

REAL



Herkules Alle 16, 2770 Kastrup

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	72
Kontantpris	4.995.000	Værelser	3
Ejerudgift	4.525	Grund m2	700
Byggeår	1934	Energimærke	E

Sagsnr. **148-1031**

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: Herkules Alle 16, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 148-1031
Ejerudgift/md.: kr. 4.525

Dato: 19.09.2025



Beskrivelse:

Denne skønne bungalow fra 1934 er en sand perle for dem, der søger et velindrettet hjem med masser af charme og historie. Med et boligareal på 72 kvadratmeter byder denne ejendom på en veldnyttet planløsning, der gør det til et ideelt valg for både par og små familier. Fra den indbydende fordelingsentré har du adgang til to rummelige værelser, der begge fremstår lyse og indbydende.

Hjerterummet i huset er uden tvivl det åbne køkkenalrum, som emmer af hygge og funktionalitet. Herfra er der direkte udgang til en dejlig udestue, som i øjeblikket fungerer som en hyggelig tv-stue. Udestuen giver også adgang til den skønne vestvendte have, hvor man kan nyde solens stråler hele dagen igennem.

Kælderen i huset er ikke blot praktisk men også yderst anvendelig med flere gode disponible rum samt et bryggers. Den fremstår tør og behagelig, hvilket giver mange muligheder for opbevaring eller hobbyaktiviteter.

Ejendommen præsenterer sig pænt og velholdt – klar til at flytte ind i uden behov for større renoveringer. Haven er noget helt særligt; vestvendt med masser af hyggelige kroge samt udsigt over den attraktive travbanepark, hvortil man har direkte adgang.

Beliggenheden kunne næsten ikke være bedre – placeret på den rigtige side af Herkules Allé får du her en adresse tæt på både skole- og fritidstilbud samt sportsfaciliteter såsom Amager Hallen, SimGolf og Racket Club. Alt dette indenfor gåafstand gør hverdagen nemmere for både børn og voksne.

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: Herkules Alle 16, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 148-1031
Ejerudgift/md.: kr. 4.525

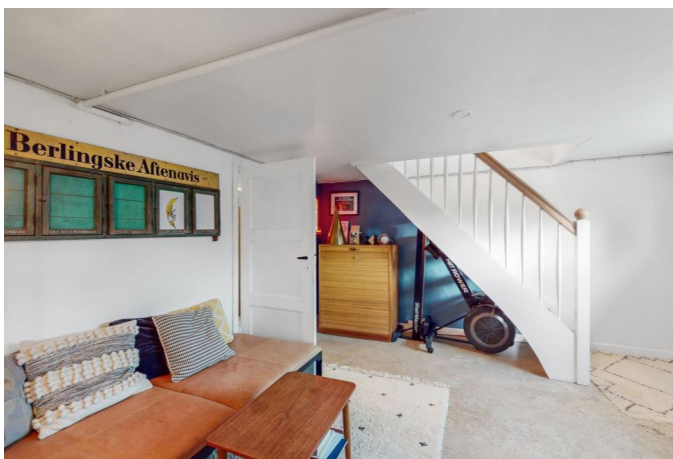
Dato: 19.09.2025



Adresse: Herkules Alle 16, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 148-1031
Ejerudgift/md.: kr. 4.525

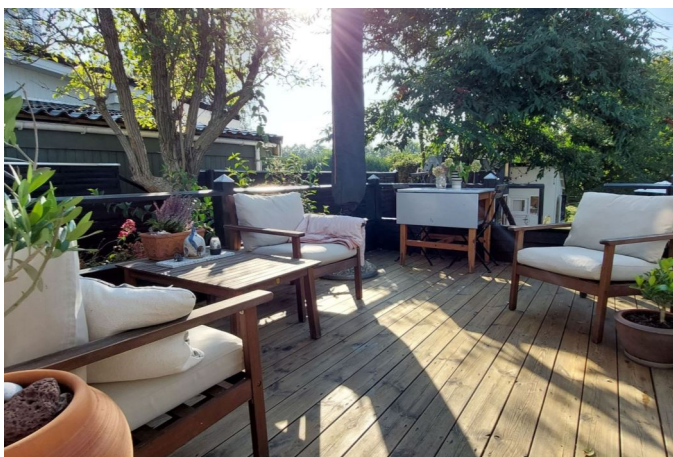
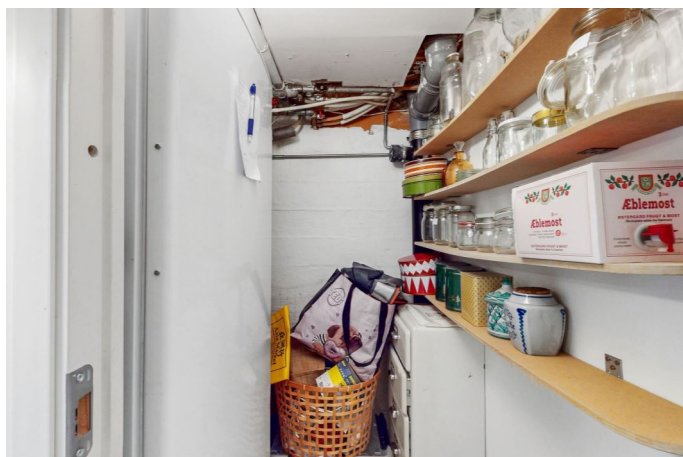
Dato: 19.09.2025



Adresse: Herkules Alle 16, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 148-1031
Ejerudgift/md.: kr. 4.525

Dato: 19.09.2025



Adresse: Herkules Alle 16, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 148-1031
Ejerudgift/md.: kr. 4.525

Dato: 19.09.2025

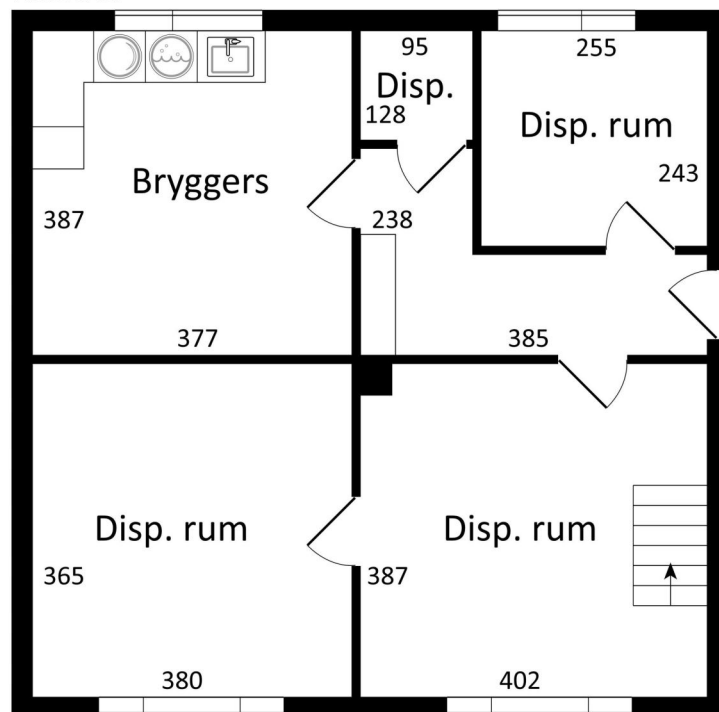


Adresse: Herkules Alle 16, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 148-1031
Ejerudgift/md.: kr. 4.525

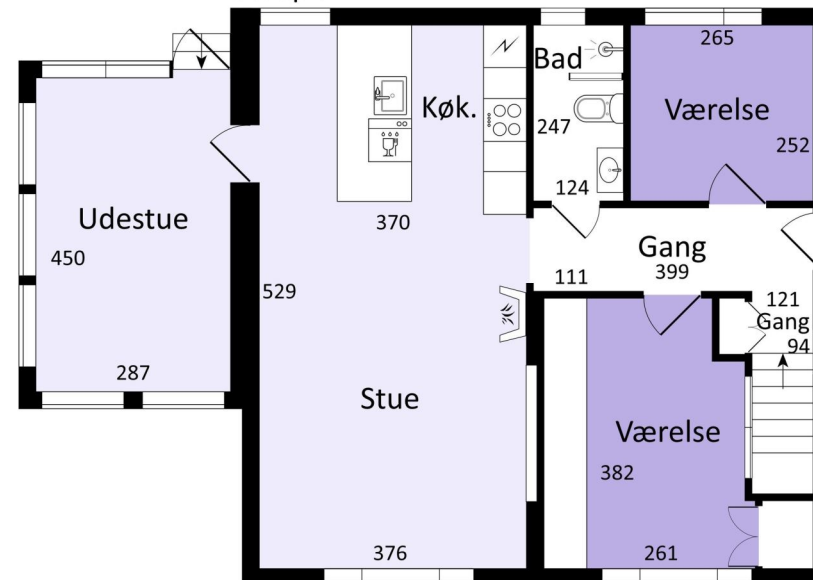
Dato: 19.09.2025

Kælder



Vejledende tegning uden ansvar

Stueplan

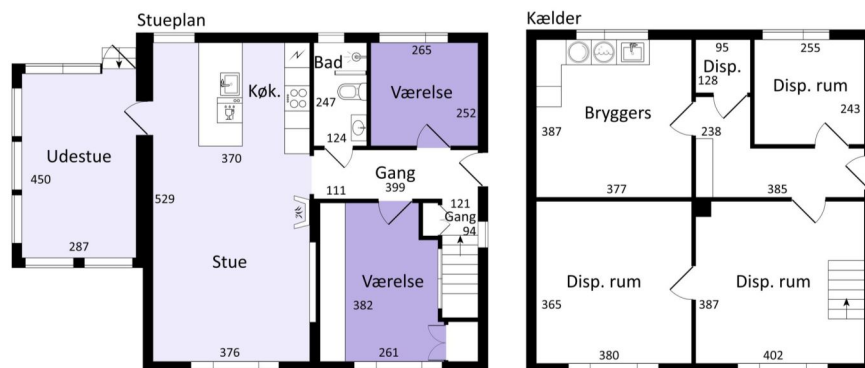


Vejledende tegning uden ansvar

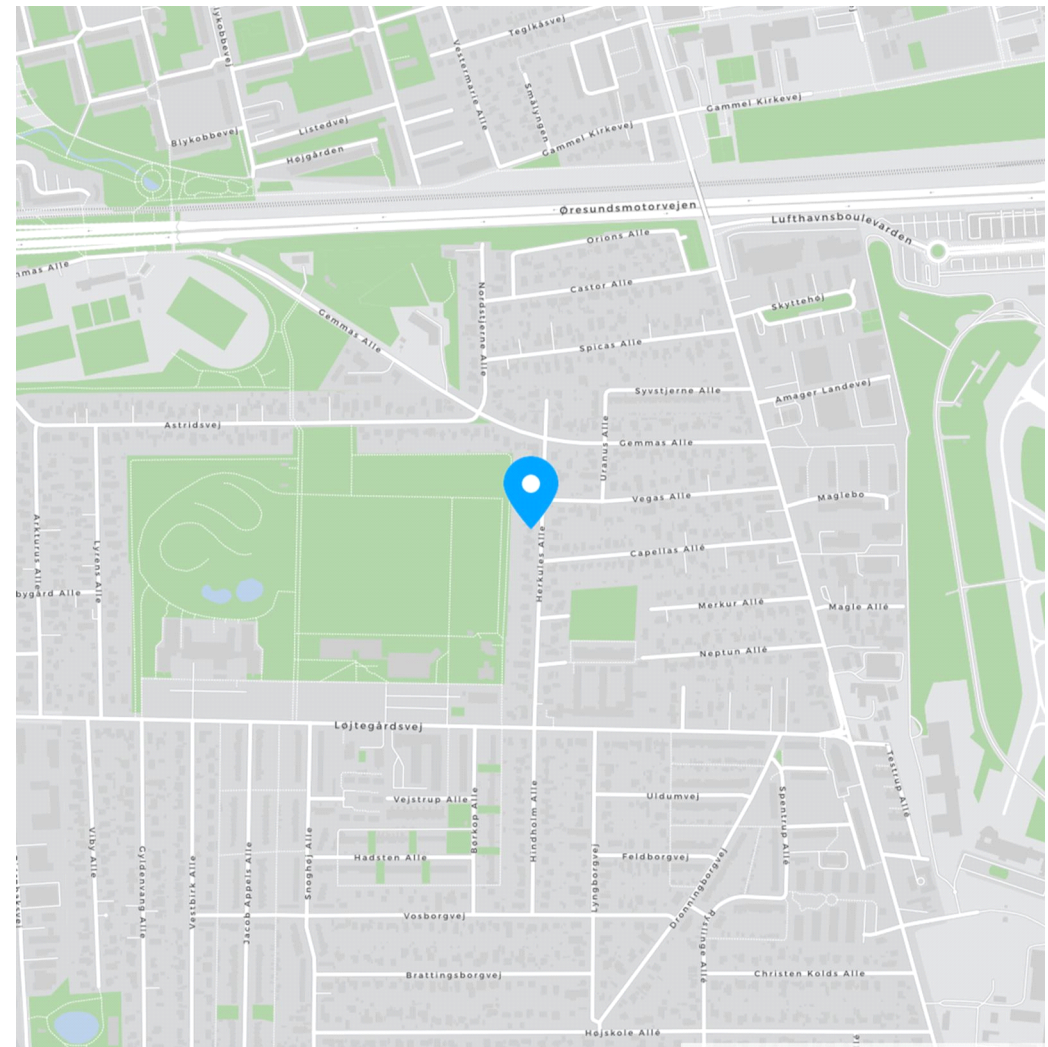
Adresse: Herkules Alle 16, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 148-1031
Ejerudgift/md.: kr. 4.525

Dato: 19.09.2025



Vejledende tegning uden ansvar





Adresse: Herkules Alle 16, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 148-1031
Ejerudgift/md.: kr. 4.525

Dato: 19.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Tårnby
Matr.nr.:	1 fo Løjtegård, Tårnby
BFE-nr.:	2047530
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1934

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	4.487.000 kr.
Grundværdi:	4.349.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.589.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	3.479.200 kr.

Arealer*

Grundareal:	700 m ²
Boligareal i alt:	72 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	72 m ²
Udestue:	14 m ²
Udhus:	6 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 06.06.1922 - Dok om vej mv, bebyggelse
Nr. 2 lyst d. 12.02.1924 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv,
Indeholder økonomiske forpligtelser
Nr. 3 lyst d. 18.04.1945 - Dok om luftfartshindringer mv

Planer

Lokalplan nr. 50 og byplanvedtægt nr. 30
Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten.

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Herkules Alle 16, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 148-1031
Ejerudgift/md.: kr. 4.525

Dato: 19.09.2025

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:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 12.946 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2017
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 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 og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke E.



Adresse: Herkules Alle 16, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 148-1031
Ejerudgift/md.: kr. 4.525

Dato: 19.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	18.307	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.995.000
Grundskyld	kr.	20.875	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.494
Husforsikring	kr.	7.976	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	31.850
Renovation	kr.	5.350	Ejerskiftegebyr	kr.	200
Skorstensfejning	kr.	602		kr.	
Grundejerforening	kr.	1.100	I alt	kr.	5.035.544
Rottebekæmpelse	kr.	92			

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

54.301

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: 250.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 26.433 md./ 317.198 år Netto **ekskl.** ejerudgift 21.714 md./ 260.571 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: 19.09.2025
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: 1/2 - 1/8

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: Herkules Alle 16, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 148-1031
Ejerudgift/md.: kr. 4.525

Dato: 19.09.2025

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:

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
Totalkredit/2,1% Obligationslån	Obligationslån	686.560	686.560	689.798	DKK	2,12	44.591	26,00	3,61			Nej	
Totalkredit/2,2% Obligationslån	Obligationslån	2.664.017	2.664.017	2.675.299	DKK	2,17	92.068	22,50	3,18			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: G/F Løjtegårdens Villaby Lasse Frendrup

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering

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

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser.

Grundvand - Følsomme indvindingsområder

Ejendommen er beliggende i et følsomt indvindingsområde

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 ejendomsskattereform. 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.

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.



Adresse: Herkules Alle 16, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 148-1031
Ejerudgift/md.: kr. 4.525

Dato: 19.09.2025

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".