

REAL



Stavlundvej 27, 2770 Kastrup

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	120
Kontantpris	5.995.000	Værelser	4
Ejerudgift	3.814	Grund m2	826
Byggeår/ombygget	1973/2020	Energimærke	A2010

Sagsnr. **148-3017**

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: Stavlundvej 27, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 148-3017
Ejerudgift/md.: kr. 3.814

Dato: 10.09.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne enestående 1-plans villa, der byder på et boligareal på hele 120 kvadratmeter. Oprindeligt opført i 1973, men nu komplet moderniseret og renoveret, fremstår denne bolig som den perfekte løsning for den kræsne familie, der ønsker at flytte direkte ind uden bekymringer. Villaen er beliggende i det attraktive Pilegårdskvarter, kendt for sine rolige villaveje og nærhed til både skole og grønne områder – ideelt for børnefamilien.

Boligen rummer tre rummelige soveværelser, hvor hver enkelt er designet med tanke på komfort og funktionalitet. Det moderne badeværelse imponerer med sit stilrene udtryk og kvalitetsmaterialer. Hjertet af hjemmet er det store leverum med åbent køkkenalrum, hvor det unikke køkken står klar til at inspirere familiens kokke. Herfra glider man ubesværet videre til den store vinkelstue, som inviterer til hyggelige stunder med familien eller gæster.

Fra stuen træder man ud på en skøn sydvendt terrasse – perfekt placeret til at nyde solens stråler dagen lang. Den ugenerede have tilbyder et fristed for legende børn eller afslapning under åben himmel. For dem der værdsætter praktiske løsninger, findes også et funktionelt bryggers samt et stort skur med rigelig plads til opbevaring.

Huset har gulvvarme overalt samt en effektiv luft-til-vand varmepumpe, hvilket sikrer behagelig varme året rundt samtidig med energibesparelser. Indkørslen giver plads til bilen lige ved døren. Denne villa kombinerer moderne komfort med en fantastisk beliggenhed – en sjælden mulighed i et eftertragtet område.

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.

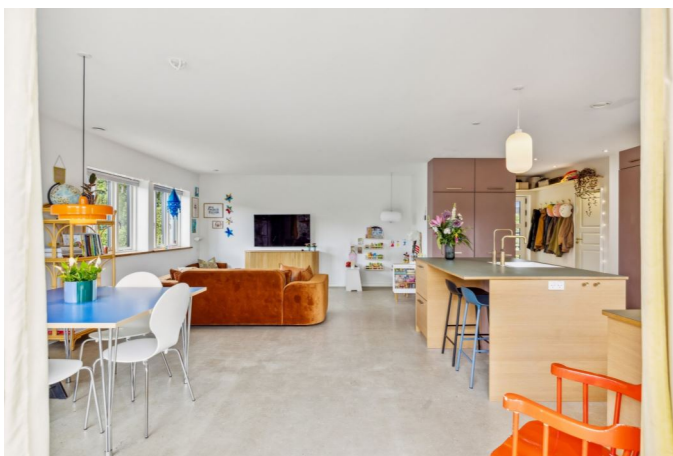
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Frederik Milka Larsen

Adresse: Stavlundvej 27, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 148-3017
Ejerudgift/md.: kr. 3.814

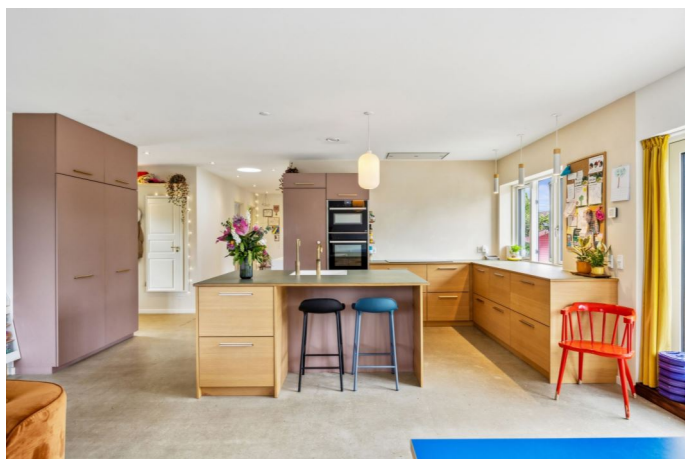
Dato: 10.09.2025



Adresse: Stavlundvej 27, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 148-3017
Ejerudgift/md.: kr. 3.814

Dato: 10.09.2025



Adresse: Stavlundvej 27, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 148-3017
Ejerudgift/md.: kr. 3.814

Dato: 10.09.2025



Adresse: Stavlundvej 27, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 148-3017
Ejerudgift/md.: kr. 3.814

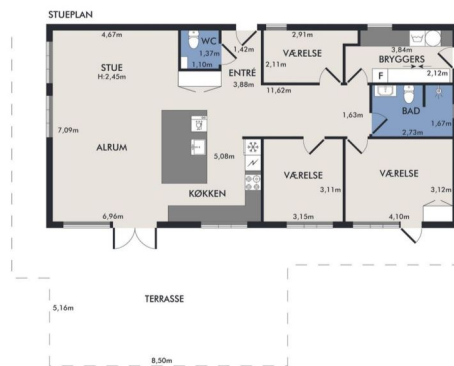
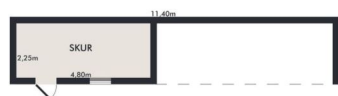
Dato: 10.09.2025



Adresse: Stavlundvej 27, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 148-3017
Ejerudgift/md.: kr. 3.814

Dato: 10.09.2025



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Stavlundvej 27, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 148-3017
Ejerudgift/md.: kr. 3.814

Dato: 10.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Tårnby
Matr.nr.:	12 hp Tårnby By, Tårnby
BFE-nr.:	2053066
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1973/2020

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	4.191.000 kr.
Grundværdi:	3.890.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.352.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	3.112.000 kr.

Arealer*

Grundareal:	826 m ²
Boligareal i alt:	120 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	15 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. 27.02.1947 - Dok om luftfartshindringer mv
Nr. 2 lyst d. 01.07.1948 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv
Nr. 3 lyst d. 16.06.1959 - Dok om grundejerforening mv, Om resp se akt
Nr. 4 lyst d. 25.09.1978 - Dok om bygningshøjde og afstand til skel
Nr. 5 lyst d. 11.09.1985 - Lokalplan nr. 43

Planer

Lokalplan nr. 149
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: Stavlundvej 27, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 148-3017
Ejerudgift/md.: kr. 3.814

Dato: 10.09.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos IF Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 5.300 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
Ejendommens supplerende varmekilde: Solcelleanlæg
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 brand.

Energimærkning: Energimærke A2010.



Adresse: Stavlundvej 27, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 148-3017
Ejerudgift/md.: kr. 3.814

Dato: 10.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	17.099	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.995.000
Grundskyld	kr.	18.672	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.584
Husforsikring	kr.	3.628	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	37.850
Renovation	kr.	5.350	I alt	kr.	6.041.434
Grundejerforening	kr.	900	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.	116			
Ejerudgift i alt 1 år		45.765			

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: 300.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 32.330 md./ 387.957 år Netto **ekskl.** ejerudgift 26.302 md./ 315.626 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: 08.09.2025
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: Stavlundvej 27, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 148-3017
Ejerudgift/md.: kr. 3.814

Dato: 10.09.2025

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
Jyske Realkredit/6% Obligationslån	Obligationslån	1.964.000	1.964.000	1.999.777	DKK	6	127.169	27,25	6,25			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: G/F Ryumlund

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Ja, kr. 500 i form af Anden hæftelse

Forhøjelse af sikkerhed: Nej.

Tilbehør:

Ovn - Neff

Kogeplade - Asko

Emhætte - Silverline

Mikroovn - Neff

Køleskab - Neff

Opvaskemaskine - Bosch

Vaskemaskine - Bosch

Tørretumbler - Bosch

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.

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: Stavlundvej 27, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 148-3017
Ejerudgift/md.: kr. 3.814

Dato: 10.09.2025

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".