



REAL

Ved Lergravene 9, 2770 Kastrup

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	154
Kontantpris	7.995.000	Værelser	5
Ejerudgift	5.920	Grund m2	949
Byggear	2015	Energimærke	A2010

Sagsnr. **148-1112**

RealMæglerne Kastrup & Tårnby ApS

Englandsvej 343 / 2770 Kastrup / Tlf. 32572211 / www.realmaeglerne.dk/kastrup

Salgsopstilling

RealMæglerne Kastrup & Tårnby ApS
CVR-nr. 38805568
Englandsvej 343 / 2770 Kastrup
Tlf. 32572211 / 2770@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/kastrup

REAL

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: Ved Lergravene 9, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 148-1112
Ejerudgift/md.: kr. 5.920

Dato: 06.12.2025



Beskrivelse:

Træd ind i denne moderne villa, der blev opført i 2015, og oplev en boligdrøm uden lige. Med et boligareal på hele 154 kvadratmeter er der plads til både store armbevægelser og hyggelige stunder. Huset byder på et stort åbent køkken-alrum, der smelter sammen med dagligstuen, hvilket skaber en lys og indbydende atmosfære perfekt til både hverdagens gøremål og festlige sammenkomster.

Villaen rummer fire rummelige soveværelser, hvoraf hvert enkelt værelse tilbyder masser af plads til at skabe personlige oaser for hele familien. De to velindrettede badeværelser sikrer en rolig start på dagen for alle husets beboere – ingen stress om morgenen her! Det praktiske bryggers er udstyret med vaskefaciliteter, hvilket gør det nemt at holde styr på vasketøjet.

Ejendommen fremstår i rigtig god stand og er helt indflytningsklar. Udenfor finder du en charmerende lille sten terrasse, hvor du kan nyde morgenkaffen eller grille med vennerne på de lune sommeraftener. Den store have inviterer til leg for børnene eller afslapning for de voksne under åben himmel.

Beliggenheden kunne ikke være bedre; alt hvad du behøver ligger inden for få minutters gang. Indkøbsmulighederne er mangeartede, mens offentlig transport gør det let at komme rundt uanset destinationen. Denne villa kombinerer moderne komfort med praktisk beliggenhed – et hjem der virkelig skal opleves!

Går du i salgstanker, er du meget velkommen til at kontakte os for en aftale om en uforpligtende salgsvurdering.

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: Ved Lergravene 9, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 148-1112
Ejerudgift/md.: kr. 5.920

Dato: 06.12.2025



Adresse: Ved Lergravene 9, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 148-1112
Ejerudgift/md.: kr. 5.920

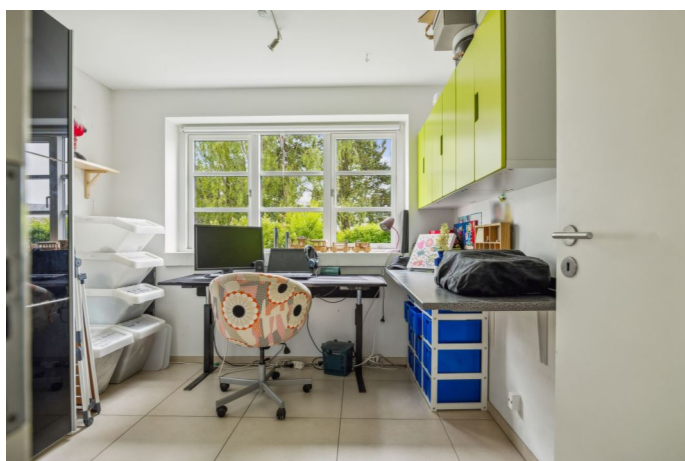
Dato: 06.12.2025



Adresse: Ved Lergravene 9, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 148-1112
Ejerudgift/md.: kr. 5.920

Dato: 06.12.2025



Adresse: Ved Lergravene 9, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 148-1112
Ejerudgift/md.: kr. 5.920

Dato: 06.12.2025



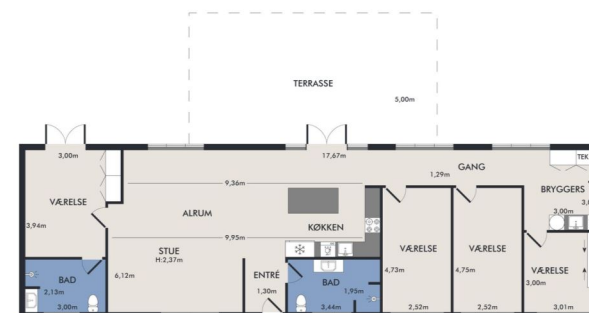
Adresse: Ved Lergravene 9, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 148-1112
Ejerudgift/md.: kr. 5.920

Dato: 06.12.2025



Vejledende plantegning uden ansvar



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Ved Lergravene 9, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 148-1112
Ejerudgift/md.: kr. 5.920

Dato: 06.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Tårnby
Matr.nr.:	33 f Tårnby By, Tårnby
BFE-nr.:	10148581
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Fælleskloakeret: spildevand
Varmeanstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	2015

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	9.153.000 kr.
Grundværdi:	4.600.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	7.322.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	3.680.000 kr.

Arealer*

Grundareal:	949 m ²
Boligareal i alt:	154 m ²

Øvrige arealer:

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der er lyst servitutter på ejendommen.

Nr. 1 lyst d. 27.09.1943 lbnr. 9164-12 Tillægstekst Dok om

forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 12_F_292

Nr. 2 lyst d. 27.02.1947 lbnr. 22119-12-S0001 Tillægstekst Dok om

luftfartshindringer mv Filnavn: 12_AJ_308

Nr. 3 lyst d. 10.09.1948 lbnr. 9889-12 Tillægstekst Dok om

forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 12_AJ_274

Nr. 4 lyst d. 20.02.1995 lbnr. 3262-12 Tillægstekst Lokalplan nr. 79 Filnavn:

12_AN_440

Nr. 1 lyst d. 27.09.1943 lbnr. 9164-12 Tillægstekst Dok om

forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 12_F_292

Nr. 2 lyst d. 27.02.1947 lbnr. 22119-12-S0001 Tillægstekst Dok om

luftfartshindringer mv Filnavn: 12_AJ_308

Nr. 3 lyst d. 10.09.1948 lbnr. 9889-12 Tillægstekst Dok om

forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 12_AJ_274

Nr. 4 lyst d. 20.02.1995 lbnr. 3262-12 Tillægstekst Lokalplan nr. 79 Filnavn:

12_AN_440

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Ved Lergravene 9, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 148-1112
Ejerudgift/md.: kr. 5.920

Dato: 06.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold:

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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 5.348 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2015
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
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: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke A2010.



Adresse: Ved Lergravene 9, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 148-1112
Ejerudgift/md.: kr. 5.920

Dato: 06.12.2025

Ejerudgift 1. år:

	Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr. 37.344	Kontantpris/udbetaling	kr.	7.995.000
Grundskyld	kr. 22.080	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.000
Grundejerforening, anslået	kr. 1.000	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	49.850
Rottebekæmpelse, anslået	kr. 120	Ejerskiftegebyr, anslået	kr.	1.500
Husforsikring, anslået	kr. 5.000	I alt	kr.	8.053.350
Renovation, anslået	kr. 5.500			

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 71.044

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: 400.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 42.042 md./ 504.501 år Netto **ekskl.** ejerudgift 34.567 md./ 414.806 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: 06.12.2025
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: Ved Lergravene 9, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 148-1112
Ejerudgift/md.: kr. 5.920

Dato: 06.12.2025

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:

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
Realkredit Danmark/F5T FlexLån®	Kontantlån	3.102.000	3.291.543	3.230.344	DKK	3,41	127.446	27,50	5,94			Nej	
Realkredit Danmark/1% Obligationslån	Obligationslån	91.446	91.446	86.956	DKK	1	12.848	8,75	4,88			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

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".