

REAL



Smedekærvej 26, 2770 Kastrup

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	92
Kontantpris	5.995.000	Værelser	4
Ejerudgift	4.230	Grund m2	554
Byggear	1965	Energimærke	D

Sagsnr. **148-0534**

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: Smedekærvej 26, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 148-0534
Ejerudgift/md.: kr. 4.230

Dato: 26.06.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne skønne murstensbungalow, der er opført i 1965 og byder på et boligareal på 92 kvadratmeter. Ejendommen fremstår velholdt og indflytningsklar med en moderne indretning, der vil tiltale både familier og par. Når du træder indenfor, mødes du af et åbent køkkenalrum, der smelter sammen med den rummelige dagligstue. Herfra er der direkte adgang til en dejlig terrasse, hvor man kan nyde de mange solskinstimer i den sydvestvendte have.

Huset rummer tre gode værelser, som alle er anvendelige til enten soveværelse, kontor eller børneværelse. Badeværelset er funktionelt og moderne indrettet med tidløse materialer. Kælderen tilbyder ekstra plads med flere disponible rum samt et praktisk bryggers/vaskerum. Denne ekstra plads giver mulighed for at skabe hobbyrum eller opbevaringsløsninger efter behov.

Ejendommen ligger på en charmerende hjørnegrund i et roligt villakvarter tæt på København. Beliggenheden gør det nemt at nå både strand og fælled samt diverse indkøbsmuligheder inden for kort afstand. For børnefamilier er det værd at bemærke den korte cykelafstand til skole og andre faciliteter.

Til ejendommen hører også en egen carport med plads til bilen, hvilket sikrer bekvem parkering lige ved døren. Denne villa kombinerer klassisk charme med moderne komfort i et attraktivt område tæt på storbyens puls.

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: Smedekærvej 26, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 148-0534
Ejerudgift/md.: kr. 4.230

Dato: 26.06.2025



Adresse: Smedekærvej 26, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 148-0534
Ejerudgift/md.: kr. 4.230

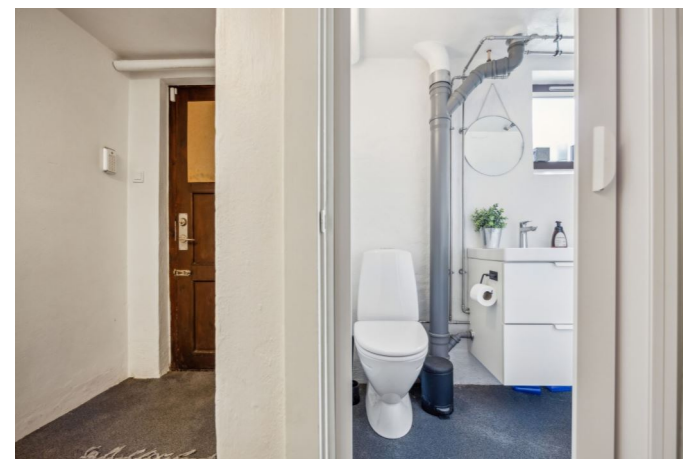
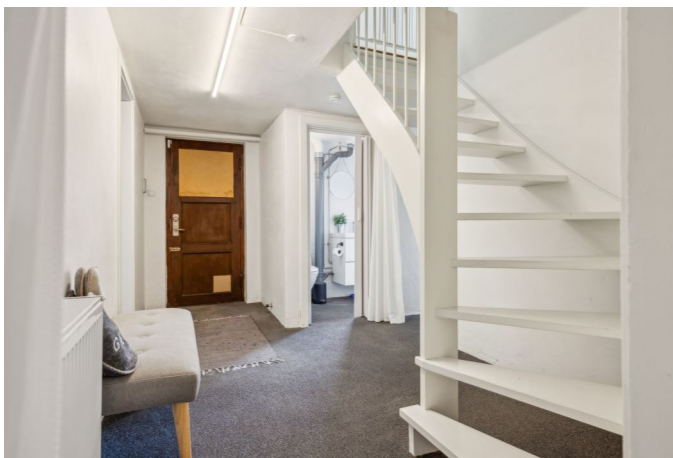
Dato: 26.06.2025



Adresse: Smedekærvej 26, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 148-0534
Ejerudgift/md.: kr. 4.230

Dato: 26.06.2025



Adresse: Smedekærvej 26, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 148-0534
Ejerudgift/md.: kr. 4.230

Dato: 26.06.2025



Adresse: Smedekærvej 26, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 148-0534
Ejerudgift/md.: kr. 4.230

Dato: 26.06.2025

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar



REAL

KÆLDER



Vejledende plantegning uden ansvar



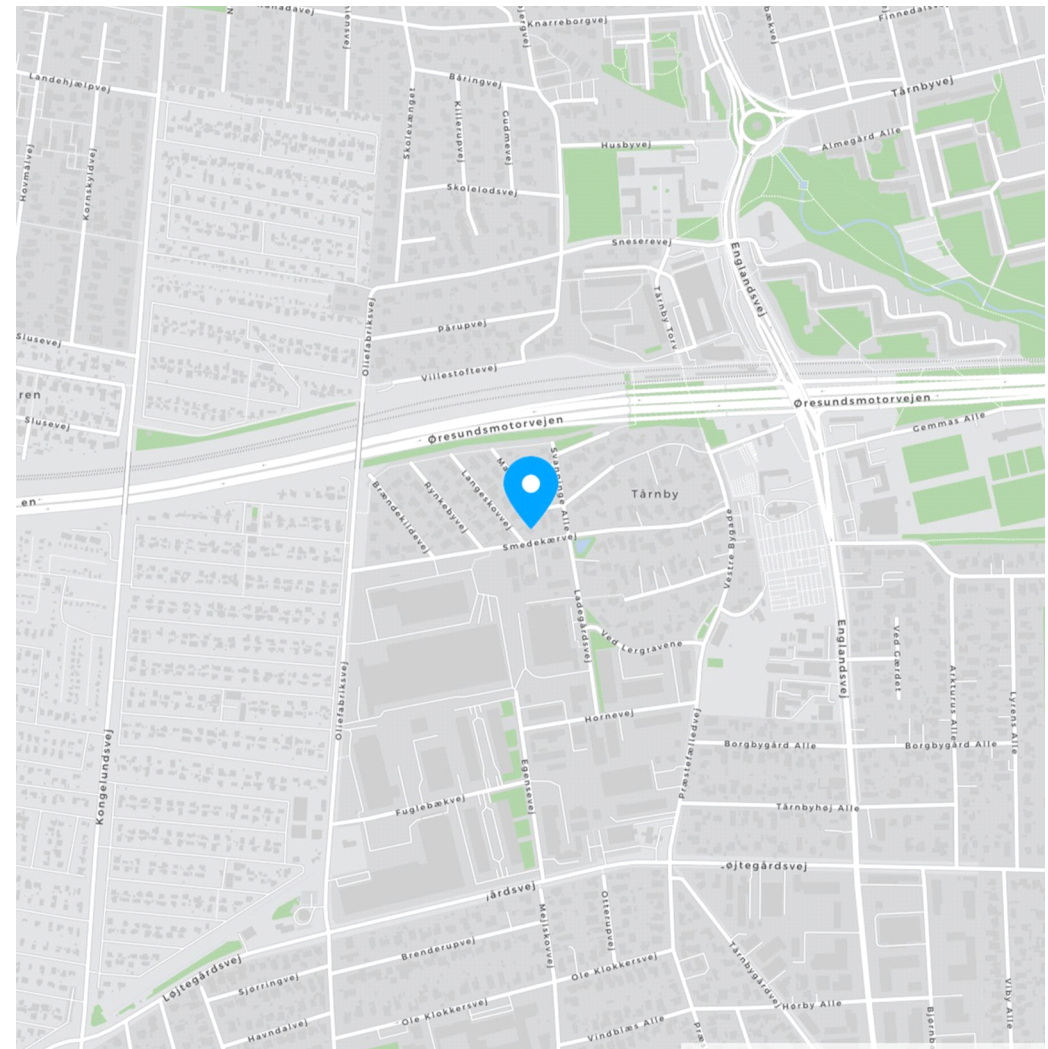
Adresse: Smedekærvej 26, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 148-0534
Ejerudgift/md.: kr. 4.230

Dato: 26.06.2025



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Smedekærvej 26, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 148-0534
Ejerudgift/md.: kr. 4.230

Dato: 26.06.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Tårnby
Matr.nr.: 4 fx Tårnby By, Tårnby
BFE-nr.: 2051231
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg (tidligere offentligt)
Vej: Privat fællesvej
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings rensesanlæg
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1965

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 4.246.000 kr.
Grundværdi: 3.686.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.396.800 kr.
Grundlag for grundskyld: 2.948.800 kr.

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

Arealer*

Grundareal udgør: 554 m²
Hovedbyg. bebyg. areal: 92 m²
Kælderareal: 92 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Boligareal i alt: 92 m²
Andre bygninger: 28 m²
- heraf Carport 28 m²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 27.02.1947 - Dok om luftfartshindringer mv
Nr. 2 lyst d. 19.03.1949 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, master mv
Nr. 3 lyst d. 29.07.1950 - Dok om vej mv, fællesareal vejbeplaningsanlæg mv,
Indeholder økonomiske forpligtelser
Nr. 4 lyst d. 19.12.1950 - Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv
Nr. 5 lyst d. 26.06.1951 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv

Planer

Der henvises til ejendomsdatarapporten.

Grundejerforening: Ja

Navn: Grundejerforeningen Taarnvang Kristian Niebuhr
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: Smedekærvej 26, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 148-0534
Ejerudgift/md.: kr. 4.230

Dato: 26.06.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Lærerstandens Brandforsikring
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.: 10.869 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2018
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, rødt hus og sort hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød.

Energimærkning: Energimærke D.

Adresse: Smedekærvej 26, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 148-0534
Ejerudgift/md.: kr. 4.230

Dato: 26.06.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	17.324	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.995.000
Grundskyld	kr.	17.693	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.775
Husforsikring	kr.	9.762	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	37.850
Renovation	kr.	5.070	Ejerskiftegebyr, anslået	kr.	1.500
Grundejerforening, anslået	kr.	800	I alt	kr.	6.043.125
Rottebekæmpelse	kr.	106	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		50.754			

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: 300.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 32.886 md./ 394.635 år Netto **ekskl.** ejerudgift 26.716 md./ 320.591 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: 25.06.2025
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: 1/8 - 1/2

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: Smedekærvej 26, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 148-0534
Ejerudgift/md.: kr. 4.230

Dato: 26.06.2025

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/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	2.839.000	2.812.661	2.817.010	DKK	0,04	27.669	26,25	3,16			Nej	

Tilbehør:

Ovn - Bosch
Ovn - Gram
Emhætte - Gorenje
Mikroovn - Kenwood
Køle/fryseskab - Bosch
Køleskab - Gram
Fryser - Wasco
Opvaskemaskine - Siemens
Vaskemaskine - Electrolux
Tørretumbler - Electrolux

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Grundejerforening – fremtidig beskatning af fælles arealer/ejendomme.

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskatte-reform. 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.



Adresse: Smedekærvej 26, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 148-0534
Ejerudgift/md.: kr. 4.230

Dato: 26.06.2025

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

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".