



REAL

Englandsvej 367, 2770 Kastrup

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	83
Kontantpris	4.495.000	Værelser	4
Ejerudgift	4.912	Grund m2	878
Byggear	1939	Energimærke	A2010

Sagsnr. **148-0525**

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

Formulærens 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: Englandsvej 367, 2770 Kastrup
Kontantpris: 4.495.000

Sagsnr.: 148-0525
Ejerudgift/md.: 4.912

Dato: 13.06.2023



Beskrivelse:

Velkommen til denne skønne murstensejendom beliggende centralt i Kastrup tæt på både indkøb og offentlig transport.

Der er her tale om en vaskeægte rødstensejendom fra 1939 med nyere vinduer. Ejendommen råder over en stor grund på 878m² hvorpå du finder en stor indkørsel med plads til bil, skøn solrig have og sidst men ikke mindst et velindrettet anneks perfekt som gæsteværelse, teenageafdeling eller lignende.

Indvendigt rummer huset 83m² i både stueplan og kælder, hvilket efterlader dig med hele 166m² af boltre sig på.

Du bydes velkommen i stueetagen af en stor åben entré, hvortil du finder adgang til 2 gode værelser samt et nyt moderne badeværelse med separat brus. Endvidere træder du ind i stuen hvor du bliver mødt af et pænt og velindrettet køkken i mørke elementer og indbygget greb. Hertil indbygget hårde hvidevarer og masser af bordplads. Nyd at du kan være en del af selskabet når børn eller gæster hygger sig ved spisebordet. Dertil også et veludnyttet sofaarrangement hvortil der også er udgang til den store skønne sydvendte terrasse.

Husets kælder må i al beskedenhed betegnes som aldeles anvendelig og brugbar. Den fremtræder tør og behagelig med god lofthøjde. Her finder du hele 3 gode rum samt endnu et stort og indbydende badeværelse. Hertil også med plads til vaskesøjle.

Huset er som sagt placeret centralt med blot 500 meter til Tårnby Torv som byder på alt fra indkøb og shopping samt gode transportmuligheder. Endvidere er du tilknyttet Løjtegårdsskolen og får glæde af de mange grønne arealer herunder travbaneparken som området kan byde på.

Velkommen til!

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.

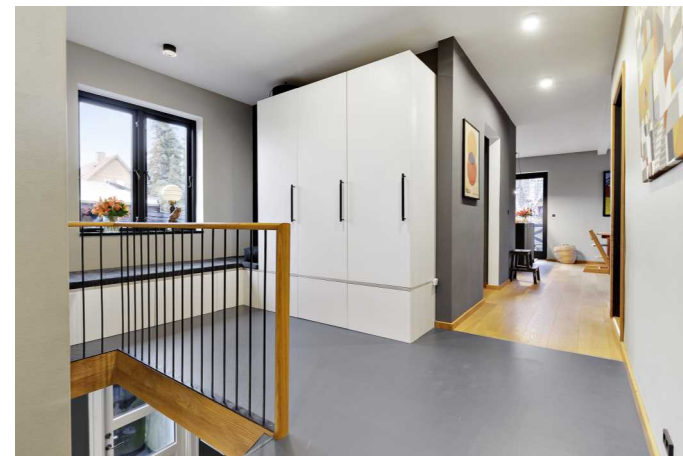
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Frederik Milka Larsen

Adresse: Englandsvej 367, 2770 Kastrup
Kontantpris: 4.495.000

Sagsnr.: 148-0525
Ejerudgift/md.: 4.912

Dato: 13.06.2023



Adresse: Englandsvej 367, 2770 Kastrup
Kontantpris: 4.495.000

Sagsnr.: 148-0525
Ejerudgift/md.: 4.912

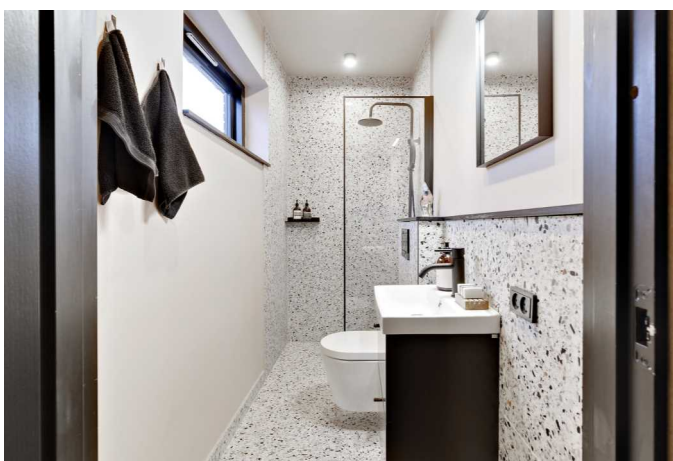
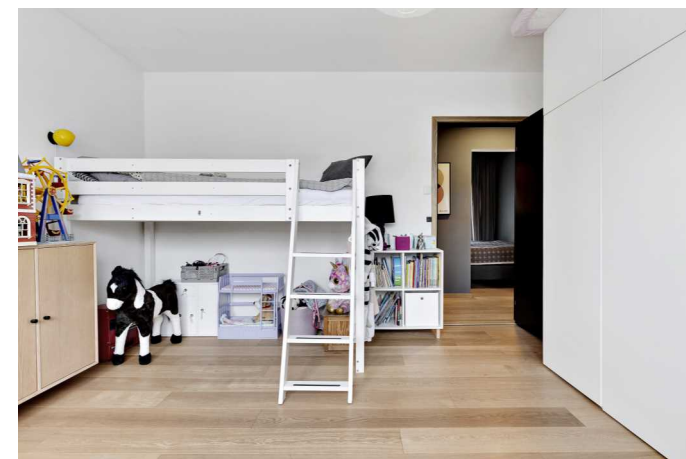
Dato: 13.06.2023



Adresse: Englandsvej 367, 2770 Kastrup
Kontantpris: 4.495.000

Sagsnr.: 148-0525
Ejerudgift/md.: 4.912

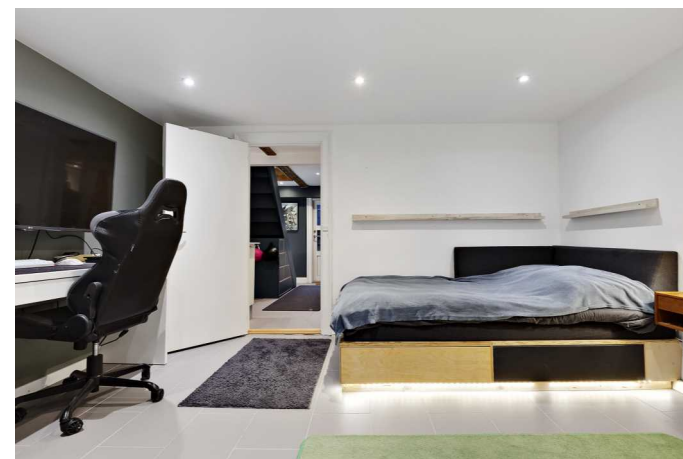
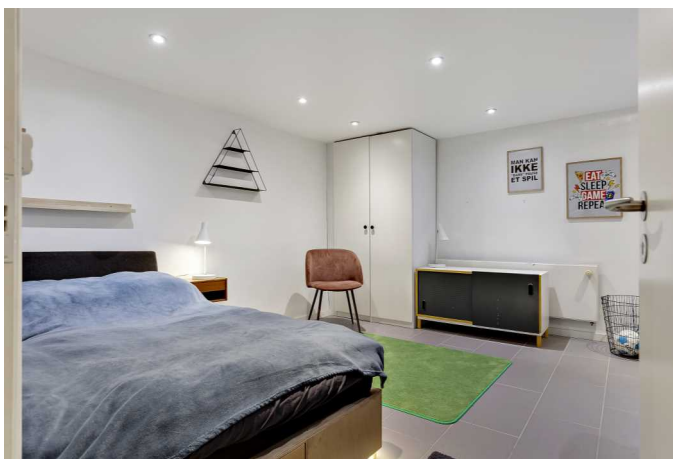
Dato: 13.06.2023



Adresse: Englandsvej 367, 2770 Kastrup
Kontantpris: 4.495.000

Sagsnr.: 148-0525
Ejerudgift/md.: 4.912

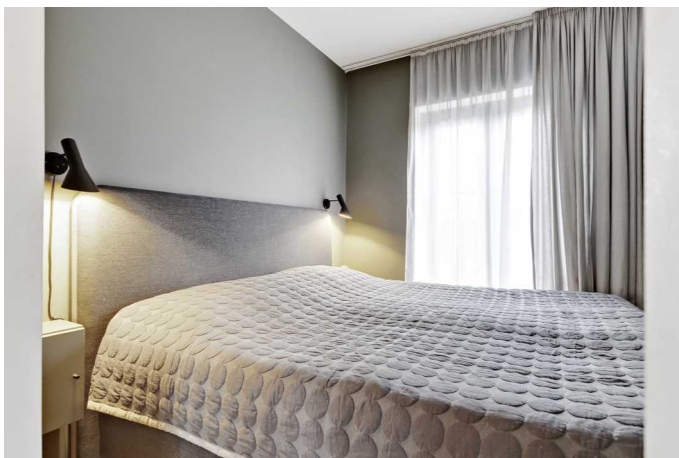
Dato: 13.06.2023



Adresse: Englandsvej 367, 2770 Kastrup
Kontantpris: 4.495.000

Sagsnr.: 148-0525
Ejerudgift/md.: 4.912

Dato: 13.06.2023



Adresse: Englandsvej 367, 2770 Kastrup
Kontantpris: 4.495.000

Sagsnr.: 148-0525
Ejerudgift/md.: 4.912

Dato: 13.06.2023



Adresse: Englandsvej 367, 2770 Kastrup
Kontantpris: 4.495.000

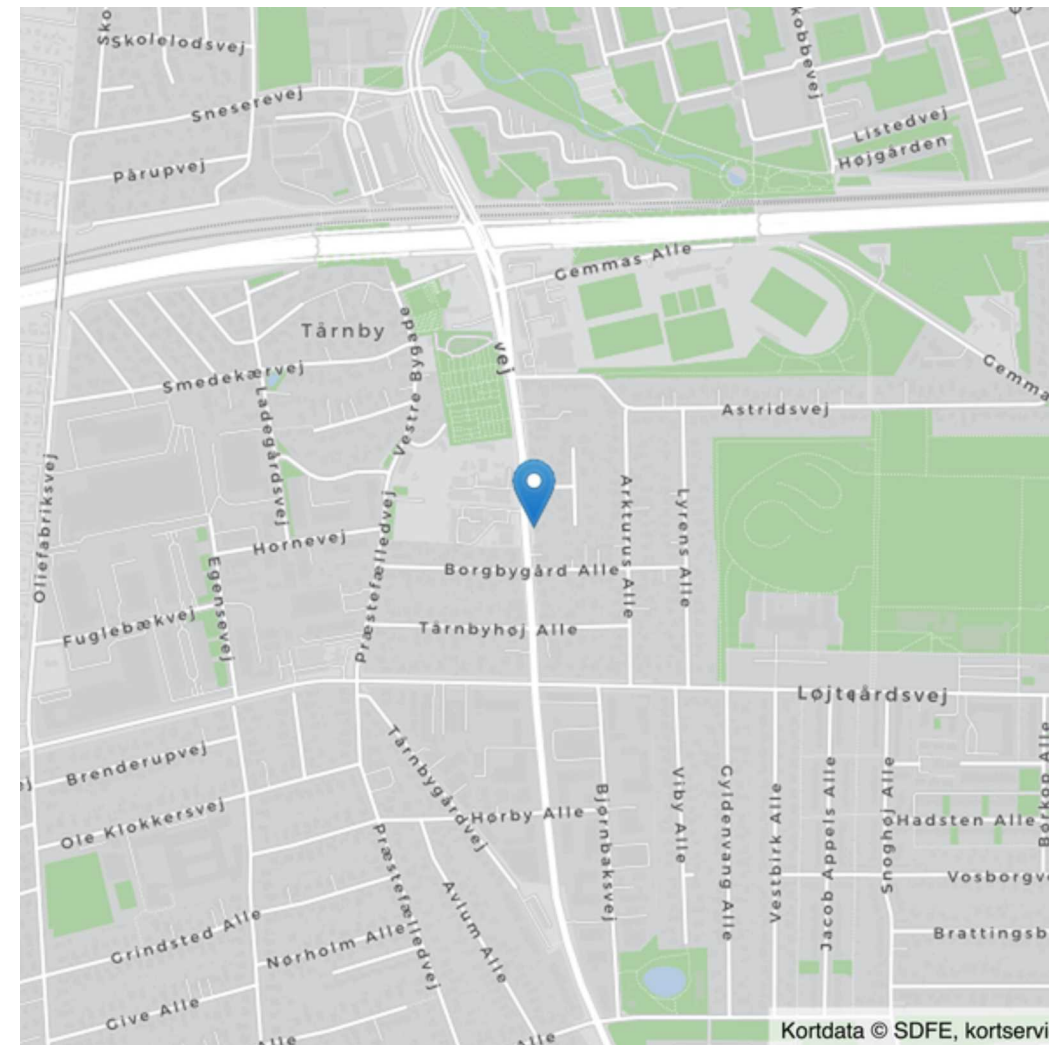
Sagsnr.: 148-0525
Ejerudgift/md.: 4.912

Dato: 13.06.2023

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Englandsvej 367, 2770 Kastrup
Kontantpris: 4.495.000

Sagsnr.: 148-0525
Ejerudgift/md.: 4.912

Dato: 13.06.2023

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Ifølge: BBR-ejermeddelelse
Kommune: Tårnby
Matr.nr.: 2 æ Løjtegård, Tårnby
BFE-nr.: 2048202
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Varmepumpe
Opført/ombygget år: 1939

Arealer

Grundareal udgør: 878 m²
Grundareal ifølge: Tingbog
Hovedbyg. bebyg. areal: 83 m²
Kælderareal: 83 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Boligareal i alt: 83 m²
Andre bygninger: 45 m²
- heraf Udhus 45 m²

Bygningsareal ifølge Oplyst af teknisk
forvaltning
05.01.2023
- af dato:

Vurdering og ejendomsværdiskat

Offentlig vurdering pr. 2020
Offentlig ejendomsværdi: 1.900.000 kr.
Heraf grundværdi: 986.800 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.155.000 kr.
Grundlag for ejendomsskat: 986.800 kr.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Grundejerforening: Nej

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 07.02.1922 Dok om vej mv, bebyggelsesindskrænkninger
Nr. 2 lyst d. 31.10.1922 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 3 lyst d. 14.05.1941 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 4 lyst d. 27.02.1947 - Dok om luftfartshindringer mv
Nr. 5 lyst d. 19.12.1967 - Dok om byggelinier mv
Nr. 6 lyst d. 11.12.1985 - Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv

Planer

Der henvises til ejendomsdatarapporten.

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: Englandsvej 367, 2770 Kastrup
Kontantpris: 4.495.000

Sagsnr.: 148-0525
Ejerudgift/md.: 4.912

Dato: 13.06.2023

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Det Faglige Hus Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til husforsikringspolisen.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 17.500 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2022
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
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 A2010.

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.

Om nyt boligskattesystem

Det forventes, at der ultimo 2021 påbegyndes udsendelse af nye ejendomsvurderinger for ejerboliger og pr. 1. januar 2024 træder et nyt boligskattesystem i kraft. Dette nye ejendomsvurderings- og boligskattesystem betyder, at den offentlige ejendomsværdi og grundværdi, herunder beskatningsgrundlag, fremadrettet vil blive fastsat ud fra nye principper. Konsekvenserne heraf for nærværende ejendom kendes endnu ikke. Oplysningerne i denne salgsopstilling, herunder særligt ejendomsskat og ejendomsværdiskat, har udgangspunkt i den seneste fastsatte vurdering og tilhørende skatteloftsværdier. Det nye boligskattesystem kan have indflydelse på købers fremtidige skattebetaling, og køber opfordres til at søge egen rådgivning herom. Der henvises desuden til www.vurderingsportalen.dk.

Varmepumpe:

Køber er gjort særligt opmærksom på, at varmpumpe er leaset via OK. Månedlig leasingomkostning er medtaget i oplyste ejerudgift.



Adresse: Englandsvej 367, 2770 Kastrup
Kontantpris: 4.495.000

Sagsnr.: 148-0525
Ejerudgift/md.: 4.912

Dato: 13.06.2023

Ejerudgift 1. år:

	Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsskat	23.683	Kontantpris/udbetaling	4.495.000
Husforsikring	4.316	Halv ejerskifteforsikringspræmie	5.956
Ejendomsværdiskat	10.626	Tinglysningsafgift af skødet	28.850
Renovation	3.420		
Leasing varmepumpe	16.824	I alt	4.529.806
Rottebekæmpelse	76	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	58.945		

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 26.563 md./ 318.750 år Netto **ekskl.** ejerudgift 21.583 md./ 258.990 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, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 09.06.2023

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: Englandsvej 367, 2770 Kastrup
Kontantpris: 4.495.000

Sagsnr.: 148-0525
Ejerudgift/md.: 4.912

Dato: 13.06.2023

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
Jyske Realkredit/1,5% Obligationslån	Obligationslån	2.021.000	2.021.000	1.446.834	DKK	1,5	43.114	28,75	4,39			Nej	

Tilbehør:

Ovn - Siemens
Kogeplade - Bosch
Emhætte Integreret
Køleskab - Bosch
Fryser - Gram
Opvaskemaskine - Siemens
Vaskemaskine - AEG
Tørretumbler - AEG
Quooker - Grohe Red

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".