



REAL

Pårupvej 5A, 2770 Kastrup

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	149
Kontantpris	7.295.000	Værelser	6
Ejerudgift	4.632	Grund m2	491
Byggeår	1952	Energimærke	C

Sagsnr. **148-0727**

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: Pårupvej 5A, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 7.295.000

Sagsnr.: 148-0727
Ejerudgift/md.: kr. 4.632

Dato: 08.08.2025



Beskrivelse:

I denne top moderniseret villa finder du de helt perfekte rammer til at omfavne hele familien. Der er tale om en klassisk murermestervilla, som er blevet pudset op i en tidsløs hvid facade med originalt rødt tegltag. Huset rummer 3 etager med i alt 245 etagemeter, hvor du bydes velkommen i stueetagen af en stor fordelingsentré. Herfra er der adgang til et moderne og indbydende badeværelse samt et stort walk-in. Hertil et ekstra rum med masser af opbevaring.

Fra entréen kommer man ind i husets køkken alrum, som i den grad er indrettet til perfektion. Nyd de flotte detaljer fra det smukke køkken med kobberarmatur, nedsænket vask og integreret hårde hvidevarer.

Alt er suppleret af det smukkeste sillebengulv, rosette i loftet og stuk som omkranser rummet! Desuden god plads til at samle gæster og venner rundt om det store spisebord. I forlængelse af spisestuen finder man ligeledes en hyggelig og intim dagligstue.

1. salen er ligeledes velindrettet med 3 rigtig gode soveværelser med højt til loftet og fritliggende bjælker. Igen får du fornøjelsen af det gennemgående sillebengulv og har tilmed også adgang til endnu et moderne badeværelse med både brus og kar.

Som en ekstra bonus rummer huset en stor og anvendelig kælder med både disponible rum, lager/værksted samt vaskerum samt bad/toilet.

Selve ejendommen byder desuden på carport samt en flot og hyggelig forhave i fliser som omkranser huset. Mod syd finder du den solrige have med plads til både trampolin, fodboldmål eller hvad man måtte ønske. Bemærk tilmed det begrænset indkig fra naboer som gør at haven præsenteres utrolig privat og ugeneret.

Området byder desuden på et væld af indkøbsmuligheder og et hav af institutioner, ligesom at du er i gå afstand til offentlig transport.

Velkommen til!

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: Pårupvej 5A, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 7.295.000

Sagsnr.: 148-0727
Ejerudgift/md.: kr. 4.632

Dato: 08.08.2025



Terrasse



Værelse



Udestue



Stue



Spisestue



Stue

Adresse: Pårupvej 5A, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 7.295.000

Sagsnr.: 148-0727
Ejerudgift/md.: kr. 4.632

Dato: 08.08.2025



Stue



Stue



Køkken



Gang



Badeværelse



Værelse

Adresse: Pårupvej 5A, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 7.295.000

Sagsnr.: 148-0727
Ejerudgift/md.: kr. 4.632

Dato: 08.08.2025



Værelse



Værelse



Værelse



Værelse



Bryggers



Badeværelse

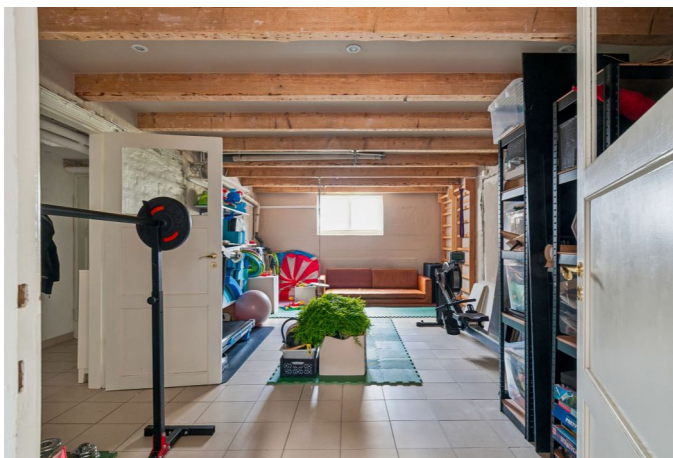
Adresse: Pårupvej 5A, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 7.295.000

Sagsnr.: 148-0727
Ejerudgift/md.: kr. 4.632

Dato: 08.08.2025



Værelse



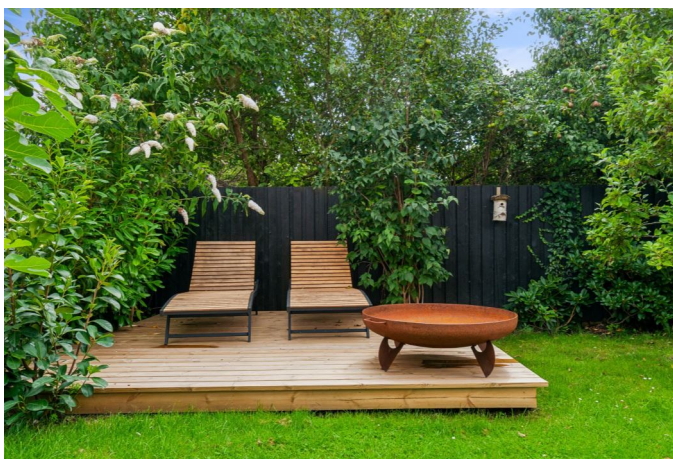
Andet



Værelse



Udsigt



Have



Have

Adresse: Pårupvej 5A, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 7.295.000

Sagsnr.: 148-0727
Ejerudgift/md.: kr. 4.632

Dato: 08.08.2025



Ejendommen



Udsigt



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



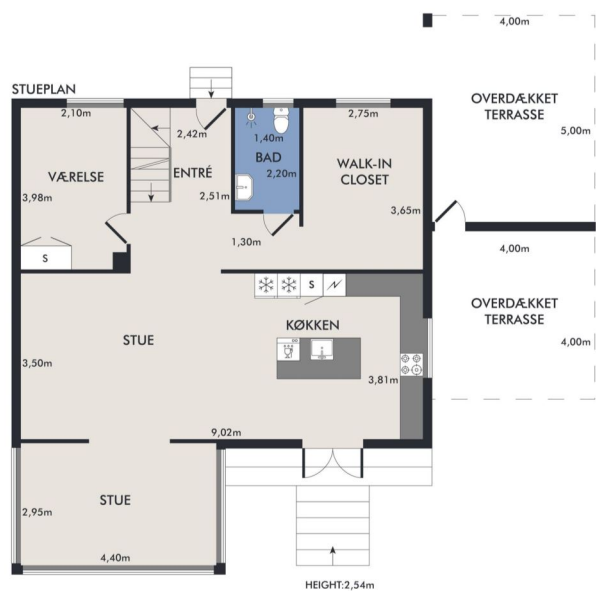
Terrasse

Adresse: Pårupvej 5A, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 7.295.000

Sagsnr.: 148-0727
Ejerudgift/md.: kr. 4.632

Dato: 08.08.2025

REAL

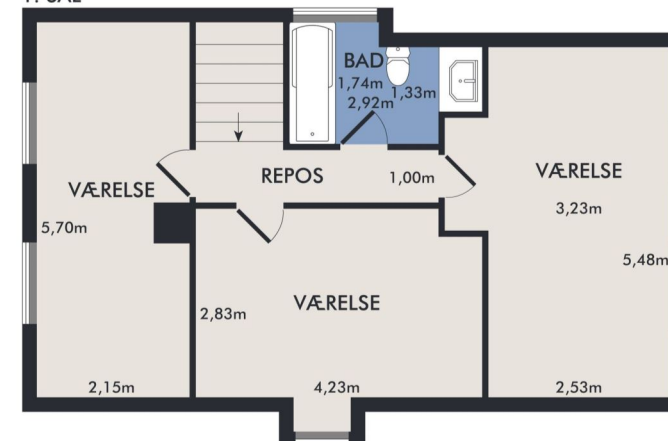


Vejledende plantegning uden ansvar



REAL

1. SAL



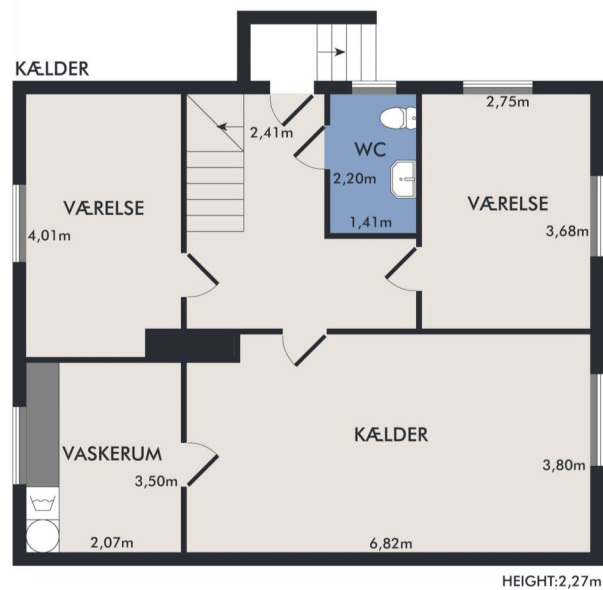
Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Pårupvej 5A, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 7.295.000

Sagsnr.: 148-0727
Ejerudgift/md.: kr. 4.632

Dato: 08.08.2025



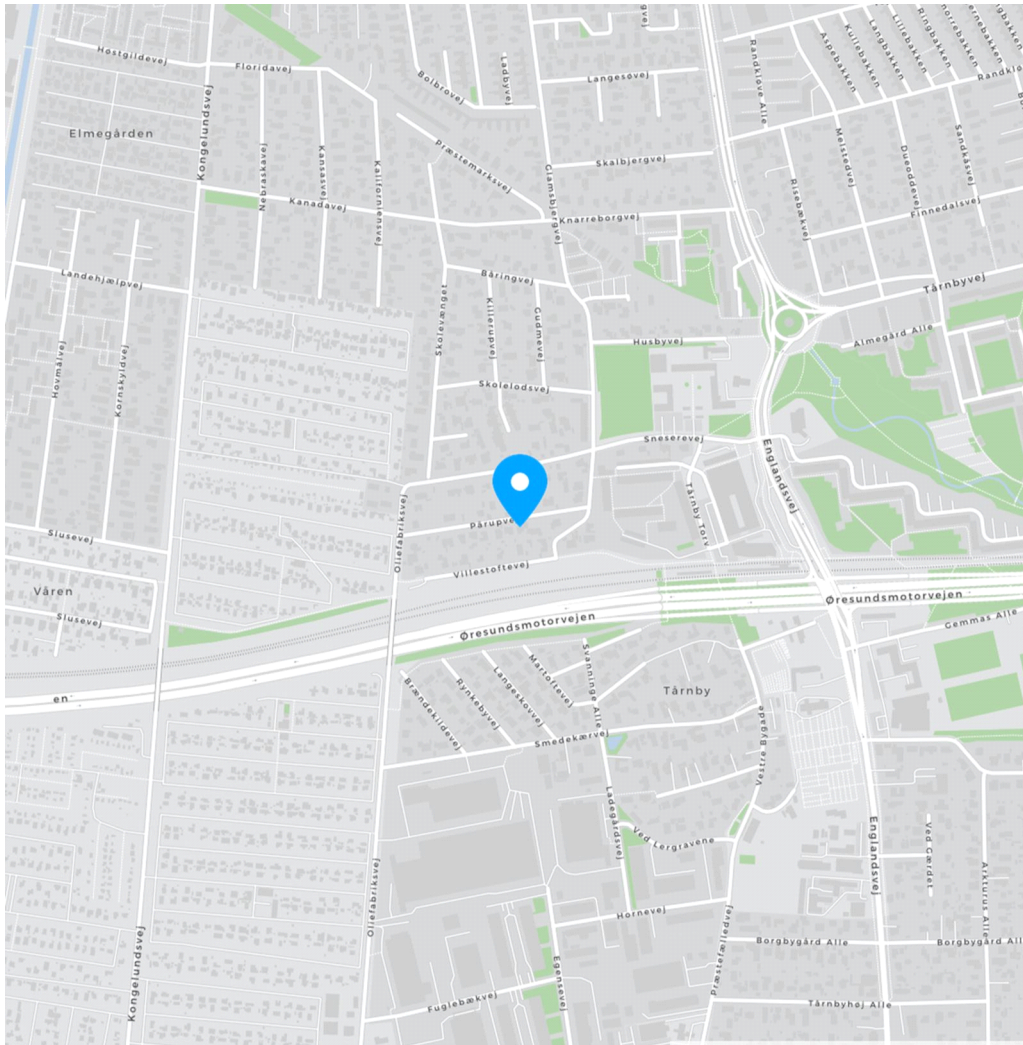
Vejledende plantegning uden ansvar

Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Pårupvej 5A, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 7.295.000

Sagsnr.: 148-0727
Ejerudgift/md.: kr. 4.632

Dato: 08.08.2025



Adresse: Pårupvej 5A, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 7.295.000

Sagsnr.: 148-0727
Ejerudgift/md.: kr. 4.632

Dato: 08.08.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Tårnby
Matr.nr.: 9 ce Tårnby By, Tårnby
BFE-nr.: 2052169
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1952

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 5.804.000 kr.
Grundværdi: 3.453.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.643.200 kr.
Grundlag for grundskyld: 2.762.400 kr.

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

Arealer*

Grundareal udgør: 491 m²
Hovedbyg. bebyg. areal: 79 m²
Kælderareal: 96 m²
Udnyttet tagetage: 53 m²
Boligareal i alt: 149 m²
Andre bygninger: 30 m²
- heraf Carport 30 m²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 02.08.1921 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 2 lyst d. 07.10.1924 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv,
Nr. 3 lyst d. 28.08.1933 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv,
Nr. 4 lyst d. 27.02.1947 - Dok om luftfartshindringer mv
Nr. 5 lyst d. 25.07.1972 - Dok om en carport mv

Lokalplan

Der henvises til ejendomsdatarapporten.

Grundejerforening: Ja

Navn: GF Gammelgaard Att.: Martin

Pligt til medlemskab:

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

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: Pårupvej 5A, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 7.295.000

Sagsnr.: 148-0727
Ejerudgift/md.: kr. 4.632

Dato: 08.08.2025

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: Der henvises til husforsikringspolice.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 26.500 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Ovne til fast eller flydende brændsel
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 C.



Adresse: Pårupvej 5A, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 7.295.000

Sagsnr.: 148-0727
Ejerudgift/md.: kr. 4.632

Dato: 08.08.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	23.680	Kontantpris/udbetaling	kr.	7.295.000
Grundskyld	kr.	16.574	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.608
Husforsikring	kr.	9.077	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	45.650
Renovation	kr.	5.350	Ejerskiftegebyr, anslået	kr.	200
Grundejerforening, anslået	kr.	800	I alt	kr.	7.352.458
Rottebekæmpelse	kr.	100			

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 55.582

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: 365.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 39.371 md./ 472.451 år Netto **ekskl.** ejerudgift 32.031 md./ 384.373 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: 08.08.2025
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: 1/2 - 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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Pårupvej 5A, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 7.295.000

Sagsnr.: 148-0727
Ejerudgift/md.: kr. 4.632

Dato: 08.08.2025

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:

Afventer 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
Totalkredit/2,2% Obligationslån	Obligationslån	1.674.000	1.674.000	1.681.452	DKK	2,17	46.816	27,25	2,69			Nej	
Totalkredit/2,2% Obligationslån	Obligationslån	1.283.000	1.283.000	1.288.617	DKK	2,15	40.635	18,50	2,96			Nej	

Tilbehør:

Ovn 2 stk - Bosch
Kogeplade - Eicho
Køleskab - Gram
Fryser - Gram
Opvaskemaskine - Gram
Vaskemaskine - Bosch
Tørretumbler - Wasco

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 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.

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 dette 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.

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.



Adresse: Pårupvej 5A, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 7.295.000

Sagsnr.: 148-0727
Ejerudgift/md.: kr. 4.632

Dato: 08.08.2025

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".