



REAL

Syvstjerne Alle 35, 2770 Kastrup

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	87
Kontantpris	4.495.000	Værelser	4
Ejerudgift	3.649	Grund m2	232
Byggear	1946	Energimærke	D

Sagsnr. **148-1144**

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: Syvstjerne Alle 35, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 148-1144
Ejerudgift/md.: kr. 3.649

Dato: 05.08.2025



Beskrivelse:

Velkommen til dette fantastiske rækkehus, der byder på i alt, 135 etage-kvadratmeter inklusivt 9 m2 udestue. Rækkehuset byder på alt hvad man kunne ønske sig. Dette hjem er perfekt for dem, der søger en kombination af komfort, funktionalitet og utrolig meget charme. Stueplanen præsenterer et imponerende nyt køkken fra AUBO i høj kvalitet, som vil glæde enhver madentusiast. Køkkenet har direkte forbindelse til et åbent stueområde, hvilket skaber en rummelig atmosfære ideel til både afslapning og underholdning.

I forlængelse af stuen finder du en charmerende udestue, der giver adgang til en privat have med sol hele dagen – det perfekte sted at nyde morgenkaffen eller holde sommergrillfester. På førstesalen venter tre værelser samt et toilet. Her finder du et stort masterbedroom samt to mindre værelser, der kan indrettes efter behov – måske som børneværelse eller kontor.

Kælderen byder på endnu flere muligheder med et stort disponibelt rum. Dette rum kan let omdannes til legerum for børnene, gæsteværelse eller endda en hjemmebiograf for de filmglade familier. Derudover findes her også toilet, bad - og vaskefaciliteter – en praktisk løsning for den travle hverdag. Som et stort plus har man meget praktisk fordelingsgang med god, indbygget opbevaring og derudover en opbevaringsrum i kælderen.

Rækkehuset er beliggende i det eftertragtede Løjtegårdskvarter, hvor du kan nyde en bekvem beliggenhed med nem adgang til skole, indkøb og offentlig transport – alt sammen blot en kort cykeltur væk fra Amager Strand og Travbaneparken. Med direkte adgang fra vejen samt udgang til haven fra kælderen bliver det nemt at nyde både indendørs og udendørs faciliteter.

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: Syvstjerne Alle 35, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 148-1144
Ejerudgift/md.: kr. 3.649

Dato: 05.08.2025



Køkken



Værelse



Stue



Stue



Stue

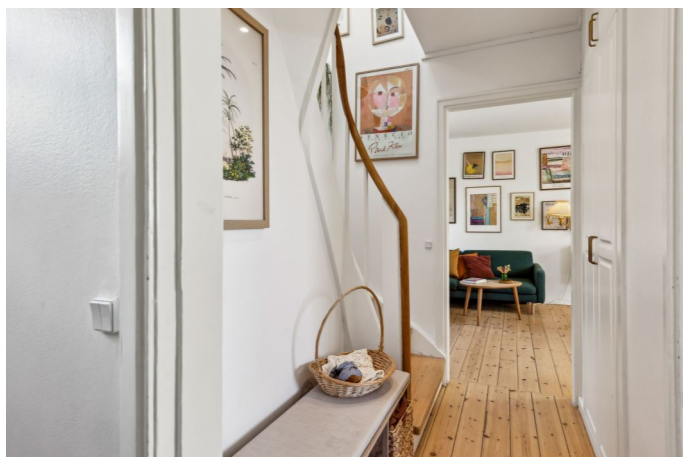


Stue

Adresse: Syvstjerne Alle 35, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 148-1144
Ejerudgift/md.: kr. 3.649

Dato: 05.08.2025



Gang



Gang



Værelse



Stue



Værelse



Badeværelse

Adresse: Syvstjerne Alle 35, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 148-1144
Ejerudgift/md.: kr. 3.649

Dato: 05.08.2025



Badeværelse



Gang



Trappe



Badeværelse



Vaskerum



Ejendommen

Adresse: Syvstjerne Alle 35, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 148-1144
Ejerudgift/md.: kr. 3.649

Dato: 05.08.2025



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen

Adresse: Syvstjerne Alle 35, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 4.495.000

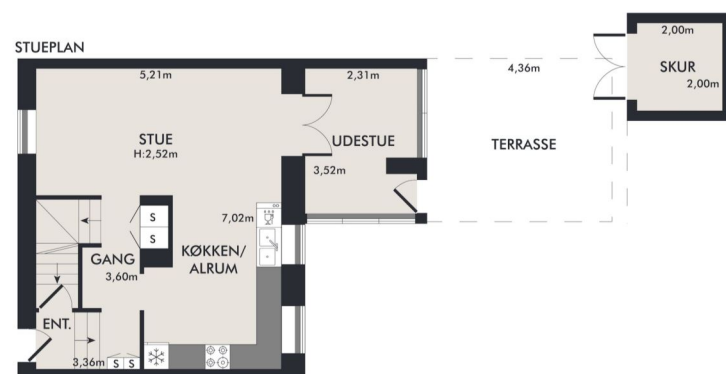
Sagsnr.: 148-1144
Ejerudgift/md.: kr. 3.649

Dato: 05.08.2025

REAL



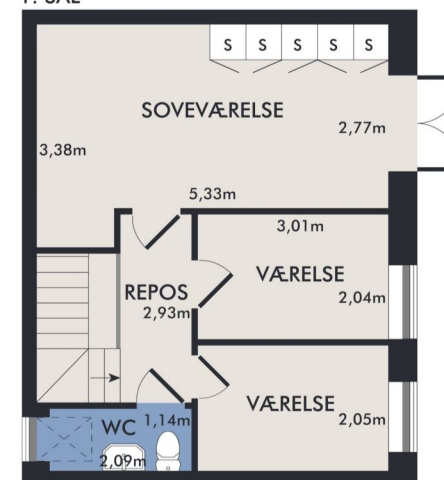
REAL



Vejledende plantegning uden ansvar



1. SAL



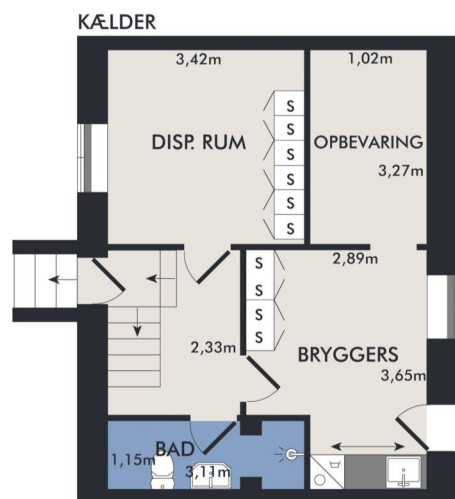
Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Syvstjerne Alle 35, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 148-1144
Ejerudgift/md.: kr. 3.649

Dato: 05.08.2025

REAL



REAL



Vejledende plantegning uden ansvar

Vejledende plantegning uden ansvar

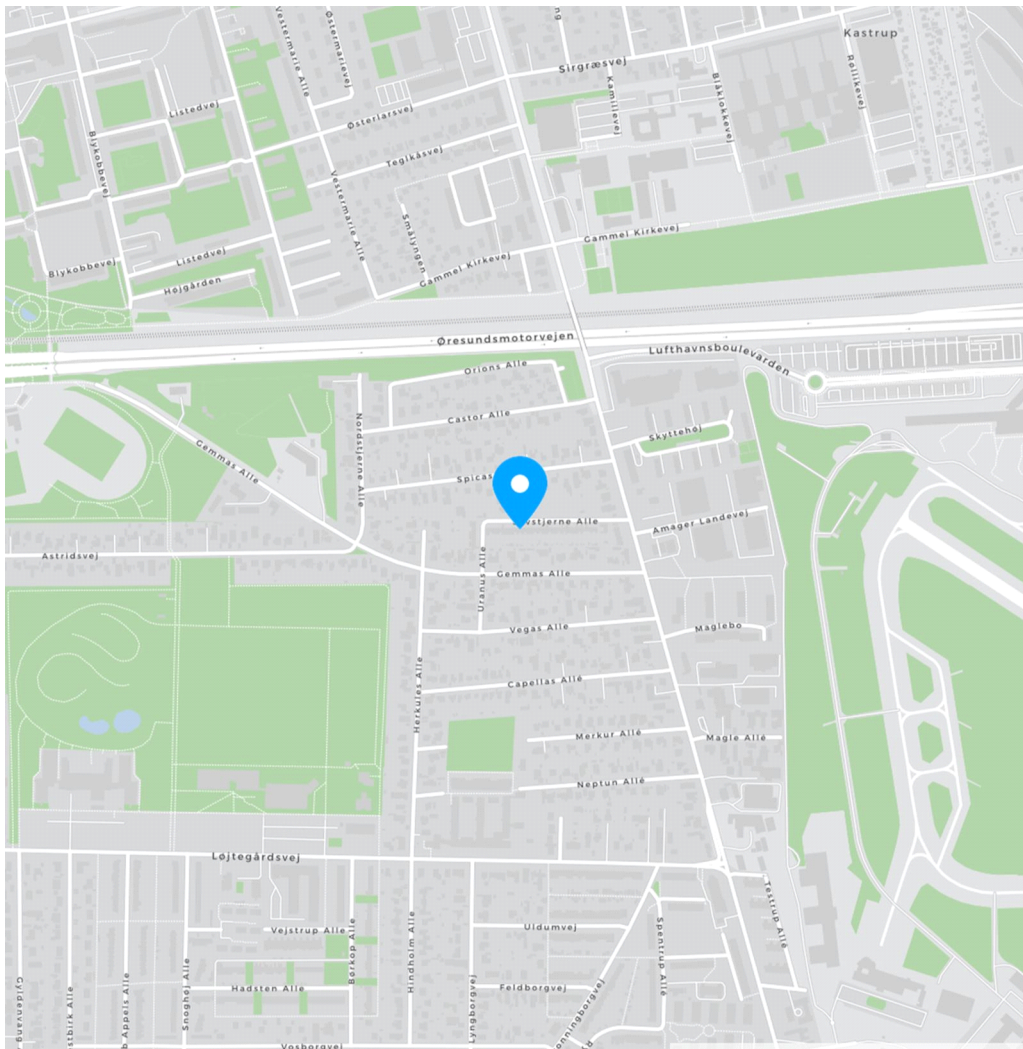
Adresse: Syvstjerne Alle 35, 2770 Kastrup

Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 148-1144

Ejerudgift/md.: kr. 3.649

Dato: 05.08.2025



Adresse: Syvstjerne Alle 35, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 148-1144
Ejerudgift/md.: kr. 3.649

Dato: 05.08.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Tårnby
Matr.nr.:	8 gy Løjtegård, Korsvejen
BFE-nr.:	2106977
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1946

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.972.000 kr.
Grundværdi:	3.036.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.177.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.428.800 kr.

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

Arealer*

Grundareal udgør:	232 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	43 m ²
Kælderareal:	43 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	87 m ²
Andre bygninger:	11 m ²
- heraf Carport	11 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 19.06.1942 - Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv
Nr. 2 lyst d. 07.10.1944 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv
Nr. 3 lyst d. 14.12.1944 - Dok om højspænding mv
Nr. 4 lyst d. 18.04.1945 - Dok om luftfartshindringer mv
Nr. 5 lyst d. 20.06.1946 - Dok om benyttelse
Nr. 6 lyst d. 15.11.1946 - Dok om vandmåler
Nr. 7 lyst d. 15.11.1946 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
Nr. 8 lyst d. 15.11.1946 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 9 lyst d. 08.10.1982 - Lokalplan nr. 37A

Planer

Lokalplan 37A & Lokalplan 50
Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten

Grundejerforening: Ja

Navn: G/F Syvstjernen
Pligt til medlemskab: Ja
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: Syvstjerne Alle 35, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 148-1144
Ejerudgift/md.: kr. 3.649

Dato: 05.08.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Codan
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.: 22.300 Forbrug: 1.745,50 m3
Udgiften er beregnet i år: 2022
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 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, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke D.



Adresse: Syvstjerne Alle 35, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 148-1144
Ejerudgift/md.: kr. 3.649

Dato: 05.08.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	16.206	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.495.000
Grundskyld	kr.	14.573	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.292
Husforsikring	kr.	6.385	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	28.850
Renovation	kr.	5.350	I alt	kr.	4.534.142
Grundejerforening	kr.	1.200	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.	73			
Ejerudgift i alt 1 år		43.787			

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: 225.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 24.324 md./ 291.884 år Netto **ekskl.** ejerudgift 19.789 md./ 237.464 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: 05.08.2025
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: Syvstjerne Alle 35, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 148-1144
Ejerudgift/md.: kr. 3.649

Dato: 05.08.2025

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:

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/2,5% Obligationslån	Obligationslån	3.430.000	3.430.000	3.032.265	DKK	2,5	122.190	27,25	4,37			Nej	

Tilbehør:

Ovn - AEG
Kogeplade - AEG
Emhætte - AEG
Køleskab - AEG
Fryser - Gram
Opvaskemaskine - AEG
Vaskemaskine - AEG
Tørretumbler - Siemens

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering

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

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 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.

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.



Adresse: Syvstjerne Alle 35, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 148-1144
Ejerudgift/md.: kr. 3.649

Dato: 05.08.2025

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".