

REAL



Hyben Alle 5, 2770 Kastrup

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	90
Kontantpris	7.695.000	Værelser	4
Ejerudgift	4.894	Grund m2	584
Byggear	1933	Energimærke	C

Sagsnr. **148-0991**

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: Hyben Alle 5, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 7.695.000

Sagsnr.: 148-0991
Ejerudgift/md.: kr. 4.894

Dato: 29.05.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne charmerende bungalow, der byder på en perfekt kombination af klassisk arkitektur og moderne bekvemmeligheder. Med et boligareal på 90 kvadratmeter samt yderligere 90 kvadratmeter fuldt anvendeligt kælderareal, er dette hjem ideelt for dem, der søger både stil og funktionalitet. Ejendommen blev oprindeligt opført i 1933, men fremstår nu komplet istandsat med stor respekt for de originale detaljer.

Stueetagen byder på et stort lyst køkkenalrum, hvor store vinduespartier inviterer masser af naturligt lys ind og giver en smuk udsigt til haven. Herfra er der direkte adgang til en hyggelig vestvendt terrasse – det perfekte sted at nyde eftermiddagssolen eller holde grillfester med venner og familie. Stueetagen rummer også et rummeligt soveværelse samt et ekstra værelse, der kan bruges som børneværelse eller kontor alt efter behov. Det moderne badeværelse er indbydende og udstyret med kvalitetsmaterialer.

Kælderen er en sand perle ved denne ejendom. Den fremstår tør og behagelig takket være god ventilation og tilbyder to store disponible rum, som kan anvendes til hobbyrum, hjemmebiograf eller lign. Desuden finder du her endnu et badeværelse med nyt badekar samt et praktisk bryggers – ideelt for den aktive familie eller dem med behov for ekstra plads til opbevaring. Kælderen har sin egen indgang, hvilket giver mulighed for privatliv eller måske endda udlejning.

Udendørs venter en skøn sydvendt have fyldt med solskinstimer og privatliv. Haven er anlagt med masse nye fine træer og buske samt en mur mod vejen for at sikre roen fra omverdenen. Her kan børnene lege frit mens de voksne slapper af i solen.

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 Mika Larsen

Adresse: Hyben Alle 5, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 7.695.000

Sagsnr.: 148-0991
Ejerudgift/md.: kr. 4.894

Dato: 29.05.2025

Selve ejendommen er også passe og plejet. Der er fx skiftet vinduer i 2018. Dertil er der både dræn og faskiner, som sikre kælderen et behageligt indeklima. Endvidere også etableret ny havemur med smukke låger. Huset varmes op via naturgas og har gulvvarme flere steder herunder i kælder og badeværelset i stueetagen. Sælger har endvidere sørget for nedgravning af kabler og etablering af el-lader.

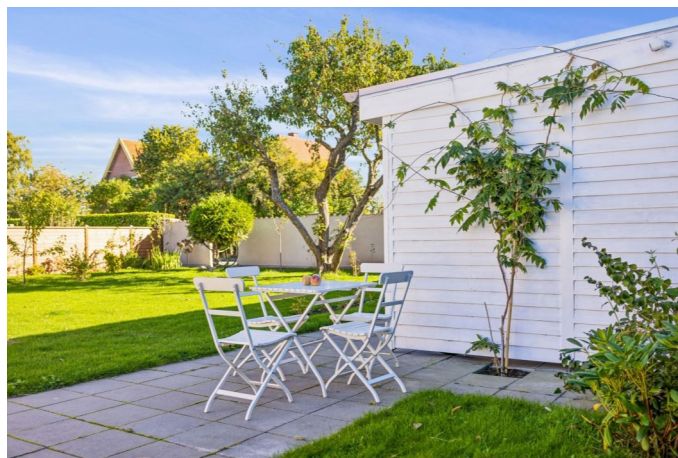
Beliggenheden kunne næsten ikke være bedre; centralt placeret i det attraktive område ved 'det gamle Kastrup', hvor du har kort afstand til både skole, indkøbsmuligheder og offentlig transport samtidig med at du bor på rolige villaveje uden gennemkørende trafik. Ejendommen ligger desuden indenfor cykelafstand fra både strandens bølger og metroens hurtige forbindelser til resten af byen.



Adresse: Hyben Alle 5, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 7.695.000

Sagsnr.: 148-0991
Ejerudgift/md.: kr. 4.894

Dato: 29.05.2025





Adresse: Hyben Alle 5, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 7.695.000

Sagsnr.: 148-0991
Ejerudgift/md.: kr. 4.894

Dato: 29.05.2025





Adresse: Hyben Alle 5, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 7.695.000

Sagsnr.: 148-0991
Ejerudgift/md.: kr. 4.894

Dato: 29.05.2025





Adresse: Hyben Alle 5, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 7.695.000

Sagsnr.: 148-0991
Ejerudgift/md.: kr. 4.894

Dato: 29.05.2025

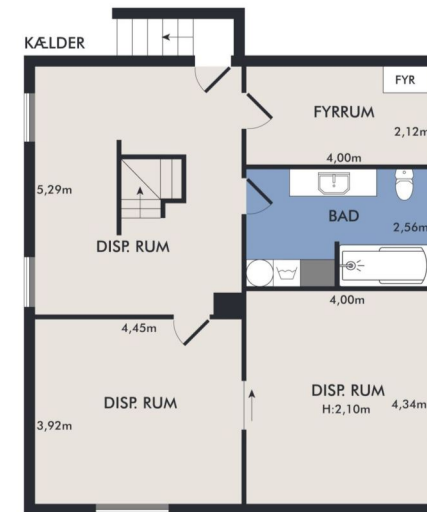
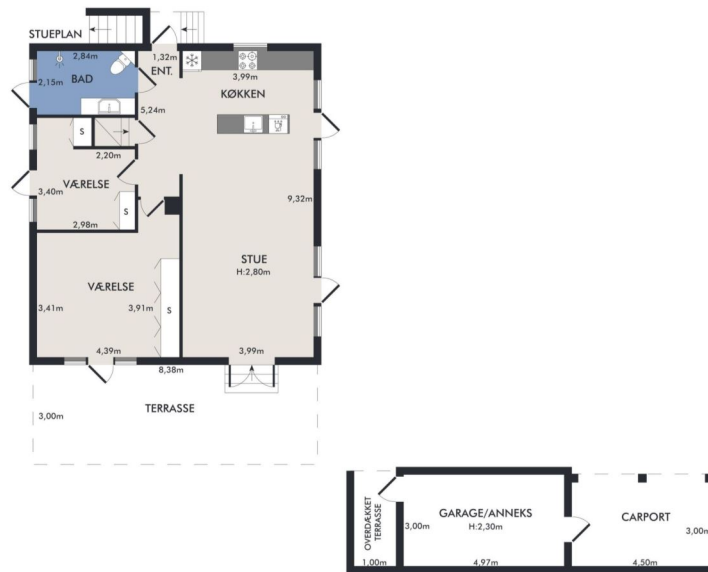




Adresse: Hyben Alle 5, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 7.695.000

Sagsnr.: 148-0991
Ejerudgift/md.: kr. 4.894

Dato: 29.05.2025



Vejledende plantegning uden ansvar

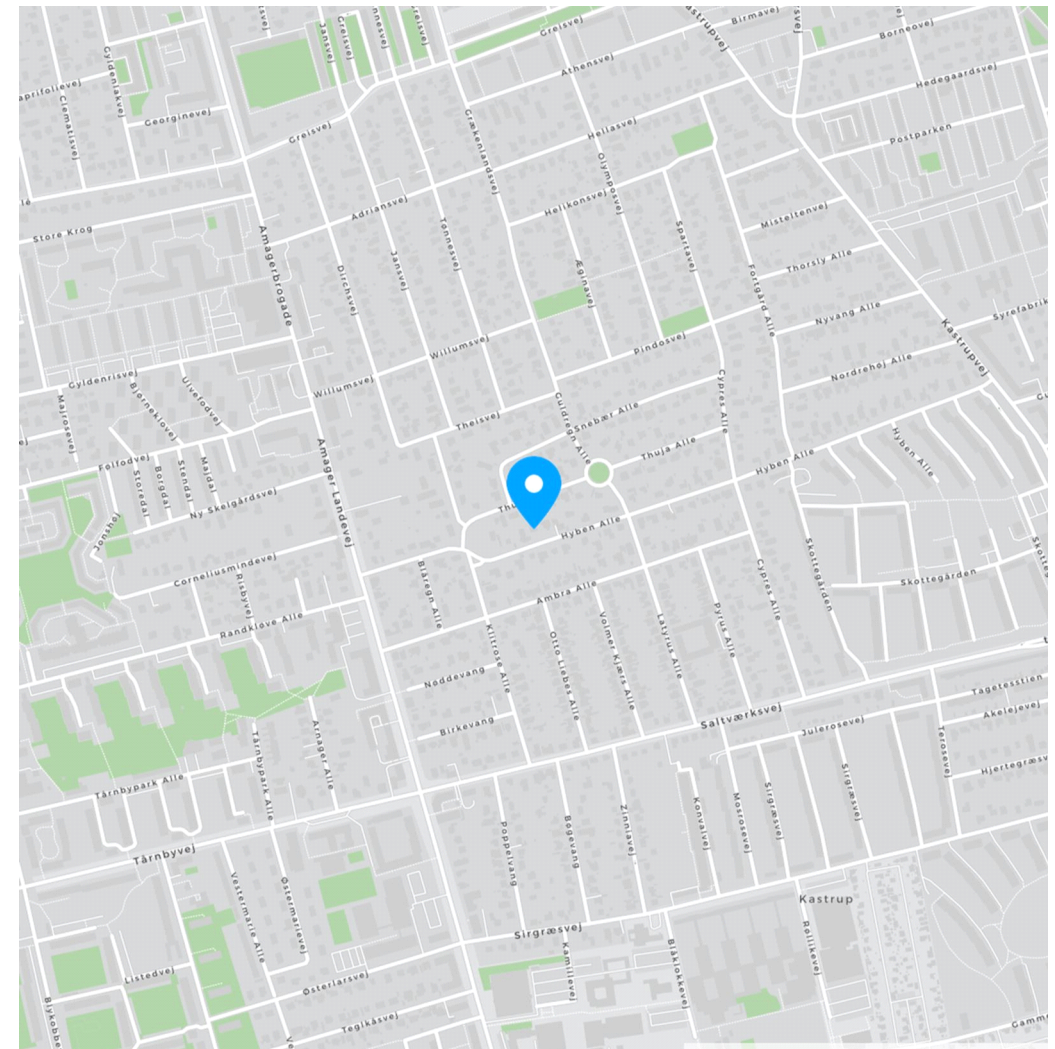
Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Hyben Alle 5, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 7.695.000

Sagsnr.: 148-0991
Ejerudgift/md.: kr. 4.894

Dato: 29.05.2025



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Hyben Alle 5, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 7.695.000

Sagsnr.: 148-0991
Ejerudgift/md.: kr. 4.894

Dato: 29.05.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Tårnby
Matr.nr.: 4 al Tårnby By, Korsvejen
BFE-nr.: 2107207
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig vej
Kloak: Fælleskloakeret: spildevand
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1933

Arealer*

Grundareal udgør: 584 m²
Hovedbyg. bebyg. areal: 90 m²
Kælderareal: 90 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Boligareal i alt: 90 m²
Andre bygninger: 19 m²
- heraf Garage 19 m²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 13.11.1923 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv
Nr. 2 lyst d. 27.02.1947 - Dok om luftfartshindringer mv korrekt lb.nr. 22119
Nr. 3 lyst d. 21.11.1949 - Dok om garage mv
Nr. 4 lyst d. 16.05.1952 - Byplanvedtægt
Nr. 5 lyst d. 11.09.2008 - Lokalplan 4.1. (tillæg) "Offentlige servicefunktioner i boligområder"

Planer

Lokalplan nr. 4.1 og byplanvedtægt nr. 4.
Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten.

Grundejerforening: Ja

Navn: G/F Kristian II'S Villaby
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej.
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 5.818.000 kr.
Grundværdi: 4.829.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.654.400 kr.
Grundlag for grundskyld: 3.863.200 kr.

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

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: Hyben Alle 5, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 7.695.000

Sagsnr.: 148-0991
Ejerudgift/md.: kr. 4.894

Dato: 29.05.2025

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: Der henvises til forsikringspolice.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 12.594 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2020
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten
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: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.

Adresse: Hyben Alle 5, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 7.695.000

Sagsnr.: 148-0991
Ejerudgift/md.: kr. 4.894

Dato: 29.05.2025

Ejerudgift 1. år:

	kr.	Pr. år	Kontantbehov ved køb	kr.	
Ejendomsværdiskat	kr.	23.737	Kontantpris/udbetaling	kr.	7.695.000
Grundskyld	kr.	23.179	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.566
Husforsikring	kr.	5.157	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	48.050
Renovation	kr.	5.350	I alt	kr.	7.750.616
Grundejerforening	kr.	1.200			
Rottebekæmpelse	kr.	100			
Ejerudgift i alt 1 år		58.724	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.		

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/nettoydelelse 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: 385.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 42.272 md./ 507.263 år Netto **ekskl.** ejerudgift 34.342 md./ 412.102 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: 29.05.2025
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.raadtillpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingside>

Adresse: Hyben Alle 5, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 7.695.000

Sagsnr.: 148-0991
Ejerudgift/md.: kr. 4.894

Dato: 29.05.2025

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
Ingen													

Tilbehør:

Ovn, Gorenje
Kogeplade, Induktion med indbygget em-sug, Bora
Mikroovn, Logik
Køle-/fryseskab, Electrolux
Opvaskemaskine, Siemens
Vaskemaskine, Bosch
Tørretumbler, Bosch

Ladestander til el-bil medfølger i handlen.

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.

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: Hyben Alle 5, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 7.695.000

Sagsnr.: 148-0991
Ejerudgift/md.: kr. 4.894

Dato: 29.05.2025

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskatteformen. 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".