



REAL

Arnborgvej 7, 2770 Kastrup

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	170
Kontantpris	7.995.000	Værelser	5
Ejerudgift	4.668	Grund m2	703
Byggear	2011	Energimærke	A2020

Sagsnr. **148-3260**

RealMæglerne Kastrup & Tårnby ApS

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

Adresse: Arnborgvej 7, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 148-3260
Ejerudgift/md.: kr. 4.668

Dato: 09.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til denne fantastiske villa fra 2011, der tilbyder moderne faciliteter og luksus i hjertet af det eftertragtede Pilegårdskvarter. Med et boligareal på 170 kvadratmeter, er denne ejendom den perfekte kombination af stilfuldt design og funktionel indretning. Her kan du nyde godt af et hjem, der er skabt med fokus på kvalitet og bæredygtighed.

Huset byder på en rummelig entre som er udnyttet til et funktionelt bryggers. herfra træder du ind i en gang med en fantastisk børneafdeling med soveværelser og et badeværelse hertil. Videre mødes du af hjemmets hjerterum. Et stort åbent køkken alrum med lækre detaljer og direkte forbindelse til en skøn stue med udgang til terrassen og den skønne have. Sidst men ikke mindst har du et masterbedrom med direkte adgang til endnu et badeværelse. En perfekt planløsning for børnefamilien. som prikken over i'et er der gulvvarme overalt, hvilket sikrer en behagelig temperatur året rundt. De store ovenlysvinduer fylder rummene med naturligt lys og skaber en lys og indbydende atmosfære.

Denne villa står som ny og er helt indflytningsklar. Materialerne er nøje udvalgt for at sikre lang levetid og minimal vedligeholdelse. Den sydvendte have og terrasse giver dig mulighed for at nyde solen hele dagen i private omgivelser. Der er lagt strømkabler til ladestandere, så du nemt kan oplade din elbil direkte fra din egen indkørsel.

Beliggenheden kunne ikke være bedre; huset ligger på en lukket vej i et attraktivt skoledistrikt med kort afstand til både skole og børnehave. Dagligvareindkøb klares let med butikker inden for gåafstand, hvilket gør hverdagen både bekvem og enkel.

Denne ejendom repræsenterer en unik mulighed for at bo i et moderne hjem med alle de ønskelige faciliteter tæt på byens puls men alligevel roligt beliggende.

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

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: Oliver Roed Rasmussen

Adresse: Arnborgvej 7, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 148-3260
Ejerudgift/md.: kr. 4.668

Dato: 09.01.2026



Stue



Spisestue



Stue



Alrum



Alrum



Køkken

Adresse: Arnborgvej 7, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 148-3260
Ejerudgift/md.: kr. 4.668

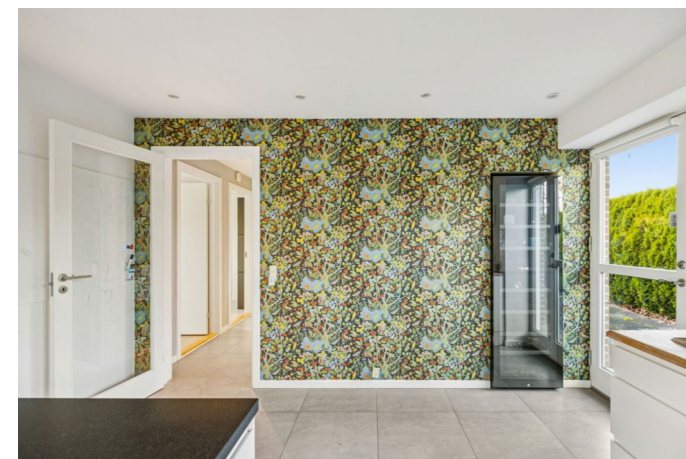
Dato: 09.01.2026



Køkken



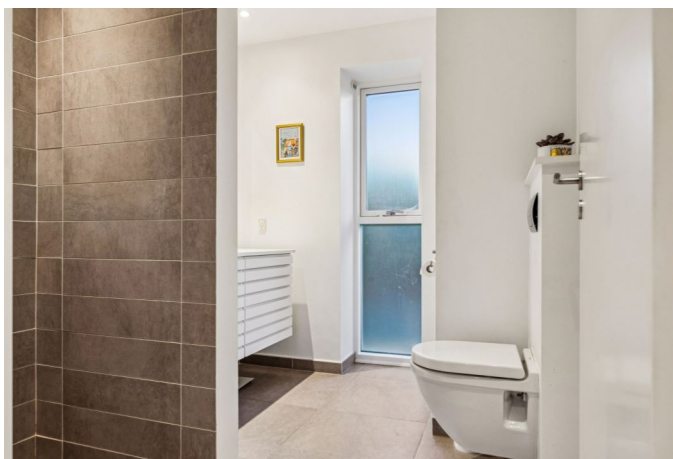
Køkken



Køkken



Badeværelse



Badeværelse



Badeværelse

Adresse: Arnborgvej 7, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 148-3260
Ejerudgift/md.: kr. 4.668

Dato: 09.01.2026



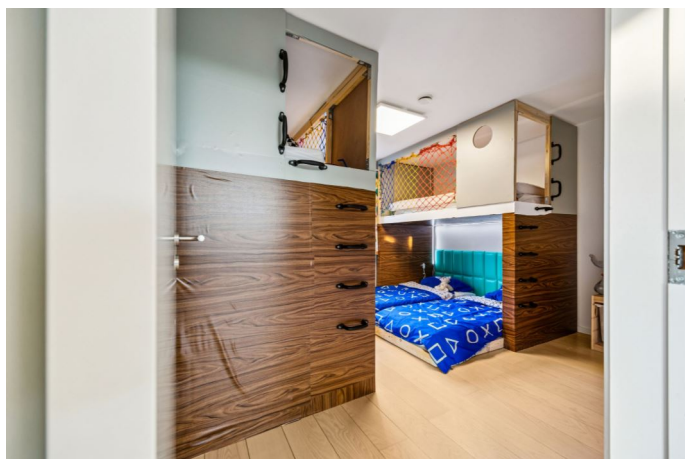
Bryggers



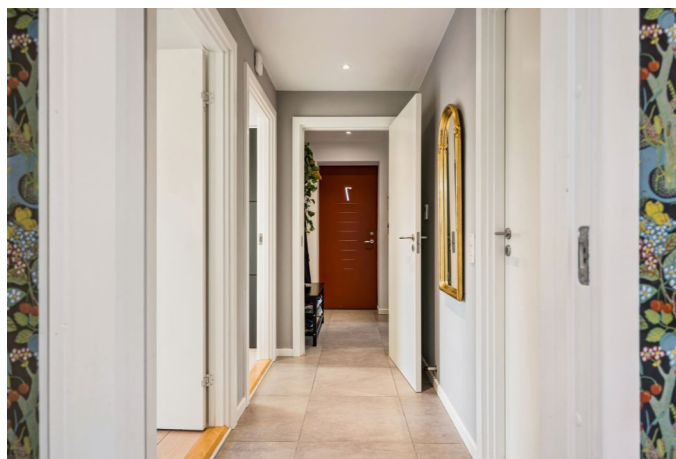
Bryggers



Værelse



Værelse



Gang



Værelse

Adresse: Arnborgvej 7, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 148-3260
Ejerudgift/md.: kr. 4.668

Dato: 09.01.2026



Værelse



Værelse



Værelse



Terrasse



Ejendommen



Ejendommen

Adresse: Arnborgvej 7, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 148-3260
Ejerudgift/md.: kr. 4.668

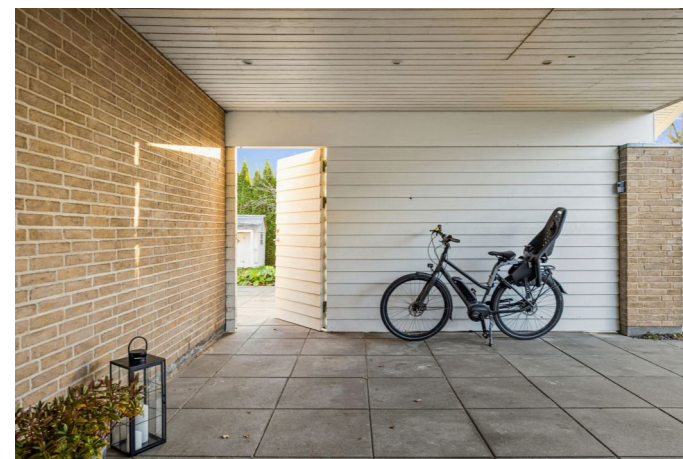
Dato: 09.01.2026



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen

Adresse: Arnborgvej 7, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 148-3260
Ejerudgift/md.: kr. 4.668

Dato: 09.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Arnborgvej 7, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 148-3260
Ejerudgift/md.: kr. 4.668

Dato: 09.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Tårnby
Matr.nr.:	1 lg Tårnby By, Tårnby
BFE-nr.:	2050847
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Afventer ejendomsdatarapport
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	2011

Arealer*

Grundareal:	703 m ²
Boligareal i alt:	170 m ²
Øvrige arealer:	
Integreret Carport:	40 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der er lyst servitutter på ejendommen.

Nr. 1 lyst d. 27.02.1947 - Dok om luftfartshindringer mv.
Nr. 2 lyst d. 27.02.1951 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv.
Nr. 3 lyst d. 16.04.1959 - Dok om hegn, hegnsmur mv, grundejerforening mv, fortov mv.
Nr. 4 lyst d. 11.09.1985 - Lokalplan nr. 43.
Nr. 6 lyst d. 21.09.2017 - Deklaration om faskine.

Planer

Lokalplan nr.
Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	7.548.000 kr.
Grundværdi:	3.795.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	6.038.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	3.036.000 kr.

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Arnborgvej 7, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 148-3260
Ejerudgift/md.: kr. 4.668

Dato: 09.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering

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

Fredningsstatus: Bevaringsværdi ingen.

Oplysning om foreløbig grundskyld

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsopstillingens 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-/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.

Solcelleanlæg

Der er på ejendommen installeret et solcelleanlæg i 2022 jf. BBR.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Afventer
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke A2020.



Adresse: Arnborgvej 7, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 148-3260
Ejerudgift/md.: kr. 4.668

Dato: 09.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	30.796	Kontantpris/udbetaling	kr.	7.995.000
Grundskyld	kr.	18.216	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.000
Grundejerforening, anslået	kr.	2.000	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	49.850
Husforsikring, anslået	kr.	5.000	Ejerskiftegebyr, anslået	kr.	1.500
			I alt	kr.	8.053.350
			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.		
Ejerudgift i alt 1 år		56.012			

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: 400.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 42.826 md./ 513.913 år Netto **ekskl.** ejerudgift 35.327 md./ 423.919 år v/23,30%
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% procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 07.01.2026
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: 1/2 - 1/8

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: Arnborgvej 7, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 148-3260
Ejerudgift/md.: kr. 4.668

Dato: 09.01.2026

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:

Afventer Ejendomsdatarapport og G/F-skema

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: G/F Arnborgvej Erling Nielsen

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Ja, kr. 878 i form af Byrde lyst pantstiftende

Forhøjelse af sikkerhed: 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



Mød holdet bag dit boligsalg

Velkommen til RealMæglerne i Kastrup & Tårnby.

Vi sætter en ære i at rådgive og vejlede dig bedst muligt, så du kan få det bedst mulige salg eller køb. Tjek selv vores kundetilfredshed på boligsiden.dk.

Skulle du finde din drømmebolig hos en af vores kollegaer, så kan vi også hjælpe med køberrådgivning.

Du er altid mere end velkommen i vores forretning i "den gamle blomsterbutik".