-1216
Ejerudgift/md.: kr. 3.988

Dato: 01.09.2026



Terrasse



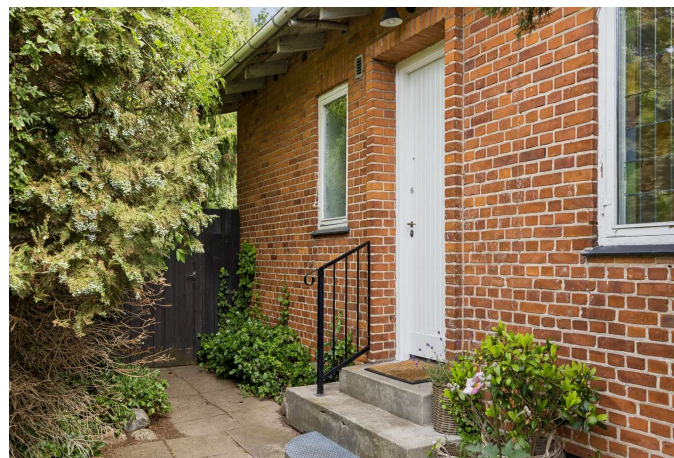
Udestue



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen

Adresse: Astridsvej 46B, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 148-1216
Ejerudgift/md.: kr. 3.988

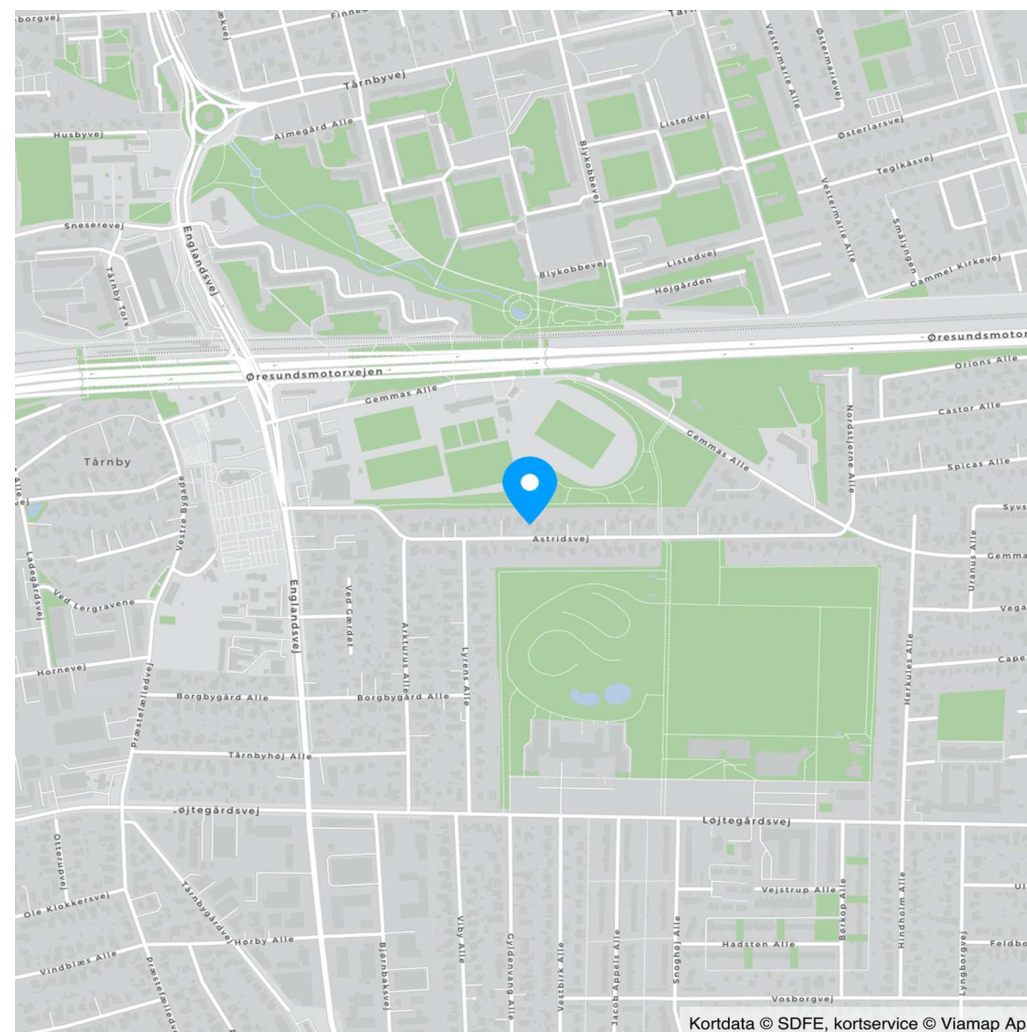
Dato: 01.09.2026

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning





Adresse: Astridsvej 46B, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 148-1216
Ejerudgift/md.: kr. 3.988

Dato: 01.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Tårnby
Matr.nr.:	1tp Løjtegård, Tårnby
BFE-nr.:	2047859
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1951

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	3.649.000
Grundværdi:	4.138.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.919.200
Grundlag for grundskyld:	3.310.400

Arealer**

Grundareal:	625 m ²
Boligareal i alt:	79 m ²

Øvrige arealer:

** 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: 06.06.1922 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv Landsarkivnr. Y 648
- Nr. 2: 04.11.1924 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, Indeholder økonomiske forpligtelser Landsarkivnr. 7 C 4694 + 7 C 5985
- Nr. 3: 09.12.1927 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, Om resp se akt Indeholder økonomiske forpligtelser
- Nr. 4: 18.04.1945 - Dok om luftfartshindringer mv
- Nr. 5: 27.02.1947 - Dok om luftfartshindringer mv
- Nr. 6: 02.02.1948 - Dok om byggehøjder mv
- Nr. 7: 02.04.1952 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Planer

Ingen

Tilbehør:

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

Ovn (IKEA), Kogeplade (IKEA), Køle/fryseskab (BEKO), Opvaskemaskine (IKEA), Vaskemaskine (AEG), Tørretumbler (AEG), Ladestander til bil

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Astridsvej 46B, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 148-1216
Ejerudgift/md.: kr. 3.988

Dato: 01.09.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Fredningsstatus

Bevaringsværdi ingen.

Jordforurening

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

Forhold vedrørende skure jf. sælgers fejl og mangel liste

Sælger oplyser, at taget på skuret ved siden af udestuen er utæt. Endvidere oplyses det, at taget på skuret bagerst i haven er faldet sammen.

Drikkevandsinteresser og følsomme indvindingsområder

Ejendommen er beliggende i et nitratfølsomt indvindingsområde (NFI) med drikkevandsinteresser (OD), der er områder, hvor der findes grundvand af god kvalitet, der kan udnyttes til drikkevandsformål men som overvejende har lokal betydning for mindre vandværker og erhverv.

Afviigelser fra oplysninger i BBR

Der gøres opmærksom på, at der er afviigelser mellem ejendommens BBR-meddelelse og de i tilstandsrapporten konstaterede forhold på ejendommen, idet overdækning terrasse og skur ikke er noteret i BBR.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 24.600 Forbrug: 2.246 m³
Udgiften er beregnet i år: 2024

Varmeinstallation: Naturgasfyr
Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Iht. gældende lovgivning stammer det oplyste varmemeforbrug fra ejendommens energimærkning, hvori forbruget anslås, ligesom udgiften er udregnet ud fra de på udarbejdelsestidspunktet gældende priser for forbrugsafgifter.

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 salgsoptstillingens 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 brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke G



Adresse: Astridsvej 46B, 2770 Kastrup
 Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 148-1216
 Ejerudgift/md.: kr. 3.988

Dato: 01.09.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	14.888	Kontantpris	kr. 5.295.000
Grundskyld	kr.	19.862	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 33.650
GF kontingent	kr.	1.100	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr. 6.751
Genbrugspladsgebyr	kr.	910	Tinglysning af skødet, anslået	kr. 40.000
Genanvendeligt affald	kr.	1.920	Ejerskiftegebyr G/F	kr. 200
Rest- og madaffald	kr.	1.550	I alt	kr. 5.375.601
Rottebekæmpelse	kr.	96	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.	7.527		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	47.853		

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: 265.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 28.917 md. / 347.002 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 23.540 md. / 282.486 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: 31.07.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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: Astridsvej 46B, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 148-1216
Ejerudgift/md.: kr. 3.988

Dato: 01.09.2026

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 afgiftspantebreve 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. 8: hovedstol kr. 3.149.000
Nr. 9: hovedstol kr. 900.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Løjtegårdens Villaby
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

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

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.