

REAL



Stavlundvej 12, 2770 Kastrup

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	185
Kontant	6.495.000	Værelser	6
Ejerudgift	4.371	Grund m ²	689
Byggeår/ombygget	1978/1995	Energimærke	E

Sagsnr. **1344036**

RealMæglerne Renny Clemmensen ApS
Teglholmsgade 64A, st / 2450 København SV / Tlf. +45 31484849 / www.realmaeglerne.dk/134

Salgsopstilling

Formularens standardtekst er udarbejdet af DE i samarbejde med **Forbrugerrådet Tænk**. Organisationerne har ikke været inde over den konkrete sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Stavlundvej 12, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 1344036
Ejerudgift/md.: kr. 4.371

Dato: 01.07.2026



Charmerende villa på hele 185 m² med sydøstvendt have, swimmingpool og mulighed for 3 soveværelser på 1. sal

Velkommen til denne skønne og indflytningsklare villa, som kombinerer charme, funktionalitet og rummelighed på fineste vis. Med sine 185 veldisponerede kvadratmeter fordelt på to plan, får du her en bolig med plads til hele familien – og lidt til.

Boligens hjerte er den store, lyse opholdsstue på førstesalen med loft til kip, synlige bjælker og flere ovenlysvinduer, der skaber en helt særlig atmosfære. Her er der god plads til både sofaområde og læsehjørne, og fra stuen er der udgang til en fransk altan med kig til haven. Etagen rummer desuden to regulære værelser samt et badeværelse – og der er mulighed for nemt at etablere et tredje soveværelse heroppe, hvis behovet opstår.

Stueplan byder på endnu en hyggelig stue med udgang til haven, et rummeligt køkken med masser af skabsplads og direkte forbindelse til en stemningsfuld spisestue. Herudover findes kontor, bryggers, badeværelse, entré og flere disponible rum.

Udenfor venter en ugeneret, sydøstvendt have med grønne omgivelser og flere solkroge. Den overdækkede pool forlænger badesæsonen og bliver hurtigt familiens naturlige samlingspunkt i sommerhalvåret. Ejendommen har også carport og gode parkeringsforhold.

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.

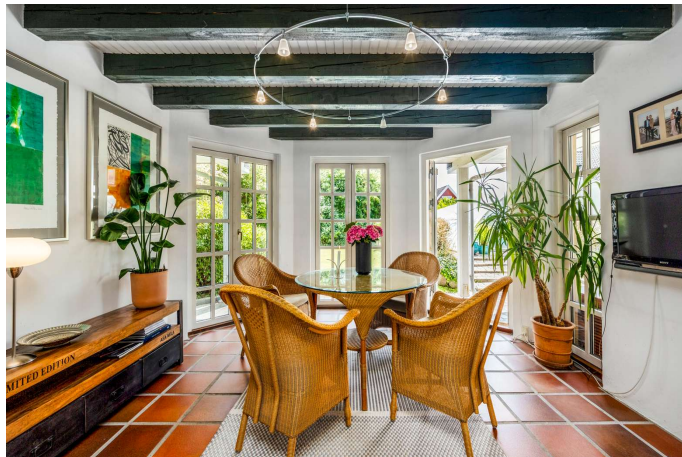
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Renny Clemmensen

Adresse: Stavlundvej 12, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 1344036
Ejerudgift/md.: kr. 4.371

Dato: 01.07.2026

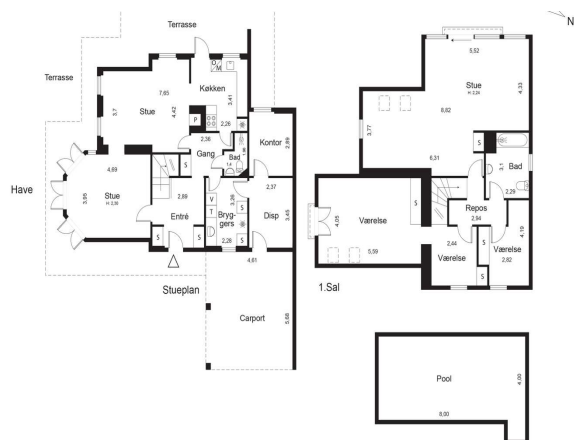




Adresse: Stavlundvej 12, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 1344036
Ejerudgift/md.: kr. 4.371

Dato: 01.07.2026



Adresse: Stavlundvej 12, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 1344036
Ejerudgift/md.: kr. 4.371

Dato: 01.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Tårnby
Matr.nr.: 12fæ Tårnby By, Tårnby
BFE-nr.: 2053024
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1978/1995

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 5.083.000
Grundværdi: 3.608.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.066.400
Grundlag for grundskyld: 2.886.400

Arealer**

Grundareal: 689 m²
Boligareal i alt: 185 m²
- heraf Fritliggende enfamiliehus: 149 m²

Øvrige arealer:
Indbygget udhus: 17 m²
Indbygget carport: 26 m²
Indbygget udestue el. lign.: 20 m²

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

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 27.02.1947 - Dok om luftfartshindringer mv
- Nr. 2: 01.07.1948 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv
- Nr. 3: 01.06.1962 - Dok om grundejerforening mv, resp lån i off midler, tillige lyst pantstiftende 12_D_100
- Nr. 4: 11.09.1985 - Lokalplan nr. 43

Planer

Kommuneplan 1.B03 - Åben-lav boligbebyggelse III
Lokalplan 149 - Parcelhusområdet på Vestamager

Tilbehør:

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

Køle-/fryseskab mrk. Siemens, køle-/fryseskab mrk. Blomberg, emhætte, komfur mrk. Blomberg, opvaskemaskine mrk. Miele, vaskemaskine mrk. Asko, tørretumbler mrk. Miele, mikroovn mrk. Panasonic

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Stavlundvej 12, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 1344036
Ejerudgift/md.: kr. 4.371

Dato: 01.07.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alm. Brand Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendomsmægleren har en væsentlig økonomisk eller personlig interesse i at handlen indgås:
Ja, idet Ejer af RealMæglerne Islands Brygge Renny Clemmensen og sælger er i nærtstående familie.

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 (pr. 01.01.2024)

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 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 i 2024.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 34.200 Forbrug: 0
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Elvarme

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Varmepumpe

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke E



Adresse: Stavlundvej 12, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 1344036
Ejerudgift/md.: kr. 4.371

Dato: 01.07.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	20.739
Grundskyld	kr.	17.318
Grundejerforening	kr.	975
Rottebekæmpelse 2025	kr.	112
ADMINISTRATIONSGBYR HAVEBOLIG	kr.	280
GENBRUGSPADSGBYR HAVEBOLIG 2026	kr.	910
GENANVENDELIGT AFFALD HAVEBOLIG	kr.	1.920
REST- OG MADAFFALD 240L HAVEBOLIG	kr.	1.550
Husforsikring 2025	kr.	8.649

Kontantbehov ved køb

Kontantpris	kr.	6.495.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	40.850
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.069
I alt	kr.	6.543.919

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1. år kr. 52.453

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: 325.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 35.238 md. / 422.862 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 28.686 md. / 344.231 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026 **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: Stavlundvej 12, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 1344036
Ejerudgift/md.: kr. 4.371

Dato: 01.07.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 6: hovedstol kr. 2.176.000

Nr. 7: hovedstol kr. 512.000

Nr. 8: hovedstol kr. 488.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Ryumlund

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

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 Renny Clemmensen ApS

Hos RealMæglerne Renny Clemmensen bestræber vi os på at være et personligt firma, hvor vi tilbyder en professionel og seriøs rådgivning uanset om du skal købe eller sælge og med 14 års erfaring som ejendomsmægler er dit salg i absolut gode hænder.

Det er en stor beslutning, når man vælger ejendomsmægler. Grundlæggende handler det om tillid og hvem der kan gøre en positiv forskel i forbindelse med salget af ens bolig. For os er det vores målsætning at tilbyde branchens mest kompetente rådgivning samt den bedste løsning i forbindelse med dit salg.