



REAL

Banevænget 10, 2770 Kastrup

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	101
Kontantpris	5.395.000	Værelser	4
Ejerudgift	4.717	Grund m2	515
Byggeår/ombygget	1940/1978	Energimærke	E

Sagsnr. **148-0788**

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: Banevænget 10, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 148-0788
Ejerudgift/md.: kr. 4.717

Dato: 15.08.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne charmerende villa fra 1940, beliggende centralt i det eftertragtede gamle Kastrup. Med et boligareal på 101 kvadratmeter tilbyder dette hjem en perfekt kombination af klassisk charme og moderne komfort. Når du træder ind i den fine entré, bliver du mødt af en varm atmosfære med plads til både sko og overtøj. Herfra er der direkte adgang til et pænt og funktionelt køkken, hvor madlavning bliver en leg.

Stueetagen byder på to store stuer, der emmer af lys og rummelighed. Den ene stue har direkte udgang til den private have, som er en oase af ro og skønhed – perfekt til afslapning eller hyggelige sammenkomster med familie og venner. På første sal finder du tre fine værelser, der alle kan indrettes efter dine behov, samt et mindre men velindrettet badeværelse.

Kælderen er yderst praktisk udnyttet med både vaskerum og gode disponible rum, hvilket giver masser af opbevaringsmuligheder eller plads til hobbyaktiviteter. Huset fremstår velholdt og indflytningsklart, men samtidig er der rig mulighed for at sætte dit eget præg gennem modernisering.

Beliggenheden kunne ikke være bedre; kort cykeltur fra stranden for de solrige dage ved vandet samt nem adgang til offentlig transport med metroen tæt på. Derudover findes der gode indkøbsmuligheder lige om hjørnet samt spændende kulturoplevelser såsom Den Blå Planet. Dette hjem tilbyder alt hvad hjertet begærer for dem som ønsker at bo centralt men alligevel privat.

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: Banevænget 10, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 148-0788
Ejerudgift/md.: kr. 4.717

Dato: 15.08.2025



Terrasse



Have



Terrasse



Have



Terrasse



Ejendommen

Adresse: Banevænget 10, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 148-0788
Ejerudgift/md.: kr. 4.717

Dato: 15.08.2025



Gang



Stue



Stue



Terrasse



Stue



Stue

Adresse: Banevænget 10, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 148-0788
Ejerudgift/md.: kr. 4.717

Dato: 15.08.2025



Stue



Køkken



Værelse



Gang



Værelse



Badeværelse

Adresse: Banevænget 10, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 148-0788
Ejerudgift/md.: kr. 4.717

Dato: 15.08.2025



Badeværelse



Værelse



Bryggers



Vaskerum

Adresse: Banevænget 10, 2770 Kastrup

Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 148-0788

Ejerudgift/md.: kr. 4.717

Dato: 15.08.2025

REAL

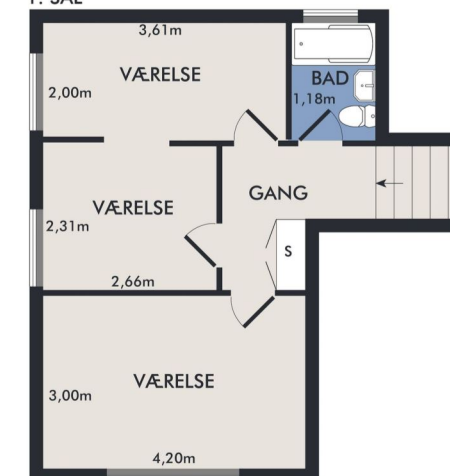


REAL

Vejledende plantegning uden ansvar



1. SAL



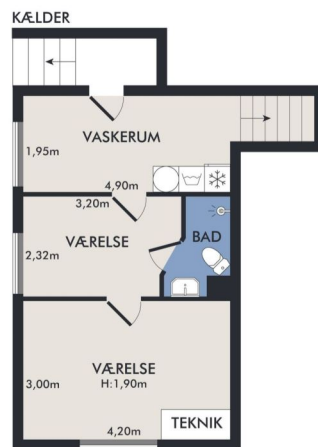
Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Banevænget 10, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 148-0788
Ejerudgift/md.: kr. 4.717

Dato: 15.08.2025

REAL



REAL



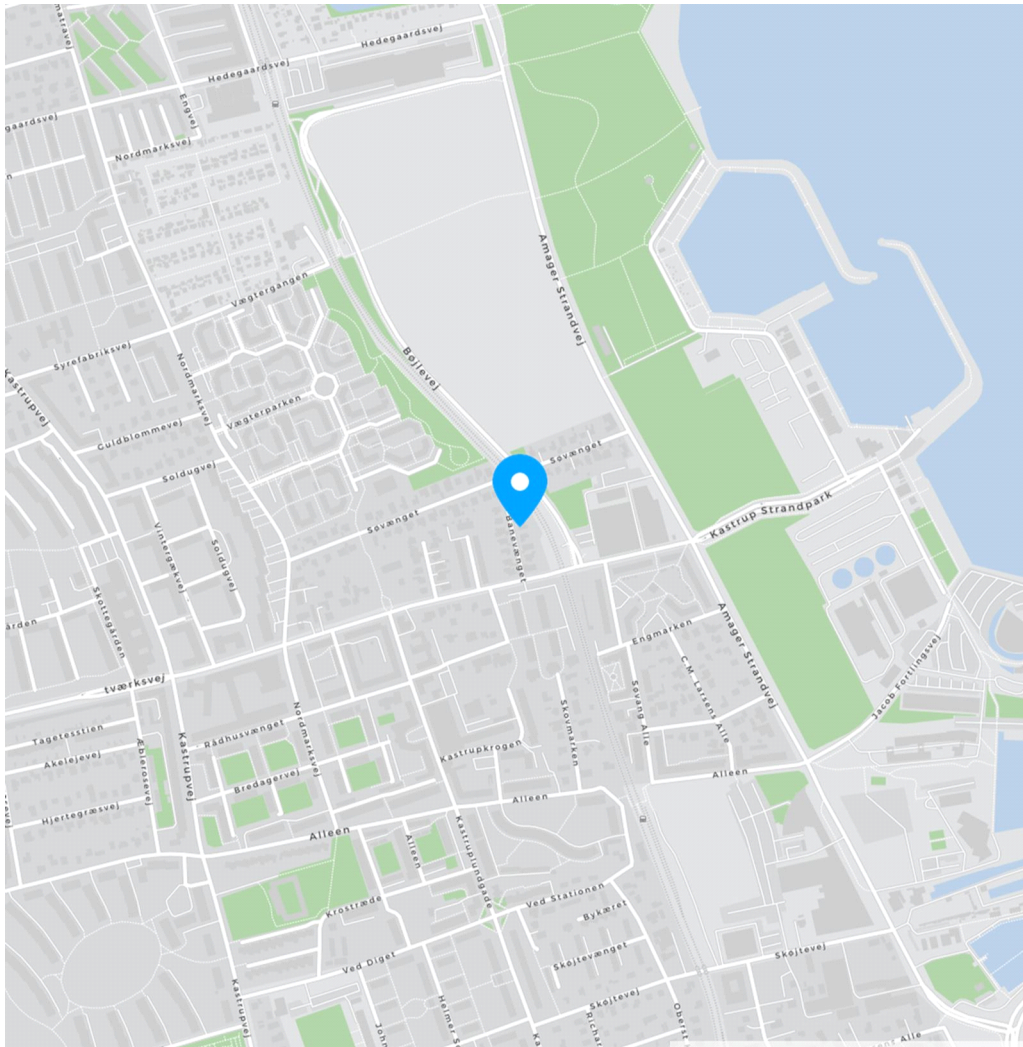
Vejledende plantegning uden ansvar

Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Banevænget 10, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 148-0788
Ejerudgift/md.: kr. 4.717

Dato: 15.08.2025



Adresse: Banevænget 10, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 148-0788
Ejerudgift/md.: kr. 4.717

Dato: 15.08.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Tårnby
Matr.nr.:	5 bf Kastrup By, Kastrup
BFE-nr.:	2027291
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Fælleskloakeret: spildevand
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1940/1978

Arealer*

Grundareal:	515 m ²
Boligareal i alt:	101 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	30 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 05.12.2018 - Servitut med lovbestemt prioritet
Nr. 2 lyst d. 11.06.1940 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening,
udstykning mv, Indeholder økonomiske forpligtelser
Nr. 3 lyst d. 11.06.1940 - Dok om anlæg af vej mm
Nr. 4 lyst d. 11.06.1940 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 5 lyst d. 27.02.1947 - Dok om luftfartshindringer mv
Nr. 6 lyst d. 14.10.2004 - Dok vedrørende etablering og drift af Metro i Amagerbanens
tracé

Planer

Lokalplan nr. 100A
Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	4.855.000 kr.
Grundværdi:	4.177.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.884.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	3.341.600 kr.

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: Banevænget 10, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 148-0788
Ejerudgift/md.: kr. 4.717

Dato: 15.08.2025

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:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 23.800 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
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 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 E.



Adresse: Banevænget 10, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 148-0788
Ejerudgift/md.: kr. 4.717

Dato: 15.08.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	19.808	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.395.000
Grundskyld	kr.	20.050	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.659
Husforsikring	kr.	10.017	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	34.250
Renovation	kr.	5.350			
Skorstensfejning	kr.	686	I alt	kr.	5.437.909
Grundejerforening	kr.	600			
Rottebekæmpelse	kr.	96			

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

56.608

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: 270.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 29.152 md./ 349.823 år Netto **ekskl.** ejerudgift 23.717 md./ 284.603 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: 12.08.2025
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.



Adresse: Banevænget 10, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 148-0788
Ejerudgift/md.: kr. 4.717

Dato: 15.08.2025

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
Realkredit Danmark/F5T FlexLån®	Kontantlån	2.250.000	2.394.303	2.336.821	DKK	3,45	95.190	22,75	6,85			Nej	
Realkredit Danmark/F1T FlexLån®	Kontantlån	514.000	517.111	517.206	DKK	2,47	19.299	26,50	6,52			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: GF Banevænget

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Ja, kr. 30 i form af Anden hæftelse

Forhøjelse af sikkerhed: Nej.

Tilbehør:

Ovn - Cata

Kogeplade - Bosch

Emhætte - Thermix

Mikroovn - Electrolux

Køleskab - Vestfrost

Fryser - Wasco

Opvaskemaskine - Bosch

Vaskemaskine - Bosch

Tørretumbler - Candy

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering

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

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



Adresse: Banevænget 10, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 148-0788
Ejerudgift/md.: kr. 4.717

Dato: 15.08.2025

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 ejendomsskatteformen. 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".