



**REAL**

## Martoftevej 12, 2770 Kastrup

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>110</b>
Kontant	<b>7.495.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>3.971</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>546</b>
Byggeår	<b>1965</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **148-3310**

**RealMæglerne** Kastrup & Tårnby ApS

Englandsvej 343 / 2770 Kastrup / Tlf. +45 32572211 / [www.realmaeglerne.dk/kastrup](http://www.realmaeglerne.dk/kastrup)

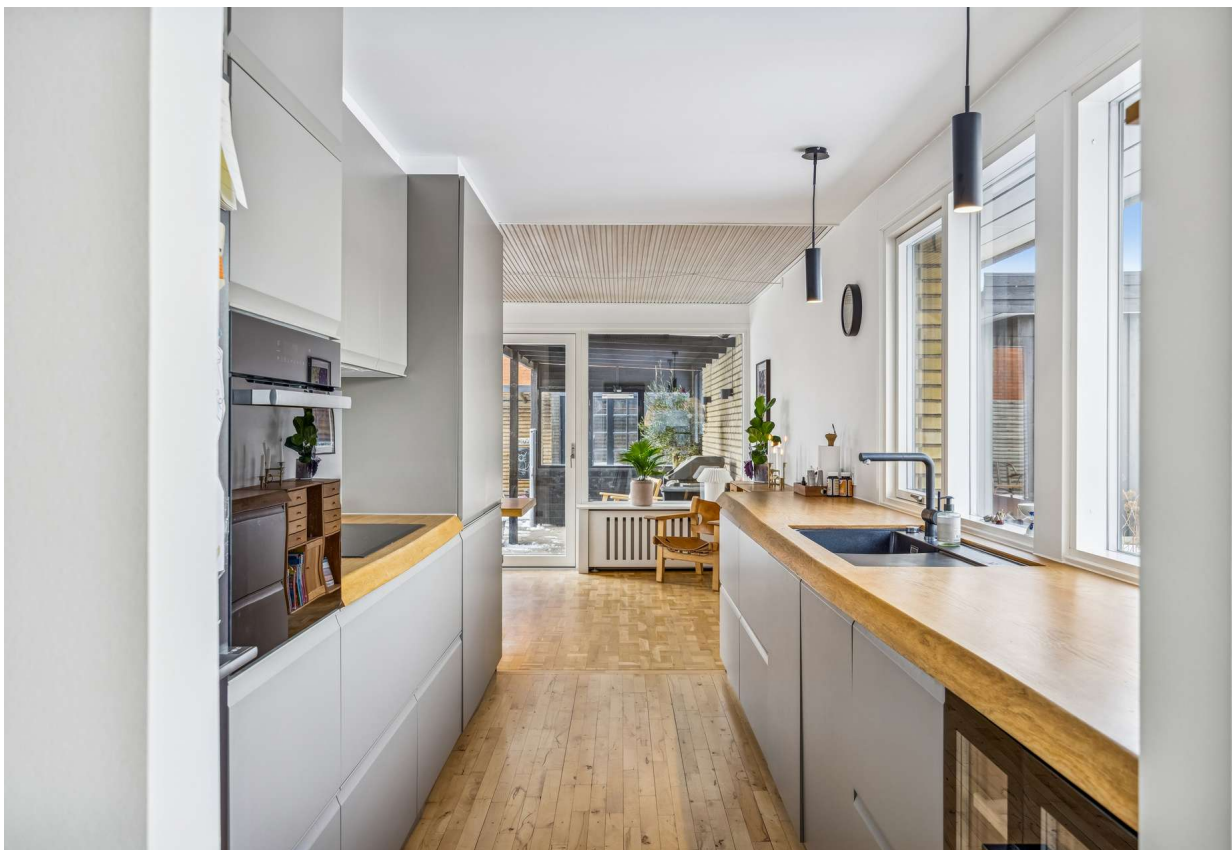
## Salgsopstilling

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: Martoftevej 12, 2770 Kastrup  
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 148-3310  
Ejerudgift/md.: kr. 3.971

Dato: 20.03.2026



### Gennemført familie villa på 220 perfekte etage meter velplaceret på hyggelig villavej

Martoftevej 12 byder på et indflytningsklart hjem i rolige villakvarterer i Kastrup – perfekt til både par og børnefamilier, der ønsker god plads, moderne komfort og en tryk adresse tæt på hverdagens bekvemmeligheder. Her får du en klassisk murstensvilla fra 1965, opført som fritliggende enfamiliehus i to plan med i alt ca. 220 etagemeter på en overskuelig grund på ca. 546 m<sup>2</sup>.

Huset fremstår med et funktionelt udtryk og en planløsning, der er grundigt gennemarbejdet. I stueplan bydes du velkommen i en entré med fordelingsgang, som binder hjemmet naturligt sammen. Herfra er der adgang til et lyst og indbydende opholdsmiljø med stue og spiseafdeling, hvor store vinduespartier giver et flot lysindfald og direkte kontakt til haven. Køkkenet ligger praktisk i åben forbindelse med opholdszonen og er indrettet med god bordplads og kvalitetshvidevarer. Der er mulighed for at etablere et moderne køkken-alrum, hvis man ønsker endnu mere åbenhed.

Værelsesafdelingen rummer flere regulære værelser, som kan tilpasses behov som soveværelse, børneværelser, kontor eller gæsterum. Badeværelset er praktisk indrettet og giver plads til opdatering, hvis man ønsker et mere nutidigt udtryk.

Kælderen er komplet renoveret i 2023 og står som et yderst brugbart ekstraetageplan. Her er gulvvarme i alle rum, ventilation fra Duka, isolerede vægge og en generel finish, der gør kælderen oplagt som hobby-, gæste- eller multirum.

Haven er en grøn og indbydende ramme med plads til leg, odling og afslapning på terrassen. Den lukkede grund skaber tryghed og overskuelighed – perfekt for både børn og voksne, og giver samtidig mulighed for at skabe flere hyggelige uderum. Udvendig er der carport, isoleret værksted og en ny garage fra 2025, ligeledes isoleret og med smart belysning.

*Fortsættes 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: Dilsad Sahin



---

Adresse: Martoftevej 12, 2770 Kastrup  
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 148-3310  
Ejerudgift/md.: kr. 3.971

Dato: 20.03.2026

---

Ejendommen er løbende moderniseret med en lang række forbedringer, fx:

- Nye vinduer og døre (stueplan 2019, kælder 2023)
- Indkørsel fra 2021
- Carport og isoleret værksted (2021)
- Ny isoleret garage/cykelskur/redskabsrum (2025)
- Spa: Denform Northern Light (2020)
- Panasonic varmepumpe (2021), varmekonsum ca. 4.000 kWh (2025)
- Webasto 11 kW ladestander (2023)

Indvendigt får du:

- Nyt IKEA-køkken fra 2019 med nye fronter i 2023
- Kvalitetshvidevarer fra Asko, Siemens, Bloomberg, Beko, Miele m.fl. (2019–2024)
- Nye indvendige døre, gerigter og fodlister (2024)
- Opdateret planløsning inklusive el og vægge i stueplan (2024)
- Alle vandrør, afløb og faldstammer udskiftet til PEX/PVC (2023)
- Smartbelysning i entré, kælder og garage

Beliggenheden på Martoftevej er rolig og familievenlig med kort afstand til skoler, daginstitutioner, indkøb, idrætsfaciliteter og grønne områder. Herfra er der let adgang til Amager Strandpark, Kastrup Havn og gode transportmuligheder mod Indre By og resten af Storkøbenhavn.

Martoftevej 12 er kort sagt en velholdt og opdateret familievilla med masser af potentiale, et solidt udgangspunkt og en adresse, der kombinerer tryghed, nærhed og hverdagskomfort. Et oplagt hjem for jer, der drømmer om både moderne bekvemmeligheder og mulighed for at sætte personligt præg.



Adresse: Martoftevej 12, 2770 Kastrup  
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 148-3310  
Ejerudgift/md.: kr. 3.971

Dato: 20.03.2026





Adresse: Martoftevej 12, 2770 Kastrup  
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 148-3310  
Ejerudgift/md.: kr. 3.971

Dato: 20.03.2026

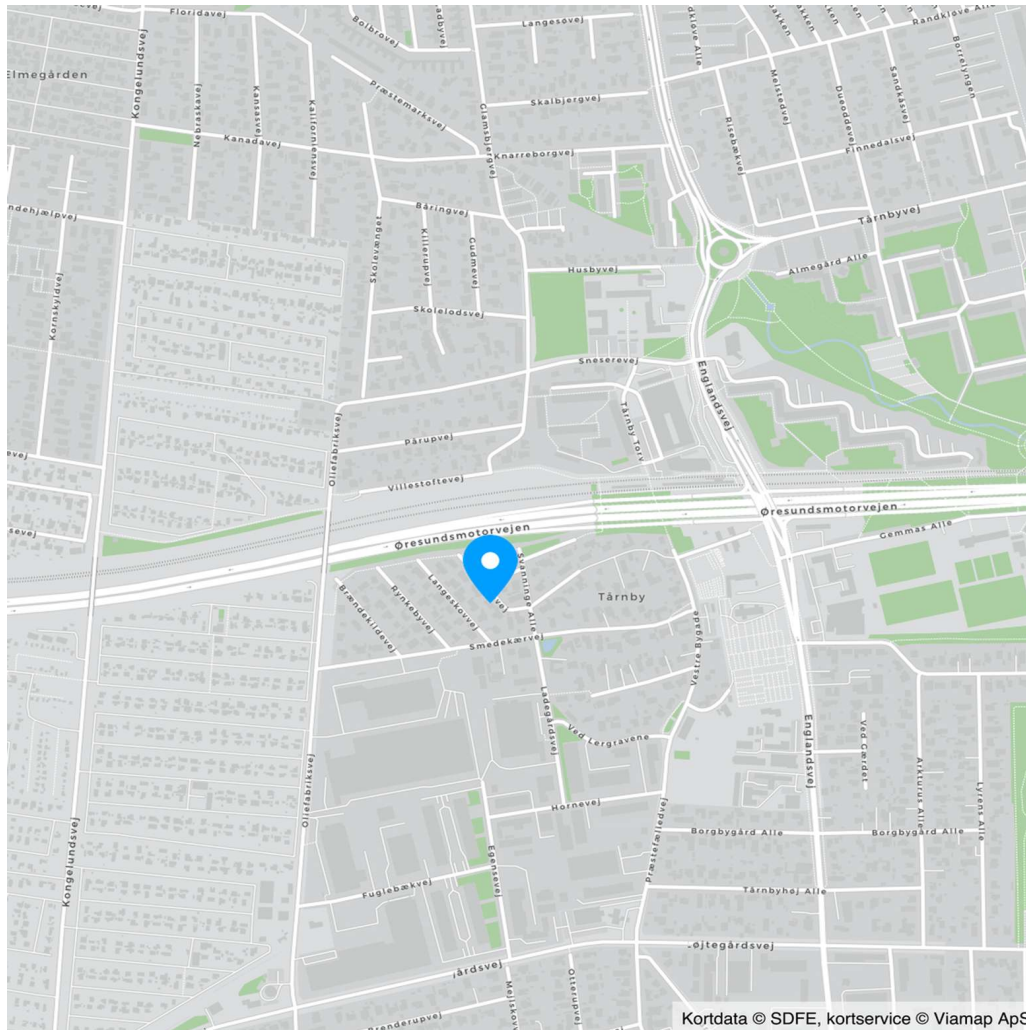




Adresse: Martoftevej 12, 2770 Kastrup  
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 148-3310  
Ejerudgift/md.: kr. 3.971

Dato: 20.03.2026



Adresse: Martoftevej 12, 2770 Kastrup  
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 148-3310  
Ejerudgift/md.: kr. 3.971

Dato: 20.03.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Tårnby  
Matr.nr.: 4fk Tårnby By, Tårnby  
BFE-nr.: 2051219  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Privat fællesvej  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem  
Varmeinstallation: Varmepumpe  
Opført/ombygget år: 1965

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 4.477.000  
Grundværdi: 3.585.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.581.600  
Grundlag for grundskyld: 2.868.000

**Arealer\*\***

Grundareal: 546 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 110 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 110 m<sup>2</sup>  
Indbygget udhus: 22 m<sup>2</sup>  
Indbygget carport: 28 m<sup>2</sup>  
Carport: 28 m<sup>2</sup>  
Udhus: 22 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: 19.03.1949 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, master mv, Ikke til hinder for prioritering  
- Nr. 3: 29.07.1950 - Dok om vej mv, fællesareal vejbeplantningsanlæg mv, Indeholder økonomiske forpligtelser, se akt  
- Nr. 4: 19.12.1950 - Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv  
- Nr. 5: 16.05.1957 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, Resp lån i off midler, Tillige lyst pantstiftende.

**Planer**

Ingen

Tilbehør:

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

Emhætte (Silverline, 2019), Kogeplade (Siemens, 2023), Køleskab (Asko, 2019), Fryser (Miele, 2024), Opvaskemaskine (Beko, 2023), Vaskemaskine (Samsung, 2020), Tørretumbler (Siemens, 2021)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Martoftevej 12, 2770 Kastrup  
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 148-3310  
Ejerudgift/md.: kr. 3.971

Dato: 20.03.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos ABC Forsikring A/S  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold: Se police

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 18.708 Forbrug: 2.445 m<sup>3</sup>  
Udgiften er beregnet i år: 2019

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe  
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 salgssopstillingens 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: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som "risiko for stød", "risiko for brand" eller "undersøges nærmere".

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Martoftevej 12, 2770 Kastrup  
 Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 148-3310  
 Ejerudgift/md.: kr. 3.971

Dato: 20.03.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	18.266	Kontantpris	kr.	7.495.000
Grundskyld	kr.	17.208	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	46.850
Husforsikring	kr.	5.048	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.162
Rottebekæmpelse	kr.	126	Købers advokat, anslået	kr.	10.000
Skorstensfejning	kr.	627	I alt	kr.	7.561.012
Rest- og madaffald	kr.	1.550	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.		
Genanvendeligt affald	kr.	1.920			
Genbrugspladsgebyr	kr.	910			
Grundejerforeningskontingent, anslået	kr.	2.000			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	47.655			

**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 39.438 md. / 473.261 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 32.416 md. / 388.996 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

**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: Martoftevej 12, 2770 Kastrup  
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 148-3310  
Ejerudgift/md.: kr. 3.971

Dato: 20.03.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

**Grundejerforening**

Navn: Grundejerforeningen Taarnvang Kristian Niebuhr  
Pligt til medlemskab: Ja  
Eksisterende sikkerhed: Kr. 1.500 i form af Andet - skal ikke forhøjes.  
Ny sikkerhed udstedes: Nej

**Andre forhold af væsentlig betydning**

Områdeklassificering

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

Fredningsstatus: Bevaringsværdi ingen.

Oplysning om foreløbig grundskyld

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra det foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/år-sopgørelsen. 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.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

**Brændeovn**

Der findes en brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation

for, at brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

# 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*



## 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.