

REAL



Foldbyvej 28, 2770 Kastrup

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	135
Kontant	7.500.000	Værelser	4
Ejerudgift	4.952	Grund m ²	640
Byggeår	2001	Energimærke	B

Sagsnr. **148-1198**

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: Foldbyvej 28, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 7.500.000

Sagsnr.: 148-1198
Ejerudgift/md.: kr. 4.952

Dato: 16.07.2026



I det attraktive og rolige Pilegårds kvarter ligger denne velindrettede parcelvilla fra 2001. Boligen rummer 135 m² og ligger på en skøn grund på 640 m² med en stor, dejlig baghave og direkte udgang til de naturskønne områder på Kalvebod Fælled. Her får I fredelige omgivelser, masser af plads til familielivet og samtidig kun cirka 10 minutters gang til metroen.

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: Foldbyvej 28, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 7.500.000

Sagsnr.: 148-1198
Ejerudgift/md.: kr. 4.952

Dato: 16.07.2026

Husets naturlige samlingspunkt er det rummelige køkken-alrum, hvor køkkenet ligger i åben forbindelse med spiseområdet. Her er god plads til både hverdagsmåltider, lektielæsning og hyggelige stunder med familie og venner. Alrummet fortsætter ind i den separate opholdsstue, som har et smukt parketgulv og fine muligheder for at indrette både sofaafdeling og hygge-krog.

Fra boligens stue er der nem adgang til udelivet. Den overdækkede terrasse forlænger sæsonen og skaber en dejlig, beskyttet ramme om sommerens middage, mens den store baghave giver plads til leg, boldspil, køkkenhave og afslapning. Haven grænser direkte op til Kalvebod Fælled, så natur, gåture og grønne vidder venter lige uden for havelågen.

Planløsningen byder desuden på tre gode værelser, som kan indrettes som børneværelser, soveværelse, hjemmekontor eller gæsteværelse. To badeværelser gør hverdagen nem for familien, og det praktiske bryggers har egen indgang samt god plads til vaskefaciliteter og opbevaring. Entré og fordelingsgang binder boligen funktionelt sammen.

På grunden findes også et rummeligt, fritliggende udhus med gode muligheder for opbevaring, værksted eller hobbyaktiviteter.

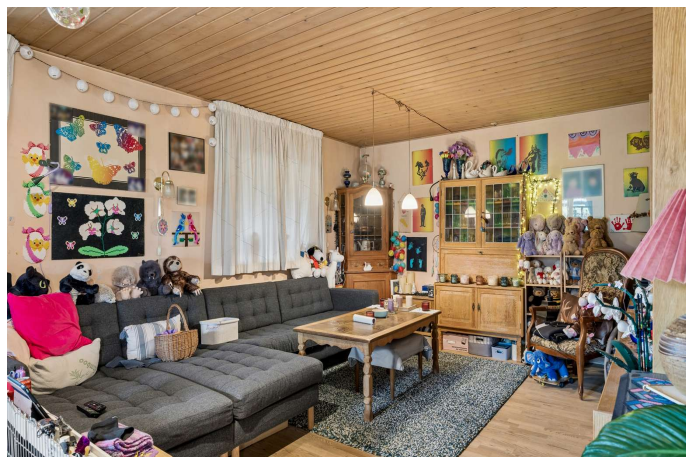
En indbydende og funktionel bolig til familien, der ønsker en rolig beliggenhed tæt på naturen – uden at give afkald på nem adgang til byen.

Går du i salgstanker, er du meget velkommen til at kontakte os for en aftale om en uforpligtende salgsvurdering.

Adresse: Foldbyvej 28, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 7.500.000

Sagsnr.: 148-1198
Ejerudgift/md.: kr. 4.952

Dato: 16.07.2026



Stue



Stue



Stue



Køkken



Køkken

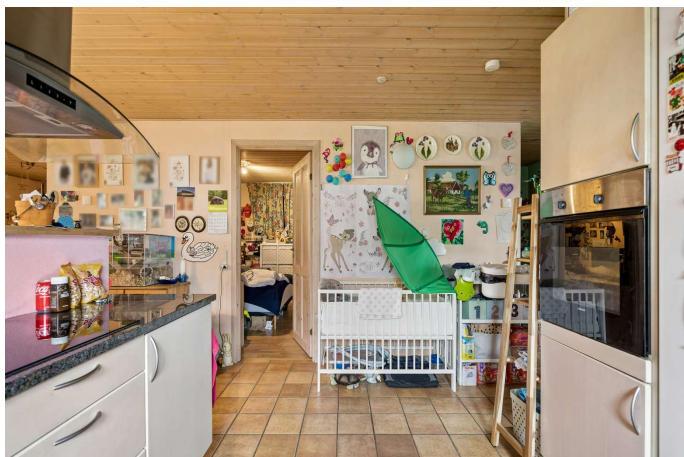


Køkken

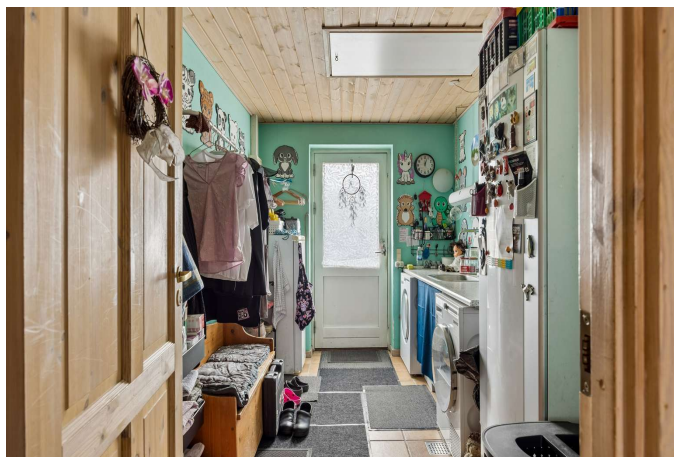
Adresse: Foldbyvej 28, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 7.500.000

Sagsnr.: 148-1198
Ejerudgift/md.: kr. 4.952

Dato: 16.07.2026



Køkken



Gang



Værelse



Værelse



Værelse

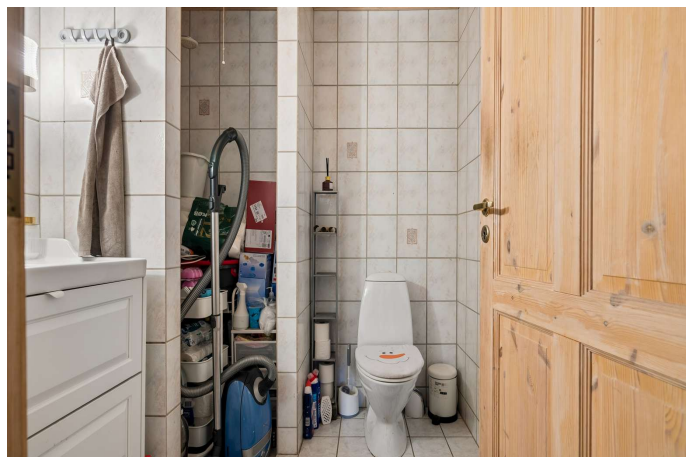


Værelse

Adresse: Foldbyvej 28, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 7.500.000

Sagsnr.: 148-1198
Ejerudgift/md.: kr. 4.952

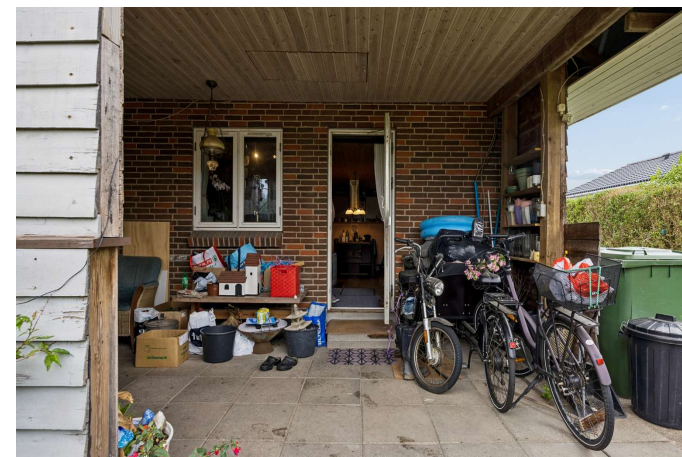
Dato: 16.07.2026



Badeværelse



Badeværelse



Andet



Værelse



Værelse



Værelse

Adresse: Foldbyvej 28, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 7.500.000

Sagsnr.: 148-1198
Ejerudgift/md.: kr. 4.952

Dato: 16.07.2026



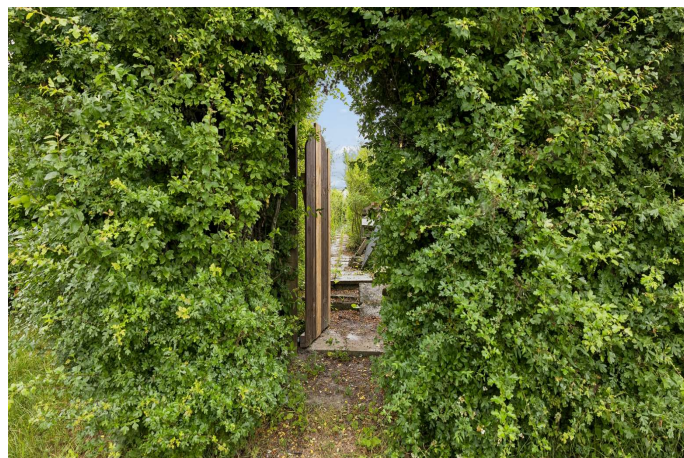
Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Udsigt



Ejendommen

Adresse: Foldbyvej 28, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 7.500.000

Sagsnr.: 148-1198
Ejerudgift/md.: kr. 4.952

Dato: 16.07.2026



Område



Have

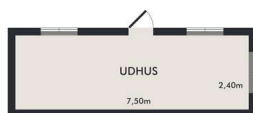


Område

Adresse: Foldbyvej 28, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 7.500.000

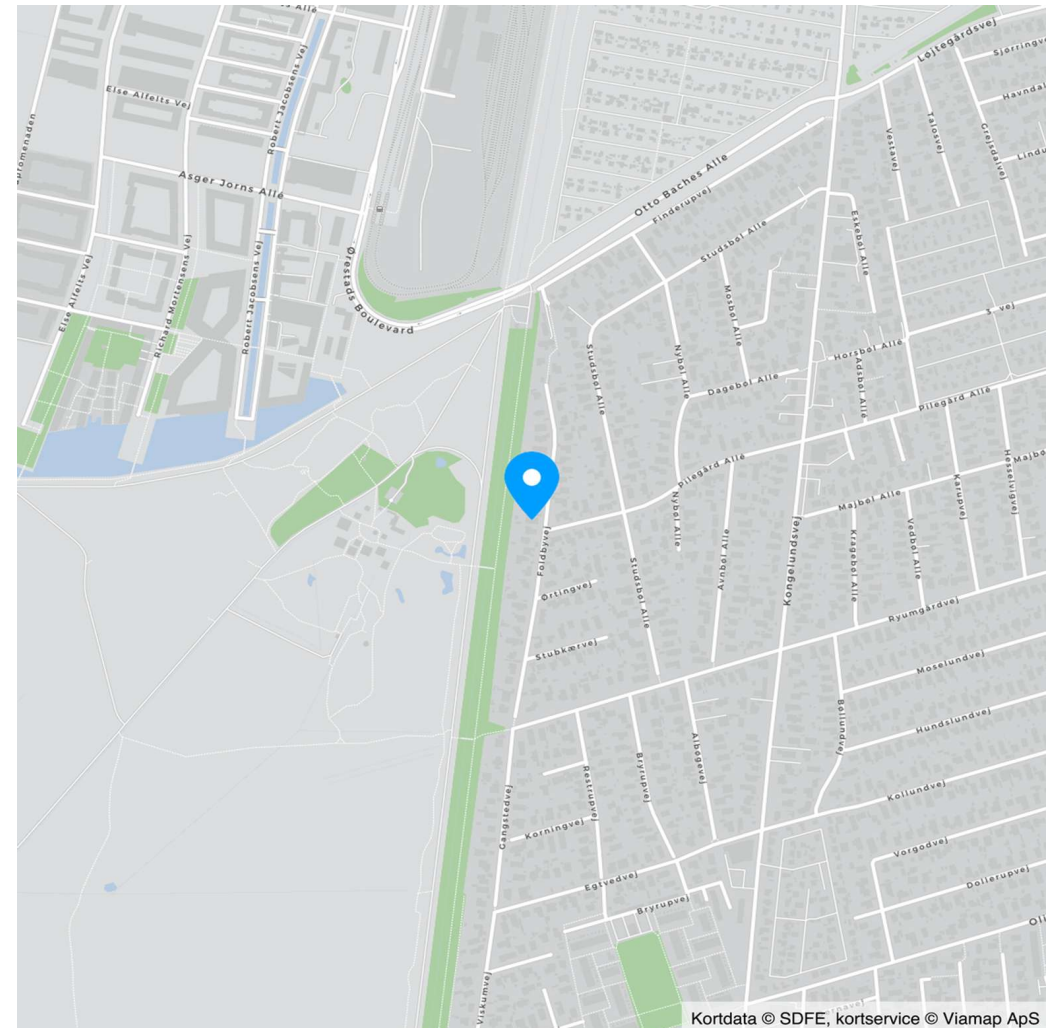
Sagsnr.: 148-1198
Ejerudgift/md.: kr. 4.952

Dato: 16.07.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS

Adresse: Foldbyvej 28, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 7.500.000

Sagsnr.: 148-1198
Ejerudgift/md.: kr. 4.952

Dato: 16.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Tårnby
Matr.nr.:	7gd Tårnby By, Tårnby
BFE-nr.:	2051943
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	2001

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	7.055.000
Grundværdi:	3.944.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	5.644.000
Grundlag for grundskyld:	3.155.200

Arealer**

Grundareal:	640 m ²
Boligareal i alt:	135 m ²
Øvrige arealer:	
Udhus:	20 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: 16.12.1948 - Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv
- Nr. 3: 21.05.1951 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt
- Nr. 4: 11.09.1985 - Lokalplan nr. 43

Planer

18. Lokalplan nr 149 - Parcelhusområdet på Vestamager

Tilbehør:

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

Ovn (Siemens), Kogeplade (Gram), Emhætte, Køleskab (Gram), Opvaskemaskine (Bosch)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Foldbyvej 28, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 7.500.000

Sagsnr.: 148-1198
Ejerudgift/md.: kr. 4.952

Dato: 16.07.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos TJM Forsikring
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 forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 11.800 Forbrug: 9.910 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød"

Energimærkning: Energimærke B



Adresse: Foldbyvej 28, 2770 Kastrup
 Kontantpris: kr. 7.500.000

Sagsnr.: 148-1198
 Ejerudgift/md.: kr. 4.952

Dato: 16.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	28.784	Kontantpris	kr. 7.500.000
Grundskyld	kr.	18.931	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 46.850
Husforsikring	kr.	5.076	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr. 8.067
GF kontingent, anslået	kr.	1.500	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr. 7.000
Genbrugspladsgebyr	kr.	910	Tinglysning af skødet, anslået	kr. 40.000
Genanvendeligt Affald	kr.	1.920	Ejerskiftegebyr, anslået	kr. 1.500
Rest- og Madaffald	kr.	1.550	I alt	kr. 7.603.417
Skorstensfejning	kr.	627	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.	
Rottebekæmpelse	kr.	123		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	59.422		

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: 375.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 40.831 md. / 489.975 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 33.240 md. / 398.882 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: 09.07.2026

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: 01.10.2025 - 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: Foldbyvej 28, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 7.500.000

Sagsnr.: 148-1198
Ejerudgift/md.: kr. 4.952

Dato: 16.07.2026

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. 6: hovedstol kr. 3.535.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Pligt til medlemskab: Nej

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.