

REAL



Tømmerupvej 28, 2770 Kastrup

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	135
Kontantpris	5.495.000	Værelser	5
Ejerudgift	4.031	Grund m2	762
Byggeår/ombygget	1982/2006	Energimærke	D

Sagsnr. **148-1187**

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: Tømmerupvej 28, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 148-1187
Ejerudgift/md.: kr. 4.031

Dato: 20.01.2026



Beskrivelse:

Forestil dig et hjem, hvor hver dag byder på lys, luft og en følelse af frihed. Denne smukke villa fra 1982, med en tilbygning fra 2006, er præcis sådan et sted. Med sine 135 kvadratmeter boligareal fordelt på ét plan, er her tale om den perfekte ramme for familielivet.

Hjertet i hjemmet er det store åbne køkkenalrum med loft til kip. Her strømmer lyset ind gennem de store vinduer og skaber en varm og indbydende atmosfære. Køkkenet er udstyret med moderne faciliteter og masser af opbevaringsplads. Fra alrummet og dagligstuen er der direkte adgang til den vestvendte overdækkede terrasse, som inviterer til hyggelige grillaftener og afslapning under åben himmel.

Villaen rummer desuden en værelsesafdeling med tre gode værelser, hvoraf det ene har et praktisk indbygget skab. Det rummelige badeværelse i lyse farver byder på både spa og brus - et kæmpe hit hos børn eller folk med trang til selvforkælelse.

Praktiske gøremål bliver også nemmere at håndtere i det nyere bryggers, som er udstyret med vaskesøjle samt ekstra køl- og frysemuligheder. Hele ejendommen fremstår pæn og velholdt; klar til at du kan flytte direkte ind uden bekymringer.

Udenfor venter den store sydvestvendte have, som giver rig mulighed for leg og glade dage. Haven er designet til at være ugeneret uden indkig fra naboer, hvilket sikrer privatlivets fred mens du nyder solens stråler på den skønne terrasse.

Beliggende i det populære Løjtegårdskvarter. Her er du tæt på alt hvad hjertet begærer: Indkøbsmuligheder hos bl.a. Lidl ligger lige rundt om hjørnet sammen med Flyverbyens mange fritidsfaciliteter såsom padelcenter, simgolf og klatrehal. For familiens yngste medlemmer ligger der både skole og legeplads i kort afstand fra hjemmet, mens hele familien kan nyde godt af nærliggende attraktioner som Travbaneparken for ikke at glemme det populære samlingssted hos Uganda Is. Dertil en kort cykeltur fra Vestamager svømmehal, som slog dørene op i 2020.

Obs: Til orientering gør vi opmærksom på at sælger er ansat ved RealMæglerne

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: Tømmerupvej 28, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 148-1187
Ejerudgift/md.: kr. 4.031

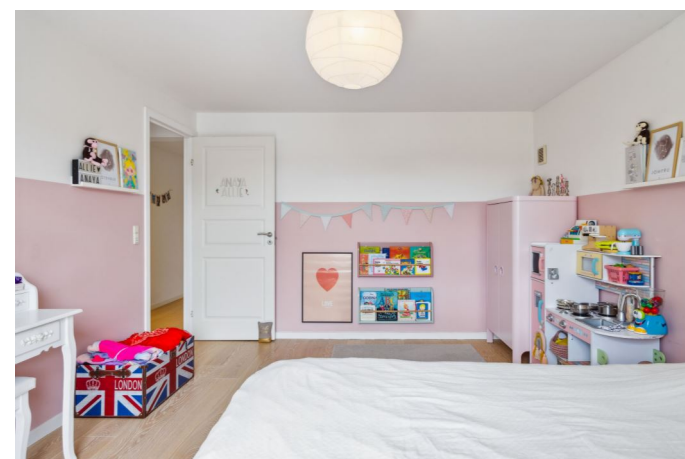
Dato: 20.01.2026



Adresse: Tømmerupvej 28, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 148-1187
Ejerudgift/md.: kr. 4.031

Dato: 20.01.2026



Adresse: Tømmerupvej 28, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 148-1187
Ejerudgift/md.: kr. 4.031

Dato: 20.01.2026



Adresse: Tømmerupvej 28, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 148-1187
Ejerudgift/md.: kr. 4.031

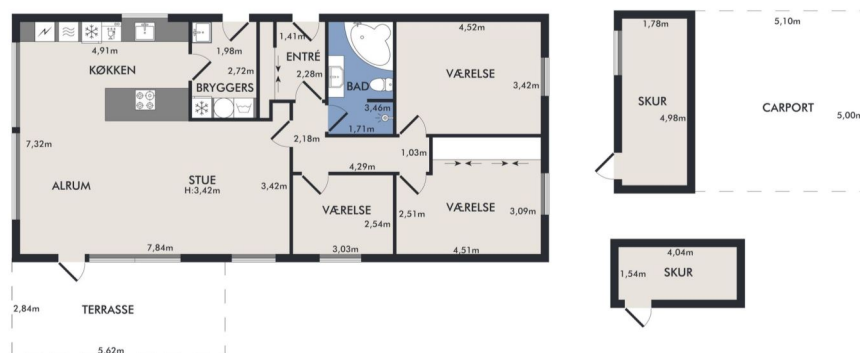
Dato: 20.01.2026



Adresse: Tømmerupvej 28, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 148-1187
Ejerudgift/md.: kr. 4.031

Dato: 20.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Tømmerupvej 28, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 148-1187
Ejerudgift/md.: kr. 4.031

Dato: 20.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Tårnby
Matr.nr.:	3 bu Tømmerup By, Tårnby
BFE-nr.:	2055259
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	offentlig vej
Kloak:	Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	1982/2006

Arealer*

Grundareal:	762 m ²
Boligareal i alt:	135 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	43 m ²

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	4.872.000 kr.
Grundværdi:	3.611.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.897.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.888.800 kr.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 14.10.1938 - Dok om byggelinier mv
Nr. 2 lyst d. 18.04.1945 - Dok om luftfartshindringer mv
Nr. 3 lyst d. 27.02.1947 - Dok om luftfartshindringer mv
Nr. 4 lyst d. 13.05.1952 - Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv
Nr. 5 lyst d. 13.05.1952 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv, udstykning
Nr. 6 lyst d. 23.03.1963 - Dok om grundejerforening mv, Om resp se akt, Tillige lyst pantstiftende.
Nr. 7 lyst d. 18.11.1982 - Tillægstekst Lokalplan nr. 44

Planer

Lokalplan nr. 50 + 44.
Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten.

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: Tømmerupvej 28, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 148-1187
Ejerudgift/md.: kr. 4.031

Dato: 20.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 14.508 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2019
Ejendommens primære varmekilde: Elvarme
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 salgsoptillingens 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.

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i at handlen indgås:
Ja, idet Sælger er butikschef i RealMæglerne Kastrup og Tårnby

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.

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

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-/årsopgørelsen. 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.



Adresse: Tømmerupvej 28, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 148-1187
Ejerudgift/md.: kr. 4.031

Dato: 20.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	19.878	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.495.000
Grundskyld	kr.	17.333	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.069
Husforsikring	kr.	3.931	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	34.850
Renovation	kr.	4.380	I alt	kr.	5.537.919
Grundejerforening	kr.	2.000	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.		
Skorstensfejning	kr.	715			
Rottebekæmpelse	kr.	135			
Ejerudgift i alt 1 år		48.372			

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: 275.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 29.434 md./ 353.212 år Netto **ekskl.** ejerudgift 24.279 md./ 291.350 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: 20.01.2026
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: Tømmerupvej 28, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 148-1187
Ejerudgift/md.: kr. 4.031

Dato: 20.01.2026

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:

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
Jyske Realkredit/F1 Rentetilpasningslån	Kontantlån	3.239.295	3.239.295	3.240.545	DKK	2,14	98.182	26,00	2,96			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: G/F Østergaard Formand Phillip Kirstein tlf 30136885

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Ja, kr. 4.000 i form af Anden hæftelse

Forhøjelse af sikkerhed: Nej.

Tilbehør:

Bosch Ovn 2018

Bosch indbygget kaffemaskine 2023

Siemens kogeplade

Siemens Vaskemaskine 2018

Siemens tørretumbler 2024

Opvaskemaskine 2018

Emhætte

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".