

REAL



## Amager Landevej 172, 1., 2770 Kastrup

Ejd. type	<b>Ejerlejlighed</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>86</b>
Kontant	<b>3.695.000</b>	Værelser	<b>3</b>
Ejerudgift	<b>3.612</b>	Altan	<b>Ja</b>
Byggeår/ombygget	<b>1933/2006</b>	Energimærke	<b>D</b>

Sagsnr. **113-3327**

**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: Amager Landevej 172, 1., 2770 Kastrup  
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 113-3327  
Ejerudgift/md.: kr. 3.612

Dato: 10.04.2026



### **Stor & lækker lejlighed med sydvendt altan, privat have, imponerende lysindfald og fantastisk udsigt**

Velkommen til denne skønne og indbydende villa-lejlighed på 86 veludnyttede kvadratmeter, hvor moderne komfort og masser af lys går hånd i hånd.

Boligen byder på nogle helt unikke udendørsarealer. Fra det ene værelse er der adgang til en stor, sydvendt altan, hvor solen kan nydes det meste af dagen. Som noget helt særligt får du også en stor, privat sydvendt træterrasse med masser af plads til både spiseområde, loungehjørne og grill. Her er der virkelig mulighed for at skabe din egen oase – perfekt til lange sommeraftener, hyggelige middage og afslapning i solen.

Lejligheden rummer tre gode værelser og byder på et fantastisk leverum i form af en stor, åben stue i direkte forbindelse med køkkenet. De store vinduespartier lader lyset strømme ind og skaber en helt særlig, indbydende atmosfære – et perfekt samlingspunkt for både hverdag og gæster. Boligen fremstår samtidig moderne og indflytningsklar med lyse plankegulve og hvide vægge, der understreger det stilrene og tidløse udtryk.

Boligens køkken fremstår nyere, stilrent og i lyse hvide elementer med god skabsplads samt integreret opvaskemaskine. Det åbne køkken gør det nemt at være sammen, uanset om der laves mad, arbejdes eller slappes af.

Badeværelset er rummeligt og praktisk indrettet med separat bruseniche og egen vaskemaskine – en løsning, der gør hverdagen ekstra bekvem.

Området omkring Amager Landevej er både attraktivt og yderst praktisk. Du bor med kort afstand til offentlig transport, hvor både metro og busforbindelser hurtigt bringer dig til Indre By, lufthavnen eller resten af Amager. Der er gode indkøbsmuligheder i nærområdet, ligesom du finder caféer, specialbutikker og dagligvarebutikker inden for kort afstand. Samtidig er du tæt på grønne områder og rekreative muligheder, herunder Am

### 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: Amager Landevej 172, 1., 2770 Kastrup  
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 113-3327  
Ejerudgift/md.: kr. 3.612

Dato: 10.04.2026



Adresse: Amager Landevej 172, 1., 2770 Kastrup  
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 113-3327  
Ejerudgift/md.: kr. 3.612

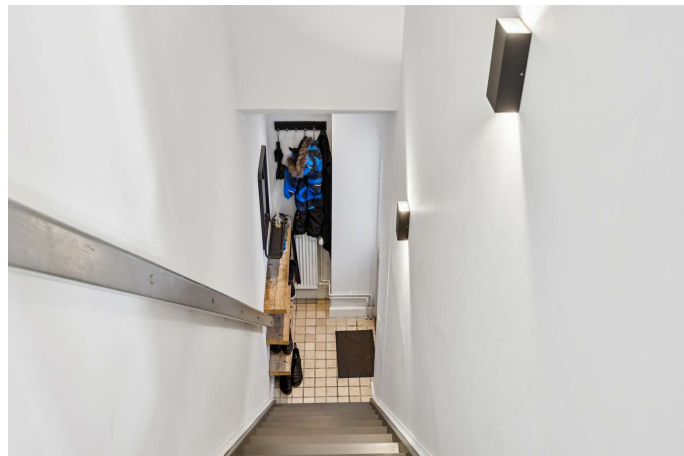
Dato: 10.04.2026



Adresse: Amager Landevej 172, 1., 2770 Kastrup  
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 113-3327  
Ejerudgift/md.: kr. 3.612

Dato: 10.04.2026



Adresse: Amager Landevej 172, 1., 2770 Kastrup  
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 113-3327  
Ejerudgift/md.: kr. 3.612

Dato: 10.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Tårnby
Matr.nr.:	8et Løjtegård, Tårnby
BFE-nr.:	241789
Ejerl. Nr.:	2
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Naturgasfyr
Opført/ombygget år:	1933/2006

**Arealer\*\***

Tinglyst areal:	99 m <sup>2</sup>
Heraf tinglyst boligareal:	99 m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	86 m <sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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.

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.175.000
Grundværdi:	1.921.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.540.000
Grundlag for grundskyld:	1.536.800

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

- Nr. 1: 10.04.1923 - Dok om vej mv, bebyggelse Landsarkivnr. 6 Ø 61
- Nr. 2: 09.12.1924 - Dok om færdselsret mv Landsarkivnr. 7 C 5336
- Nr. 3: 24.10.1929 - Dok om forsynings-/afløbsledning mv, Ikke til hinder for prioritering
- Nr. 4: 10.11.1932 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering
- Nr. 5: 26.03.1941 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering
- Nr. 6: 15.05.1942 - Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv
- Nr. 7: 18.04.1945 - Dok om luftfartshindringer mv
- Nr. 8: 17.09.1946 - Dok om byggelinier mv,
- Nr. 9: 19.04.1963 - Dok om benzin-tankanlæg
- Nr. 10: 12.10.2005 - Vedtægter Tillige lyst pantstiftende
- Nr. 12: 24.05.2006 - Samejeoverenskomst

**Planer**

15. Lokalplan nr. 50

Tilbehør:

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

Ovn, Kogeplade (Siemens), Emhætte, Køle/fryseskab, Opvaskemaskine (Beko), Vaskemaskine (Samsung)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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

Adresse: Amager Landevej 172, 1., 2770 Kastrup  
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 113-3327  
Ejerudgift/md.: kr. 3.612

Dato: 10.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Alm. Brand  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold: Der henvises til policen.

Andre forhold af væsentlig betydning:

**Jordforurening**

Ejendommen er ifølge kommunens 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.

**Fredningsstatus**

Bevaringsværdi ingen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 9.874 Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år: 2024

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr  
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Varmeforbruget er for perioden 01.05.2024 - 30.04.2025  
Aconto varme 12.200 kr. pr. år

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke D

Adresse: Amager Landevej 172, 1., 2770 Kastrup  
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 113-3327  
Ejerudgift/md.: kr. 3.612

Dato: 10.04.2026

#### Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	12.954	Kontantpris	kr.	3.695.000
Grundskyld	kr.	9.221	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	24.050
Fællesbidrag	kr.	21.172	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.000
			Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.000
			Tinglysningsafgift af skødet, anslået	kr.	40.000
			Ejerskiftegebyr	kr.	2.500
			Samtykkeerklæring jf. persondata foreningen; gebyr per ejer	kr.	125
			I alt	kr.	3.775.675
			Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Der henvises til side 5		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	43.347			

#### 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: 185.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 20.219 md. / 242.628 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 16.459 md. / 197.511 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: 25.03.2026

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: Amager Landevej 172, 1., 2770 Kastrup  
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 113-3327  
Ejerudgift/md.: kr. 3.612

Dato: 10.04.2026

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:

**Fordelingstal**

Admin: 88 / 570

Tinglyst: 89 / 570

Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

**Brugsret**

Fælles have og kælderrum.

**Kontantbehov ved køb**

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.

# 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.