



REAL

Viby Alle 42, 2770 Kastrup

Ejd. type
Kontantpris
Ejerudgift
Byggear

Villa, 1 fam.
7.695.000
5.076
1953

Bolig m2
Værelser
Grund m2
Energimærke

156
7
702
B

Sagsnr. **148-1067**

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: Viby Alle 42, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 7.695.000

Sagsnr.: 148-1067
Ejerudgift/md.: kr. 5.076

Dato: 25.06.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne smukke villa fra 1953, der byder på hele tre plan med en perfekt kombination af klassisk charme og moderne bekvemmeligheder. Med et boligareal på 156 kvadratmeter er dette hjem ideelt for familien, der ønsker plads og komfort i et attraktivt kvarter.

Når du træder ind i den store åbne entré, bliver du straks mødt af en følelse af rummelighed. Herfra har du adgang til både kælderen og første sal. Stueetagen imponerer med sit fantastiske åbne alrum, hvor de brede sildebensgulve skaber en elegant atmosfære. Det moderne invitakøkken er fuldt udstyret og tilbyder masser af plads samt materialer af høj kvalitet. En hyggelig tv-stue ligger diskret tilbagetrukket for afslappede stunder.

Overalt i stueetagen er der gulvvarme, hvilket sikrer optimal komfort året rundt. Fra alrummet er der direkte adgang til en stor solrig terrasse – det perfekte sted at nyde lange sommeraftener. Et nyt badeværelse, udført med sans for detalje og kvalitet, fuldender stueplanen.

På første sal finder du et stort repos med udgang til altan samt tre gode værelser alle præget af højt til loftet og lysindfald. Et funktionelt badeværelse gør denne etage komplet.

Kælderen byder på mange anvendelige kvadratmeter velegnet til opbevaring eller hobbyaktiviteter. Hele huset har gennemgået en omfattende renovering inklusive nypudset facade og modernisering indvendigt – noget som vil vække misundelse hos mange.

Den private sydvestvendte have grænser op mod skolebotanisk have og omkranses af vedligeholdelsesfrit komposithegn for maksimal privatlivsfølelse. En stor garage giver yderligere praktisk anvendelse.

Ejendommen ligger ugeneret uden indkig fra naboer for enden af en blind vej i det eftertragtede Løjtegårdskvarter tæt på grønne områder som Travbaneparken samt

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: Frederik Milka Larsen

Adresse: Viby Alle 42, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 7.695.000

Sagsnr.: 148-1067
Ejerudgift/md.: kr. 5.076

Dato: 25.06.2025



Adresse: Viby Alle 42, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 7.695.000

Sagsnr.: 148-1067
Ejerudgift/md.: kr. 5.076

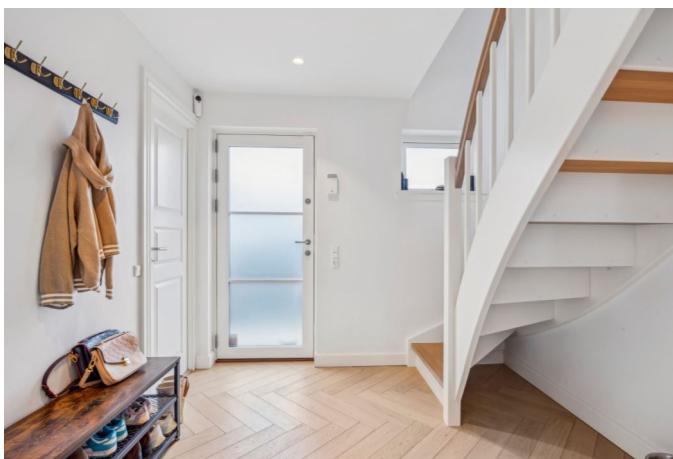
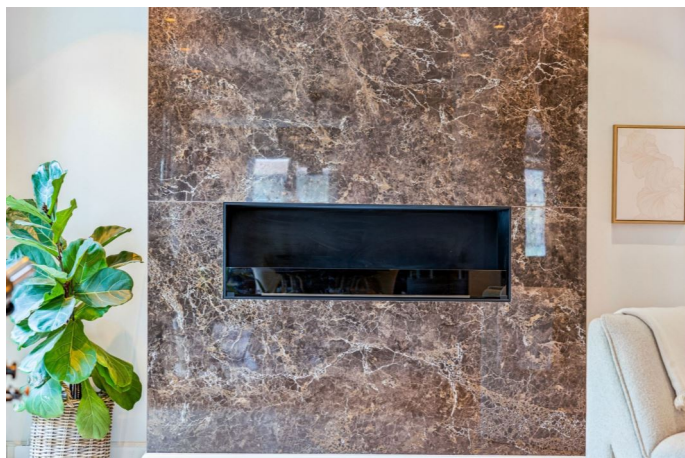
Dato: 25.06.2025



Adresse: Viby Alle 42, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 7.695.000

Sagsnr.: 148-1067
Ejerudgift/md.: kr. 5.076

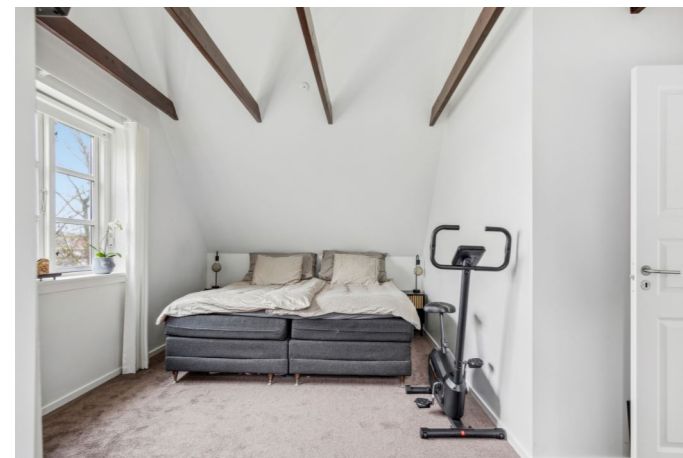
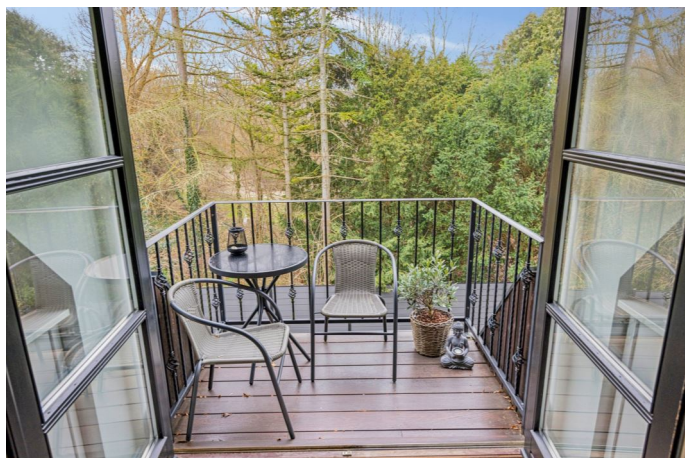
Dato: 25.06.2025



Adresse: Viby Alle 42, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 7.695.000

Sagsnr.: 148-1067
Ejerudgift/md.: kr. 5.076

Dato: 25.06.2025



Adresse: Viby Alle 42, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 7.695.000

Sagsnr.: 148-1067
Ejerudgift/md.: kr. 5.076

Dato: 25.06.2025



Adresse: Viby Alle 42, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 7.695.000

Sagsnr.: 148-1067
Ejerudgift/md.: kr. 5.076

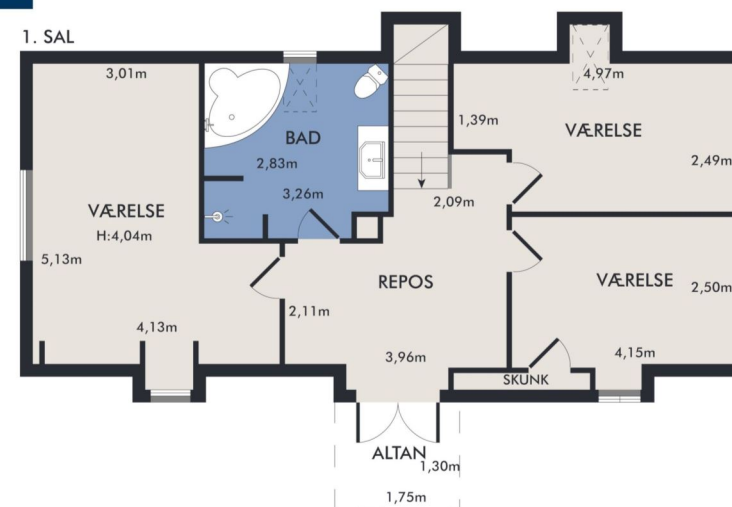
Dato: 25.06.2025

REAL



REAL

1. SAL



Vejledende plantegning uden ansvar

Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Viby Alle 42, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 7.695.000

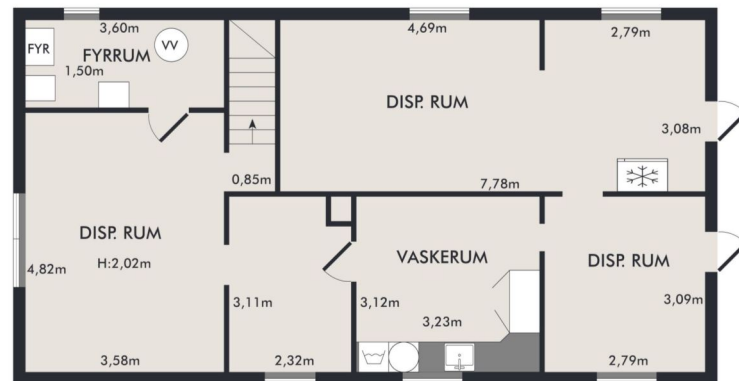
Sagsnr.: 148-1067
Ejerudgift/md.: kr. 5.076

Dato: 25.06.2025

REAL



KÆLDER



Vejledende plantegning uden ansvar

REAL



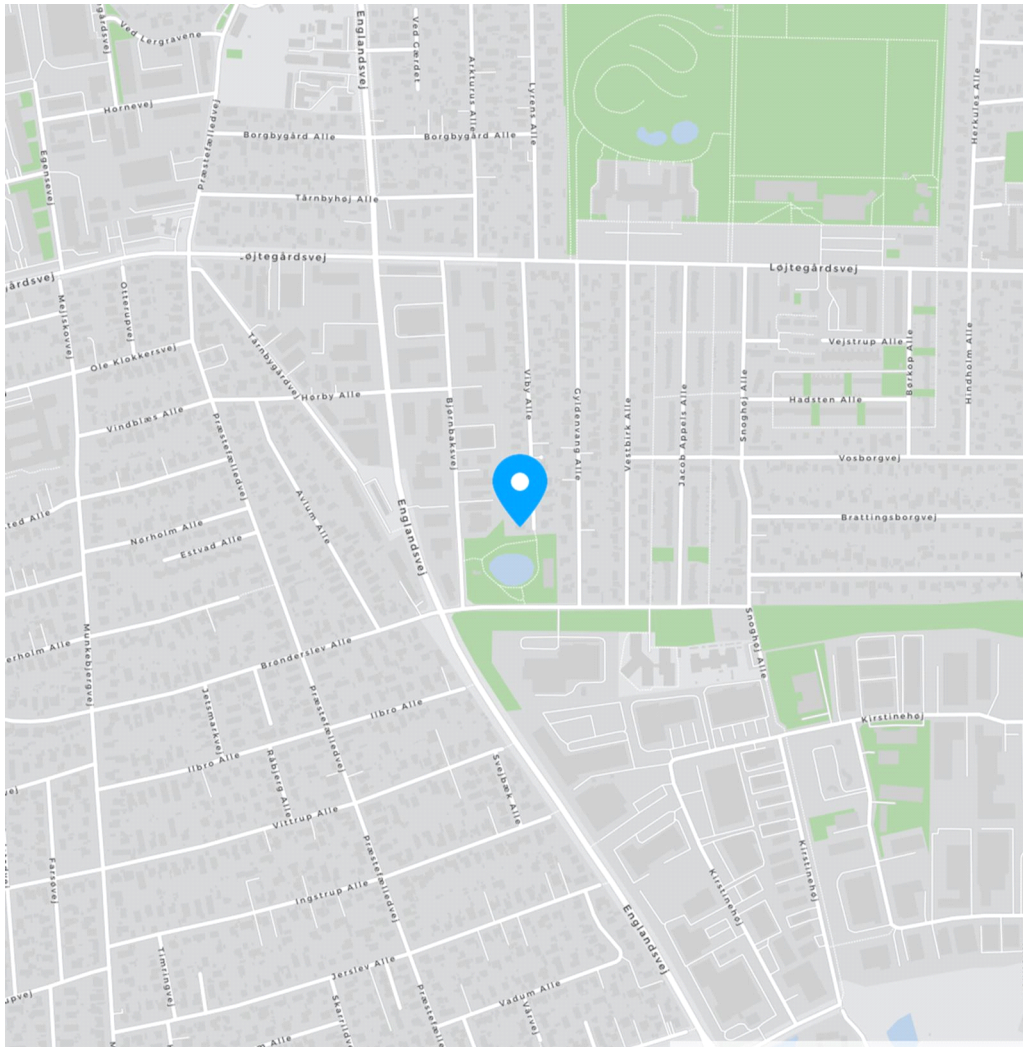
Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Viby Alle 42, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 7.695.000

Sagsnr.: 148-1067
Ejerudgift/md.: kr. 5.076

Dato: 25.06.2025



Adresse: Viby Alle 42, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 7.695.000

Sagsnr.: 148-1067
Ejerudgift/md.: kr. 5.076

Dato: 25.06.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Tårnby
Matr.nr.:	5 z Løjtegård, Tårnby
BFE-nr.:	2048575
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1953

Arealer*

Grundareal udgør:	702 m ²
- heraf vej	90 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	91 m ²
Kælderareal:	91 m ²
Udnyttet tagetage:	65 m ²
Boligareal i alt:	156 m ²
Andre bygninger:	30 m ²
- heraf Garage	30 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der er lyst servitutter på ejendommen.

Nr. 1 lyst d. 09.05.1939 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv
Nr. 2 lyst d. 27.07.1945 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv
Nr. 3 lyst d. 27.02.1947 - Dok om luftfartshindringer

Planer

Lokalplan 84
Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten.

Grundejerforening: Ja

Navn: G/F Mosevang v/ Tonny Stavros Vrohopoulos
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Ja, kr. 877 i form af Byrde lyst pantstiftende
Forhøjelse af sikkerhed: Nej.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	5.754.000 kr.
Grundværdi:	3.807.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.603.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	3.045.600 kr.

* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Viby Alle 42, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 7.695.000

Sagsnr.: 148-1067
Ejerudgift/md.: kr. 5.076

Dato: 25.06.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Tryg Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til forsikringspolice.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 9.800 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2021
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Varmepumpe
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 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: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke B.



Adresse: Viby Alle 42, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 7.695.000

Sagsnr.: 148-1067
Ejerudgift/md.: kr. 5.076

Dato: 25.06.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	23.476	Kontantpris/udbetaling	kr.	7.695.000
Grundskyld	kr.	18.274	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.349
Husforsikring	kr.	9.804	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	48.050
Renovation	kr.	5.350	Ejerskiftegebyr	kr.	400
Skorstensfejning	kr.	901	I alt	kr.	7.754.799
Grundejerforening	kr.	3.000	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	106			
Ejerudgift i alt 1 år		60.911			

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: 385.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 42.196 md./ 506.353 år Netto **ekskl.** ejerudgift 34.280 md./ 411.355 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 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: 20.06.2025
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: 1/8 - 1/2

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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Viby Alle 42, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 7.695.000

Sagsnr.: 148-1067
Ejerudgift/md.: kr. 5.076

Dato: 25.06.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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:

Ingen.

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
Totalkredit/6% Obligationslån	Obligationslån	3.947.061	3.947.061	3.994.896	DKK	6	322.821	27,75	6,59			Nej	

Tilbehør:

Ovn, Miele (damp pg alm.)
Kogeplade, Miele
Emhætte (indbygget), Miele
Køleskab, Miele
Fryser, Miele
Opvaskemaskine, Miele
Vaskemaskine, Miele
Tørretumbler, Bosch
Køle-/fryseskab i kælder, Siemens
Quooker
Vin-køleskab, Miele

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.

Oplysning om foreløbig grundskyld

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.

Grundejerforening – fremtidig beskatning af fælles arealer/ejendomme.

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Såfremt grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, kan det påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.



Adresse: Viby Alle 42, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 7.695.000

Sagsnr.: 148-1067
Ejerudgift/md.: kr. 5.076

Dato: 25.06.2025

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

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".