



REAL

Jacob Appels Alle 36, 2770 Kastrup

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	102
Kontantpris	5.200.000	Værelser	5
Ejerudgift	3.617	Grund m2	242
Byggear	1950	Energimærke	D

Sagsnr. **1374501**

RealMæglerne Islands Brygge ApS

Islands Brygge 90 / 2300 København S / Tlf. 31484849 / www.realmaeglerne.dk/islandsbrygge

Salgsopstilling

RealMæglerne Islands Brygge ApS

CVR-nr. 45353028

Islands Brygge 90 / 2300 København S

Tlf. 31484849 / islandsbrygge@mailreal.dk

www.realmaeglerne.dk/islandsbrygge

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: Jacob Appels Alle 36, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 5.200.000

Sagsnr.: 1374501
Ejerudgift/md.: kr. 3.617

Dato: 07.01.2026



Beskrivelse:

Boligen på Jacob Appels Allé 36 byder på et indbydende og moderne hjem, hvor funktionalitet og atmosfære går hånd i hånd. Her får du en klassisk rækkehusbebyggelse med en tidløs murstensfacade, bred indkørsel og et roligt, familievenligt nabolag tæt på både grønne områder og hverdagens fornødenheder.

Indenfor åbner stueplanet sig med et lyst og åbent opholdsrum, hvor køkken og stue smelter sammen til ét harmonisk fællesrum. Det moderne køkken byder på rene linjer, god bordplads og masser af opbevaring, mens spise- og opholdszonen naturligt samler familien til hverdag og gæster i weekenden. Herfra er der direkte udgang til den solrige træterrasse. Et perfekt sted til sommerens måltider under åben himmel.

På førstesalen ligger tre rummelige værelser og et badeværelse. Helt ideelt til børnefamilien eller parret, der ønsker ekstra plads. Alle værelser har et behageligt lysindfald og en rolig atmosfære, mens badeværelset fremstår lyst og velholdt.

Kælderen er særdeles anvendelig med flere disponible rum, vaskesektion og et ekstra toilet. Etagen har egen indgang og et naturligt lysindfald, hvilket gør den oplagt til gæsteafdeling, kontor eller teenageafdeling.

Haven vender ideelt mod sydvest og byder på både terrasse, græsplæne og små grønne kroe, hvor man kan nyde eftermiddags- og aftensolen i fredelige omgivelser.

Adressen er en del af det eftertragtede og stille Løjtegårdskvarter, hvor Jacob Appels Allé udmærker sig med sine forskudte rækkehuse, det charmerende udtryk og en særlig, nærværende atmosfære. Grundejerforeningen står bag hyggelige, sociale arrangementer året rundt, og netop her dukker boliger som denne sjældent op. Det er en mulighed ud over det sædvanlige.

Alt i alt et hjem, der kombinerer klassisk rækkehuscharme med moderne komfort. Klar til at danne rammen om et trygt og harmonisk familieliv.

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: Sebastian Vittoriani

Adresse: Jacob Appels Alle 36, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 5.200.000

Sagsnr.: 1374501
Ejerudgift/md.: kr. 3.617

Dato: 07.01.2026





Adresse: Jacob Appels Alle 36, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 5.200.000

Sagsnr.: 1374501
Ejerudgift/md.: kr. 3.617

Dato: 07.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Tårnby
Matr.nr.:	1 sb Løjtegård, Tårnby
BFE-nr.:	2047820
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fælles
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeanstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1950

Arealer*

Grundareal:	242 m ²
Boligareal i alt:	102 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	51 m ²

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	4.651.000 kr.
Grundværdi:	3.329.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.720.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.663.200 kr.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Nr. 1 lyst d. 27.02.1947 lbnr. 22118-12 Tillægstekst Dok om luftfartshindringer mv
Filnavn: 12_AJ_308
Nr. 2 lyst d. 18.03.1947 lbnr. 23176-12 Tillægstekst Dok om grundejerforening mv,
hegn, hegnsmur mv, vej mv, forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 12_AJ_224
Nr. 3 lyst d. 02.02.1948 lbnr. 19254-12 Tillægstekst Dok om luftfartshindringer mv
Filnavn: 12_AJ_224
Nr. 4 lyst d. 23.04.1949 lbnr. 1029-12 Tillægstekst Dok om telefonkabler/anlæg mv,
Resp lån i off midler Filnavn: 12_AJ_224
Nr. 5 lyst d. 16.05.1949 lbnr. 2380-12 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger
mv Filnavn: 12_AR_333
Nr. 6 lyst d. 09.02.1950 lbnr. 19362-12 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv
Filnavn: 12_AR_323
Nr. 7 lyst d. 03.03.1950 lbnr. 20661-12 Anmærkning anm hæftelser Tillægstekst Dok
om forsynings-/afløbsledninger mv Filnavn: 12_AR_323
Nr. 8 lyst d. 16.12.1982 lbnr. 20506-12 Tillægstekst Lokalplan nr. 49 Filnavn:
12_AJ_224

Der henvises endvidere til ejd.datarapport samt tingbog.

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Jacob Appels Alle 36, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 5.200.000

Sagsnr.: 1374501
Ejerudgift/md.: kr. 3.617

Dato: 07.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorbrug:

Udgift kr.: 17.300 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2025

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.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Jordforurening

Pr. 1. januar 2008 er samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt blevet områdeklassificeret som lettere forurenede, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenede jord. Kommunen kan dog undtage større sammenhængende områder inden for byzoner, som den har viden om, ikke er lettere forurenede, hvilket i så fald skal ske gennem et kommunalt regulativ.

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

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de 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 salgsopstillingen 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.



Adresse: Jacob Appels Alle 36, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 5.200.000

Sagsnr.: 1374501
Ejerudgift/md.: kr. 3.617

Dato: 07.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	18.976	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.200.000
Grundskyld	kr.	15.979	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.165
Rottebekæmpelsesgebyr anslået	kr.	150	Tinglysningssafgift af skødet	kr.	33.050
Grundejerforening vejfond 2025	kr.	2.400	I alt	kr.	5.242.215
Grundejerforening kontingent 2025	kr.	2.400	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.		
Affald mv. anslået	kr.	3.500			
Ejerudgift i alt 1 år		43.405			

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: 260.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 27.898 md./ 334.771 år Netto **ekskl.** ejerudgift 23.012 md./ 276.141 år v/23,30%
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: 07.01.2026
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 **Forbehold:** Std.finansiering kan ikke opnås, idet dette reduceres med sikkerhed til G/F

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: Jacob Appels Alle 36, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 5.200.000

Sagsnr.: 1374501
Ejerudgift/md.: kr. 3.617

Dato: 07.01.2026

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:

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	2.190.000	2.346.695	2.205.844	DKK	2,49	70.297	29,50	3,10	10.925		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