

# Studsbøl Alle 16, 2770 Kastrup

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ejd. type | **Villa** | Bolig m² | **175** |
| Kontant | **11.495.000** | Værelser | |
| Ejerudgift | **5.338** | Grund m² | **636** |
| Byggeår | **2023** | Energimærke | **A2020** |

Sagsnr. **148-1260**

**RealMæglerne** Kastrup & Tårnby ApS
Englandsvej 343 / 2770 Kastrup / Tlf. +45 32572211 / www.realmaeglerne.dk/kastrup

**RealMæglerne** Kastrup & Tårnby ApS
CVR-nr. 38805568
Englandsvej 343 / 2770 Kastrup
Tlf. +4532572211 / 2770@mailreal.dk
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: Studsbøl Alle 16, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 11.495.000
Sagsnr.: 148-1260
Ejerudgift/md.: kr. 5.338
Dato: 27.11.2026



**Gennemført libhaveri på Vestamager – ét plan, 4 værelser og smukke detaljer**

På Vestamager venter en ganske særlig villa, hvor klassiske detaljer møder moderne komfort. Her kan I glæde jer til en indflytningsklar liebhavervilla fra 2023 med hele 175 velindrettede kvadratmeter fordelt på ét plan. De smukke sprossede vinduer tilfører boligen et klassisk og karakterfuldt udtryk, mens den moderne indretning skaber rammerne om et hjem, hvor både familieliv og afslapning får plads.

***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: Dilsad Sahin


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Kastrup & Tårnby ApS
CVR-nr. 38805568
Englandsvej 343 / 2770 Kastrup
Tlf. +4532572211 / 2770@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kastrup

Adresse: Studsbøl Alle 16, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 11.495.000

Sagsnr.: 148-1260
Ejerudgift/md.: kr. 5.338

Dato: 27.11.2026

**Et samlingspunkt med plads til livet**
Boligens store køkken-alrum udgør hjemmets naturlige hjerterum. Her er køkken og spiseafdeling samlet i ét opholdsmiljø, hvor familien kan mødes om dagens måltider, og hvor venner og gæster kan inviteres indenfor. Det smukke sildebensparket og det stilrene snedkerkøkken fra Handcrafted Interior tilfører rummet varme og elegance og understreger boligens gennemførte udtryk.
Fra spisestuen kan I træde direkte ud på terrassen, som i sommerhalvåret bliver en naturlig forlængelse af opholdsrummet. Her kan I nyde måltiderne under åben himmel og lade inde- og udelivet smelte sammen, når vejret tillader det.

**Privatliv og en attraktiv indretning**
Villaen rummer fire gode værelser fordelt i hver sin ende af boligen. I den ene ende finder I den separate forældreafdeling, hvor et rummeligt soveværelse kombineres med eget badeværelse og walk-in-closet. Her får I en privat afdeling, hvor både komfort og opbevaring er tænkt ind.
I modsatte ende ligger yderligere tre værelser samt boligens andet badeværelse. Det giver en naturlig opdeling af hjemmet og gode muligheder for at indrette værelserne efter familiens behov – hvad enten det er børneværelser, hjemmekontor eller gæsteværelse. At alle boligens kvadratmeter er samlet i ét plan, giver samtidig en overskuelig hverdag med nem adgang mellem hjemmets forskellige afdelinger.

**Lukket have og plads til to biler**
Udenfor venter en lukket have, der giver jer et privat uderum med mulighed for både afslapning, leg og hyggelige stunder på terrassen. Den direkte forbindelse fra spisestuen gør det nemt at inddrage haven i hverdagen, og her kan I indrette jer med havemøbler og skabe jeres eget lille frirum.
Til ejendommen hører desuden en carport med plads til to biler, som fuldender de praktiske rammer omkring boligen.

**Vestamager – tæt på det hele**
Med adresse på Vestamager bosætter I jer i et område, hvor hverdagens fornødenheder er inden for kort rækkevidde. Her finder I både skole, daginstitutioner og indkøb i nærområdet, mens metroen ligger blot 900 meter fra villaen. Det giver jer nem adgang til resten af København og gør det let at komme omkring, uanset om turen går mod arbejde, studie eller byens mange tilbud.

Her får I en nyere liebhavervilla med fire værelser, to badeværelser, walk-in-closet, lukket have og carport. En bolig, der forener klassiske detaljer med moderne komfort på en attraktiv beliggenhed.

*Velkommen til Studsbøl Allé 16!*


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Kastrup & Tårnby ApS
CVR-nr. 38805568
Englandsvej 343 / 2770 Kastrup
Tlf. +4532572211 / 2770@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kastrup

Adresse: Studsbøl Alle 16, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 11.495.000

Sagsnr.: 148-1260
Ejerudgift/md.: kr. 5.338

Dato: 27.11.2026



Køkken



Køkken



Køkken



Køkken



Køkken



Køkken


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Kastrup & Tårnby ApS
CVR-nr. 38805568
Englandsvej 343 / 2770 Kastrup
Tlf. +4532572211 / 2770@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kastrup

Adresse: Studsbøl Alle 16, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 11.495.000

Sagsnr.: 148-1260
Ejerudgift/md.: kr. 5.338

Dato: 27.11.2026



Køkken/spisestue





Spisestue



Spisestue





Spisestue/køkken



Stue


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Kastrup & Tårnby ApS
CVR-nr. 38805568
Englandsvej 343 / 2770 Kastrup
Tlf. +4532572211 / 2770@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kastrup

Adresse: Studsbøl Alle 16, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 11.495.000

Sagsnr.: 148-1260
Ejerudgift/md.: kr. 5.338

Dato: 27.11.2026



Stue



Stue



Ejendommen





Gang



Værelse/Masterbedroom


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Kastrup & Tårnby ApS
CVR-nr. 38805568
Englandsvej 343 / 2770 Kastrup
Tlf. +4532572211 / 2770@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kastrup

Adresse: Studsbøl Alle 16, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 11.495.000

Sagsnr.: 148-1260
Ejerudgift/md.: kr. 5.338

Dato: 27.11.2026



Værelse/Walk-in



Badeværelse/Masterbedroom



Værelse



Værelse



Badeværelse/Børneafdeling



Værelse


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Kastrup & Tårnby ApS
CVR-nr. 38805568
Englandsvej 343 / 2770 Kastrup
Tlf. +4532572211 / 2770@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kastrup

Adresse: Studsbøl Alle 16, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 11.495.000

Sagsnr.: 148-1260
Ejerudgift/md.: kr. 5.338

Dato: 27.11.2026



Værelse



Værelse/Kontor



Værelse



Bryggers





Have/Ejendommen


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Kastrup & Tårnby ApS
CVR-nr. 38805568
Englandsvej 343 / 2770 Kastrup
Tlf. +4532572211 / 2770@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kastrup

Adresse: Studsbøl Alle 16, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 11.495.000

Sagsnr.: 148-1260
Ejerudgift/md.: kr. 5.338

Dato: 27.11.2026



Ejendommen/Carport



Carport


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Kastrup & Tårnby ApS
CVR-nr. 38805568
Englandsvej 343 / 2770 Kastrup
Tlf. +4532572211 / 2770@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kastrup

Adresse: Studsbøl Alle 16, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 11.495.000

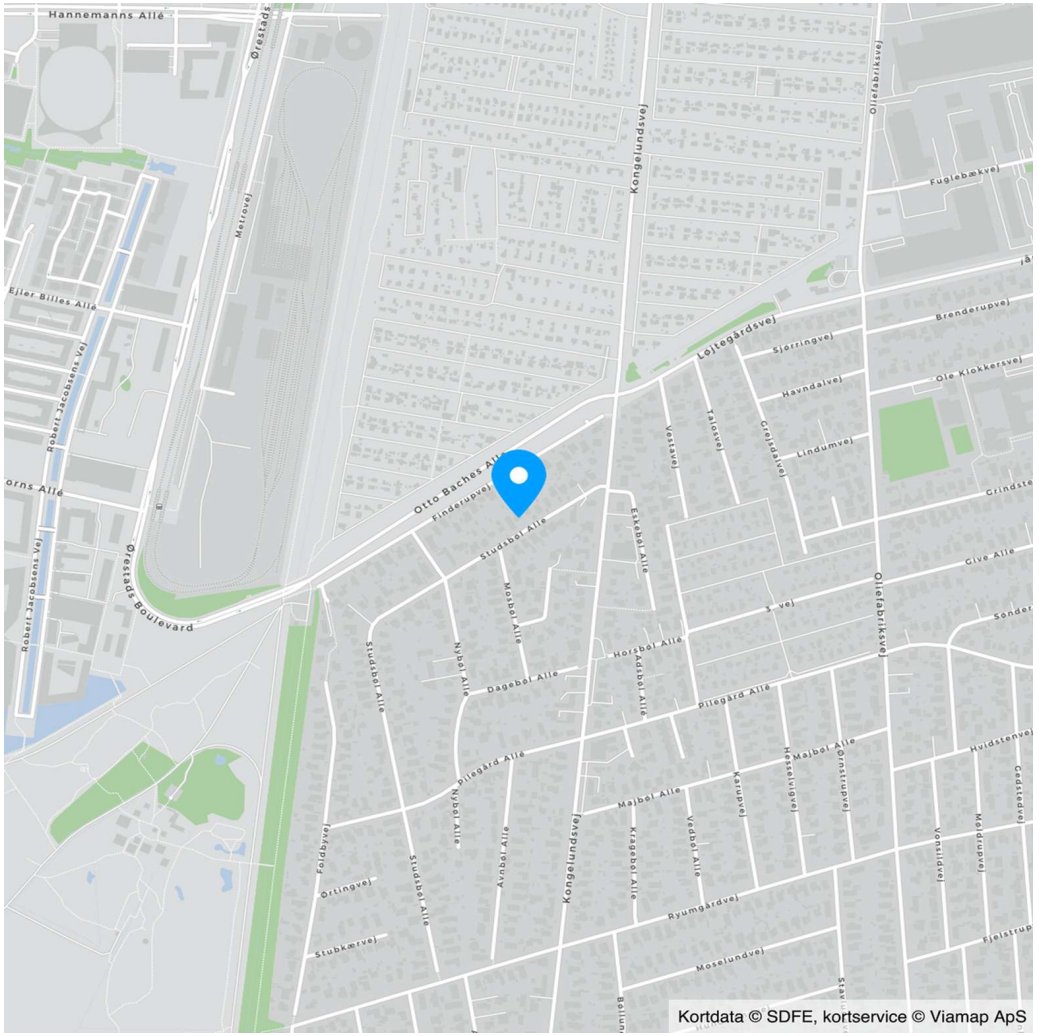
Sagsnr.: 148-1260
Ejerudgift/md.: kr. 5.338

Dato: 27.11.2026




Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning




Kort



**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Kastrup & Tårnby ApS
CVR-nr. 38805568
Englandsvej 343 / 2770 Kastrup
Tlf. +4532572211 / 2770@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kastrup

Adresse: Studsbøl Alle 16, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 11.495.000

Sagsnr.: 148-1260
Ejerudgift/md.: kr. 5.338

Dato: 27.11.2026

Ejendomsdata*:

**Ejendommen**

| | |
|---|---|
| Ejendomstype: | Villa |
| Må benyttes til: | Helårsbeboelse |
| Kommune: | Tårnby |
| Matr.nr.: | 8cæ Tårnby By, Tårnby |
| BFE-nr.: | 2052028 |
| Zonestatus: | Byzone |
| Vej: | Privat fællesvej |
| Opført/ombygget år: | 2023 |

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

| | |
|---|---|
| Offentlig vurdering pr.: | 2020 |
| Ejendomsværdi: | |
| Grundværdi: | 3.062.000 |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 7.356.800 |
| Grundlag for grundskyld: | 2.449.600 |

**Arealer****

| | |
|---|---|
| Grundareal: | 636 m² |
| Boligareal i alt: | 175 m² |
| Øvrige arealer: | |
| Indbygget carport: | 51 m² |

** 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.

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

Komfur, Ovn (Siemens), Kogeplade (Siemens), Emhætte (Thermex), Mikrobølgeovn (Siemens), Køleskab (Siemens), Fryser (Siemens), Opvaskemaskine (Siemens)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**
- Nr. 1: 10.11.1944 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv
- Nr. 2: 10.11.1944 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 3: 27.02.1947 - Dok om luftfartshindringer mv
- Nr. 4: 22.11.1949 - Dok om vej mv, hegn, hegnsmur mv, grundejerforening mv, Resp lån i off midler, Tillige lyst pantstiftende. dagbogsnr 14040
- Nr. 5: 11.09.1985 - Lokalplan nr. 43

**Planer**
18. Lokalplan nr. 149 - Parcelhusområdet på Vestamager

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Kastrup & Tårnby ApS
CVR-nr. 38805568
Englandsvej 343 / 2770 Kastrup
Tlf. +4532572211 / 2770@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kastrup

Adresse: Studsbøl Alle 16, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 11.495.000

Sagsnr.: 148-1260
Ejerudgift/md.: kr. 5.338

Dato: 27.11.2026

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:
Udgift kr.: Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Varmeinstallation og primær varmekilde: Varmepumpe
Oplysningerne stammer fra:

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: Den foreliggende tilstandsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som rødt hus, gult hus eller sort hus.

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

Energimærkning: Energimærke A2020

Andre forhold af væsentlig betydning:

**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.

**Fredningsstatus**
Ingen bevaringsværdi

**Om anslåede boligskatter**
Idet ejendommen endnu ikke er selvstændigt vurderet, har ejendomsmægleren anslået værdierne for den offentlige ejendomsværdi og grundværdi, herunder beskatningsgrundlag i nærværende salgsopstilling. Disse anslåede værdier ligger til grund for de anslåede boligskatte- betalinger i salgsopstillingens ejerudgifter. Det bemærkes, at ejerudgiften er anslået for indeværende år, og dermed uden hensyntagen til, at den første individuelle boligskattebetaling sker i et senere år. Køber vil kunne blive opkrævet ejendomsværdiskat og grundskyld på baggrund af et foreløbigt grundlag, der senere fastsættes af skatteforvaltningen.

Den offentlige ejendomsværdi er oplyst til kontantprisen kr. 11.495.000,00.

Ejendomsværdiskatten er beregnet på baggrund af kontantprisen minus 20 % i forsigtighedsprincip.

Grundværdien er oplyst for vurderingen i 2020 til kr. 3.062.000.

Eventuelle afvigelser mellem de i salgsopstillingens anslåede værdier/beløb og Skatteforvaltningens endelige eller foreløbige værdier/opkrævede beløb, er sælger og sælgers ejendomsmægler

uvedkommende, uanset om afvigelserne må vise sig at være væsentlige. Køber må forvente, at den faktiske ejerudgift vil kunne afvige fra den oplyste, og opfordres til at søge egen og specifik rådgivning herom.


**COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening**

**RealMæglerne** Kastrup & Tårnby ApS
CVR-nr. 38805568
Englandsvej 343 / 2770 Kastrup
Tlf. +4532572211 / 2770@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kastrup

Adresse: Studsbøl Alle 16, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 11.495.000

Sagsnr.: 148-1260
Ejerudgift/md.: kr. 5.338

Dato: 27.11.2026

| Ejerudgift 1. år: | | Pr. år |
|---|---|---|
| Ejendomsværdiskat | kr. | 37.520 |
| Grundskyld | kr. | 14.698 |
| Husforsikringspræmie | kr. | 5.700 |
| GF kontingent, anslået | kr. | 1.600 |
| Genbrugspladsgebyr | kr. | 910 |
| Genanvendeligt affald | kr. | 1.920 |
| Rest- og madaffald | kr. | 1.550 |
| Rottebekæmpelse | kr. | 158 |
| Ejerudgift i alt 1. år | kr. | 64.056 |

| Kontantbehov ved køb | | |
|---|---|---|
| Kontantpris | kr. | 11.495.000 |
| Tinglysningsafgift af skødet | kr. | 70.850 |
| Halv ejerskifteforsikringspræmie | kr. | 9.417 |
| Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået | kr. | 7.000 |
| Tinglysning af skødet, anslået | kr. | 40.000 |
| Ejerskiftegebyr, anslået | kr. | 1.500 |
| I alt | kr. | 11.623.767 |

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorskifte mv., 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: 575.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 64.334 md. / 772.009 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 52.386 md. / 628.632 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** Kastrup & Tårnby ApS
CVR-nr. 38805568
Englandsvej 343 / 2770 Kastrup
Tlf. +4532572211 / 2770@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kastrup

| | | |
|---|---|---|
| Adresse: Studsbøl Alle 16, 2770 Kastrup<br>Kontantpris: kr. 11.495.000 | Sagsnr.: 148-1260<br>Ejerudgift/md.: kr. 5.338 | Dato: 27.11.2026 |

| | |
|---|---|
| Tinglysningsafgiftsreduktion:<br>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:<br>Nr. 7: hovedstol kr. 3.135.000<br>Nr. 8: hovedstol kr. 3.061.000<br>Nr. 9: hovedstol kr. 105.000<br><br>Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene. |

**Gæld udenfor købesummen**
Ingen

## 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

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.