



REAL

Jacob Appels Alle 40, 2770 Kastrup

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	102
Kontantpris	5.295.000	Værelser	5
Ejerudgift	4.205	Grund m2	242
Byggear	1950	Energimærke	E

Sagsnr. **148-3263**

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: Jacob Appels Alle 40, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 148-3263
Ejerudgift/md.: kr. 4.205

Dato: 06.02.2026



Beskrivelse:

Indbydende rækkehus med god plads, stor have & lækker terrasse med udekøkken.

I et roligt og familievenligt nabolag, tæt på både grønne områder og hverdagens bekvemmeligheder, finder du dette indbydende rækkehus på 153 etagemeter inkl. kælder.

Her er rammerne skabt til et velfungerende familieliv med en god planløsning og hele 3 soveværelser + badeværelse udover den store stue og køkkenalrum. Det giver de perfekte rammer til både børn, hjemmearbejde og fælles stunder. Rækkehuset byder velkommen med en hyggelig forhave, som giver en rar ankomst. Ydermere har huset nye kvalitetsvinduer fra IdealCombi(2020), samt alle facader er omfugtet i 2023 og træterrassen fra 2024 er i modstandsdygtig thermoask. Der er også installeret nyere el i det meste af boligen + indført el til 2. salen hvis det ønsket inddraget til boligen.

Indenfor åbner stueplanen sig lyst og indbydende, og her fungerer stuen som hjemmets naturlige samlingspunkt. Gennem stuen er der direkte udgang til en privat baghave med træterrasse med udekøkken, hvor udelivet nemt bliver en del af hverdagen. Haven indbyder til afslapning, leg og hyggelige grillaftener i sommermånederne, hvor familie og venner kan samles i rolige omgivelser.

Planløsningen er gennemtænkt og særligt velegnet til børnefamilien, da boligens 3 soveværelser er samlet på 1. salen, hvilket giver en god opdeling mellem opholdsrum og private rum. Samtidig fremstår boligen som et oplagt udgangspunkt for den næste ejer, klar til en hånd, der ønsker at sætte sit eget præg og forme boligen til det hjem, der passer perfekt til netop jer.

Beliggenheden gør hverdagen nem med kort afstand til skole, offentlig transport og grønne områder, så både børn og voksne får en tryk og bekvem hverdag. Ydermere et unikt naboskab og børneliv. Grundejerforeningen afvikler en række sociale arrangementer i løbet af året (bl.a. fastelavn, sommerfest og juletræstænding).

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: Dilsad Sahin

Adresse: Jacob Appels Alle 40, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 148-3263
Ejerudgift/md.: kr. 4.205

Dato: 06.02.2026



Stue



Udsigt



Udsigt



Terrasse



Ejendommen



Ejendommen

Adresse: Jacob Appels Alle 40, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 148-3263
Ejerudgift/md.: kr. 4.205

Dato: 06.02.2026



Stue



Stue



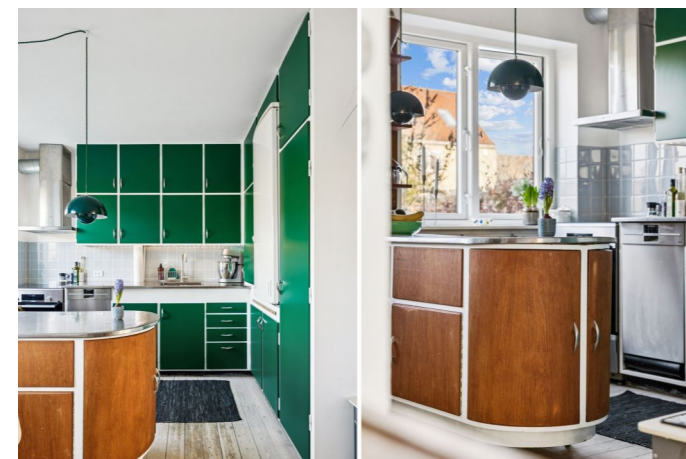
Stue



Værelse



Køkken



Køkken



Adresse: Jacob Appels Alle 40, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 148-3263
Ejerudgift/md.: kr. 4.205

Dato: 06.02.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Tårnby
Matr.nr.:	1 sd Løjtegård, Tårnby
BFE-nr.:	2047822
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	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:	4.036.000 kr.
Grundværdi:	3.344.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.228.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.675.200 kr.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der er lyst servitutter på ejendommen.

Nr. 1 lyst d. 27.02.1947 - Dok om luftfartshindringer mv.
Nr. 2 lyst d. 18.03.1947 - Dok om grundejerforening mv, hegn, hegnsmur mv, vej mv,
forsynings-/afløbsledninger mv.
Nr. 3 lyst d. 02.02.1948 - Dok om luftfartshindringer mv.
Nr. 4 lyst d. 23.04.1949 - Dok om telefonkabler/anlæg mv, Resp lån i off midler.
Nr. 5 lyst d. 16.05.1949 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.
Nr. 6 lyst d. 09.02.1950 - Dok om fælles brandmur/gavl mv.
Nr. 7 lyst d. 03.03.1950 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.
Nr. 8 lyst d. 16.12.1982 - Lokalplan nr. 49.

Planer

Lokalplan nr. 49

Der henvises endvidere til ejendomsdatabaserne.

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: Jacob Appels Alle 40, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 148-3263
Ejerudgift/md.: kr. 4.205

Dato: 06.02.2026

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 varmekonsum:

Udgift kr.: 34.631 Forbrug: 2.957,00 liter olie
Udgiften er beregnet i år: 2018
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
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 rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke E.



Adresse: Jacob Appels Alle 40, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 148-3263
Ejerudgift/md.: kr. 4.205

Dato: 06.02.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	16.467	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.295.000
Grundskyld	kr.	16.051	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.646
Renovation	kr.	4.380	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	33.650
Skorstensfejning	kr.	717	Ejerskiftegebyr, anslået	kr.	1.500
Grundejerforening kontingent (2025)	kr.	2.400	I alt	kr.	5.337.796
Grundejerforening vejfond (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.		
Rottebekæmpelse	kr.	73			
Husforsikring	kr.	7.972			
Ejerudgift i alt 1 år		50.460			

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: 265.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 28.369 md./ 340.423 år Netto **ekskl.** ejerudgift 23.400 md./ 280.802 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: 30.01.2026
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: 1/8 - 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.



Adresse: Jacob Appels Alle 40, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 148-3263
Ejerudgift/md.: kr. 4.205

Dato: 06.02.2026

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:

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/5% Obligationslån	Obligationslån	2.072.993	2.072.993	2.107.276	DKK	5	161.811	24,25	5,43			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: G/F Tjørnely Formand Martin dammen

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

Komfur, Bosch

Emhætte, Silverline

Køleskab, Scancool

Opvaskemaskine, Siemens

Kombi vaskemaskine og tørretumbler, LG

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.

Ang. ejendommens brændeovn

Sælger oplyser, at ejendommens brændeovn er fra ca. 2023.

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.

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.

Fredningsstatus: Ingen bevaringsværdi.

Oplysning om foreløbig grundskyld



Adresse: Jacob Appels Alle 40, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 148-3263
Ejerudgift/md.: kr. 4.205

Dato: 06.02.2026

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".