

Knarreborgvej 5A, 2. tv, 2770 Kastrup

Ejd. type	**Ejerlejlighed**	Bolig m^2	**80**
Kontant	**5.395.000**	Værelser	**3**
Ejerudgift	**4.477**	Altan	**Ja**
Byggeår	**2006**	Energimærke	**B**

Sagsnr. **13400225**

RealMæglerne Renny Clemmensen ApS
Teglholmsgade 64A, st / 2450 København SV / Tlf. +45 31484849 / www.realmaeglerne.dk/134

RealMæglerne Renny Clemmensen ApS
CVR-nr. 38413724
Teglholmsgade 64A, st / 2450 København SV
Tlf. +4531484849 / 2450@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/134

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 5A, 2. tv, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 13400225
Ejerudgift/md.: kr. 4.477

Dato: 12.11.2026



Lys og rummelig 3-værelses lejlighed med altan, grøn udsigt og kig mod Københavns by

På Knarreborgvej 5A, 2. tv. finder du en lys og velindrettet 3-værelses lejlighed på 80 m² med et stort køkkenalrum, to gode værelser og en altan med udsigt til grønne omgivelser og byen. Her bor du på anden sal i en ejendom fra 2006, hvor der er god plads til både hverdagen og gæster.

Lejlighedens naturlige samlingspunkt er det rummelige køkkenalrum. Det hvide køkken ligger åbent i forbindelse med stuen og har masser af skabs- og bordplads. Her kan du indrette dig med et stort spisebord og en hyggelig sofaafdeling, uden at rummene føles trange. De brede vinduespartier giver et godt lysindfald, og fra stuen er der direkte adgang til altanen. Her kan du nyde udelivet med kig til ejendommens grønne fællesarealer og de omkringliggende træer, samtidig med at du har et flot udsyn mod København i horisonten.

De to værelser ligger samlet i den anden ende af lejligheden. Det største har god plads til dobbeltseng og øvrige møbler, mens det andet kan bruges som børneværelse, kontor eller gæsteværelse. Her er desuden indbygget skabsplads med spejllåger. Badeværelset er stort og moderne og er indrettet med separat bruseniche, samt

Udenfor venter et grønt gårdmiljø med græsplæner, stier og plads til at opholde sig. Her er desuden gratis parkering, hvilket gør hverdagen ekstra bekvem for bilejere. Beliggenheden gør samtidig hverdagen nem. Tårnby Station ligger i nærheden med togforbindelse mod både København og lufthavnen, og ved Tårnby Torv finder du indkøb til dagligdagen. For børnefamilien ligger både Nordregårdsskolen og Børnehuset Vinkelhuse tæt på adressen. Du har desuden nem adgang til Amagers mange grønne områder og gode cykelstier, som gør det let at komme rundt i hverdagen.

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: Alexander Hellum

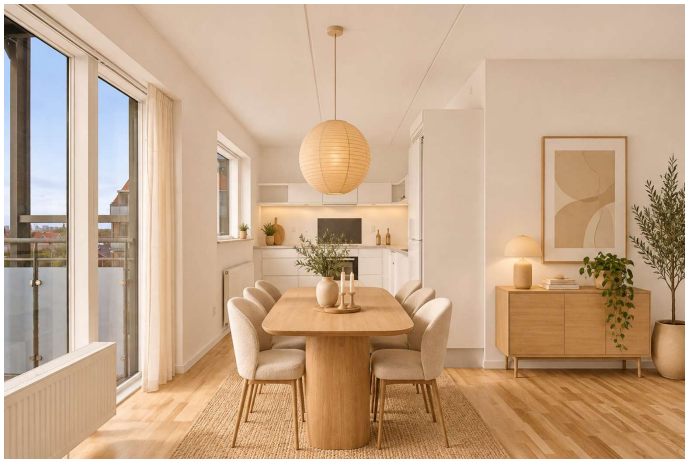
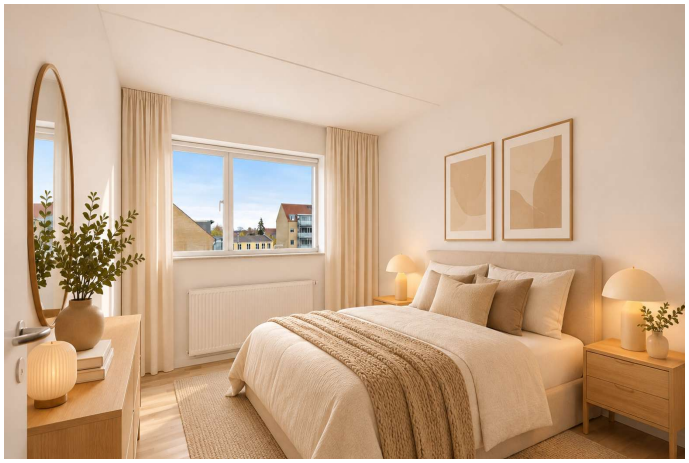
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Renny Clemmensen ApS
CVR-nr. 38413724
Teglholmsgade 64A, st / 2450 København SV
Tlf. +4531484849 / 2450@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/134

Adresse: Knarreborgvej 5A, 2. tv, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 13400225
Ejerudgift/md.: kr. 4.477

Dato: 12.11.2026



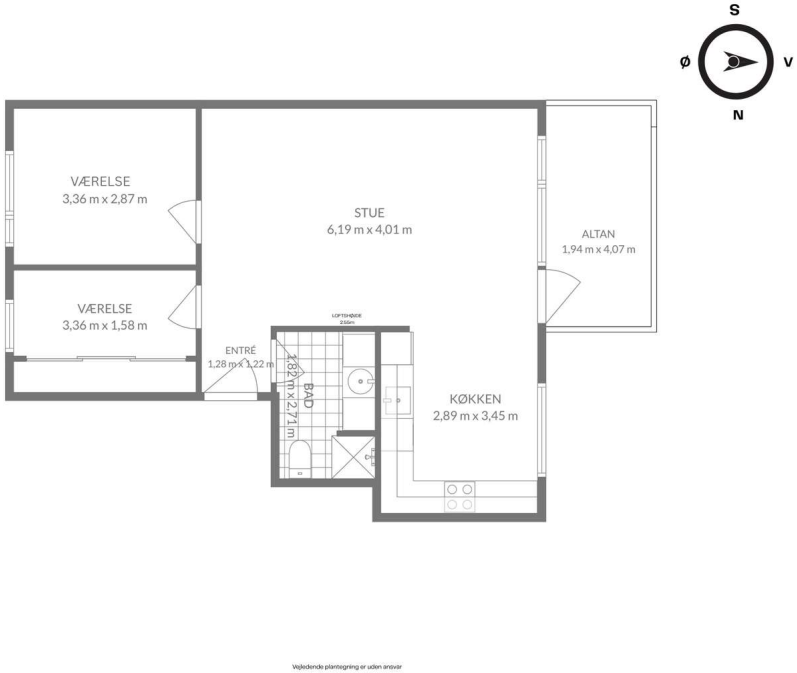

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

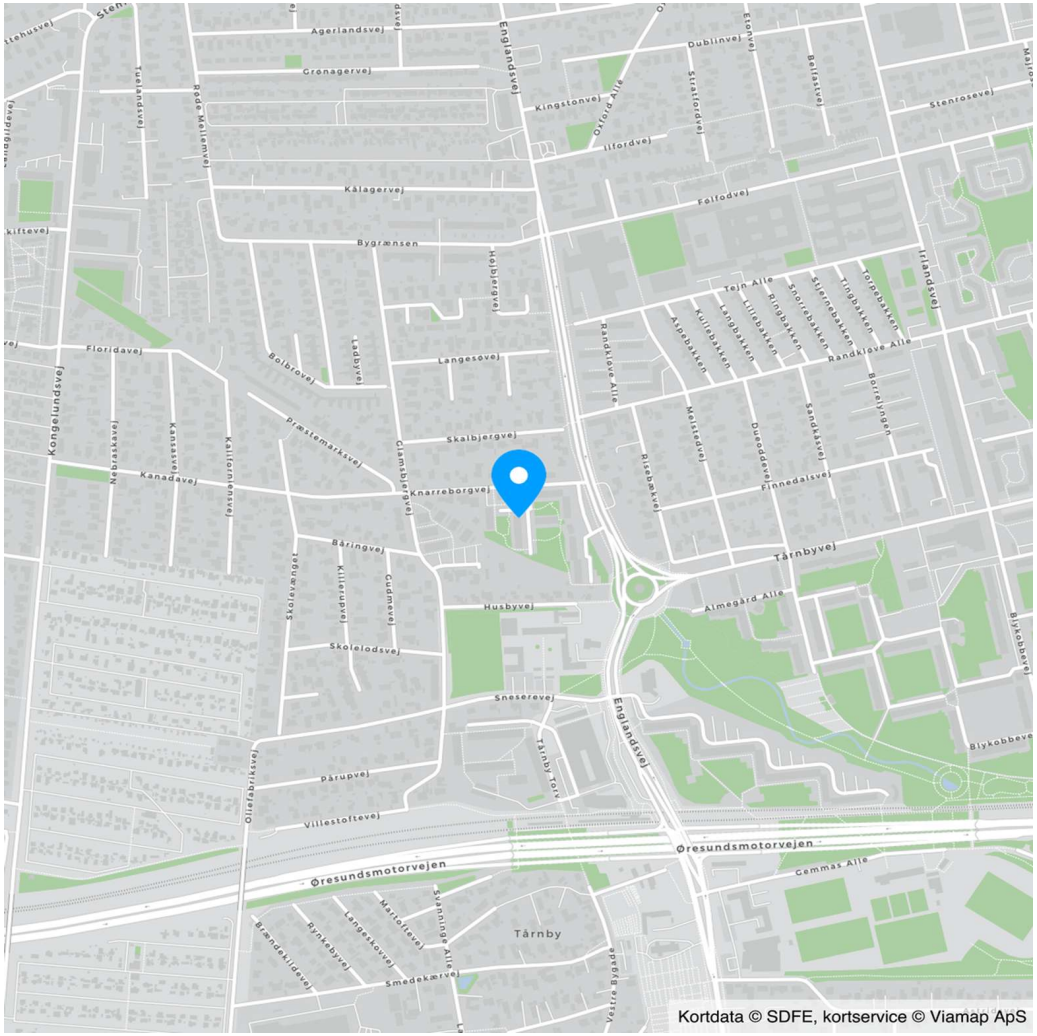
RealMæglerne Renny Clemmensen ApS
CVR-nr. 38413724
Teglholmsgade 64A, st / 2450 København SV
Tlf. +4531484849 / 2450@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/134

Adresse: Knarreborgvej 5A, 2. tv, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 13400225
Ejerudgift/md.: kr. 4.477

Dato: 12.11.2026





COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Renny Clemmensen ApS
CVR-nr. 38413724
Teglholmsgade 64A, st / 2450 København SV
Tlf. +4531484849 / 2450@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/134

Adresse: Knarreborgvej 5A, 2. tv, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 13400225
Ejerudgift/md.: kr. 4.477

Dato: 12.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Tårnby
Matr.nr.:	13v Tårnby By, Tårnby
BFE-nr.:	238700
Ejerl. Nr.:	65
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	2006

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	3.896.000
Grundværdi:	2.367.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.116.800
Grundlag for grundskyld:	1.893.600

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	69 m²
- Heraf tinglyst boligareal	69 m²
BBR-boligareal:	80 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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):

De på ejendommen værende hårde hvidevarer medfølger uden ansvar for boet

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Renny Clemmensen ApS
CVR-nr. 38413724
Teglholmsgade 64A, st / 2450 København SV
Tlf. +4531484849 / 2450@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/134

Adresse: Knarreborgvej 5A, 2. tv, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 13400225
Ejerudgift/md.: kr. 4.477

Dato: 12.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Via ejerforeningen
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Se police for dækning

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: 5.348 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Der betales aconto varme kr. 450 pr. måned og aconto vand kr. 175 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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:
Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke B

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.

Jordforurening V2
Ejendommen er ifølge kommunens / regionens oplysninger registreret som forurenet på vidensniveau 2.

En forurening på vidensniveau 2 betyder, at miljømyndighederne har undersøgt ejendommen via jordprøver etc., og på baggrund heraf konstateret, at ejendommen er forurenet i større eller mindre omfang. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Renny Clemmensen ApS
CVR-nr. 38413724
Teglholmsgade 64A, st / 2450 København SV
Tlf. +4531484849 / 2450@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/134

Adresse: Knarreborgvej 5A, 2. tv, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 13400225
Ejerudgift/md.: kr. 4.477

Dato: 12.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	15.896
Grundskyld	kr.	11.362
Fællesudgifter	kr.	26.384
Ejendomsbidrag 2026	kr.	87
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	53.728

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	5.395.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	34.250
Ejerskiftegebyr til adminstrator , anslået	kr.	2.500
I alt	kr.	5.431.750

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: 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: 270.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 30.241 md. / 362.888 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 24.623 md. / 295.478 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 Renny Clemmensen ApS
CVR-nr. 38413724
Teglholmsgade 64A, st / 2450 København SV
Tlf. +4531484849 / 2450@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/134

Adresse: Knarreborgvej 5A, 2. tv, 2770 Kastrup Kontantpris: kr. 5.395.000	Sagsnr.: 13400225 Ejerudgift/md.: kr. 4.477	Dato: 12.11.2026

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. 23: hovedstol kr. 527.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Ejerforening
Navn: E/F Essex Park, Tårnby v/ØENS Ejendomsadministration A/S
Eksisterende sikkerhed: Kr. 41.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening
Admin: 69 / 8100
Tinglyst: 69 / 8100
Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

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/transfor-meranlæg 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
Kommuneplan 1.B26 - Knarreborgvej
Lokalplan 85.1 - Boligbebyggelse ved Knarreborgvej

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

Velkommen til RealMæglerne Renny Clemmensen ApS

Hos RealMæglerne Renny Clemmensen bestræber vi os på at være et personligt firma, hvor vi tilbyder en professionel og seriøs rådgivning uanset om du skal købe eller sælge og med 14 års erfaring som ejendomsmægler er dit salg i absolut gode hænder.

Det er en stor beslutning, når man vælger ejendomsmægler. Grundlæggende handler det om tillid og hvem der kan gøre en positiv forskel i forbindelse med salget af ens bolig. For os er det vores målsætning at tilbyde branchens mest kompetente rådgivning samt den bedste løsning i forbindelse med dit salg.