

# Salgsopstilling

Formulærens 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: Tømmerupvang 31, 2770 Kastrup  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 21-X000837  
Ejerudgift/md.: kr. 4.004

Dato: 22.4.2025



## Beskrivelse:

Charmierende hus med muligheder

Villaen her er et forrygende match til børnefamilien, og hvad end I er små børn eller teenagere, så imødekommer planløsningen jeres behov. Kvadratmeterne fordeler sig over en køkken og en stue i forening, en dejlig udestue, et bryggers og en forældreafdeling i stueplan, mens førstesalen er børnenes frirum med tre værelser og et badeværelse. I kan med fordel sætte jeres eget præg og opdatere boligens udtryk.

Køkkenet har en god størrelse og en rustik, landlig fremtoning med buer, charmerende klinker og fronter i træ. I åben forbindelse udfolder spisestuen sig, og endelig udvides indretningsmulighederne med den anseelige udestue, hvis karnap og utroligt mange vinduespartier giver masser af lys og en herlig stemning. Gulvet i udestuen er skiftet i nyere tid.

Forældresoveværelset ligger i stueplan og har eget bad fra 2023/2024, og dertil finder børnene sig til rette på førstesalen, som de kan få helt for sig selv. For nu er der indrettet to værelser og et tekøkken, men der er også mulighed for at lave tre regulære børneværelser eller måske et hjemmekontor. Husets andet badeværelse finder I ligeledes her.

Det er et henrivende uderum, der knytter sig til huset. Gårdmiljøet er solrigt og ugeneret, og den alsidige beplantning skaber liv og struktur. Haven er tilmed lukket hele vejen rundt.

Beliggenheden er meget attraktiv med kort afstand til boldbaner og offentlige legepladser foruden skole, dagtilbud og glimrende idrætsfaciliteter. Vestamager Svømmehal ligger blot 500 meter herfra og har varmtvandsbassin samt legeområde til de mindste. Ydermere er der en bred vifte af dagligvarebutikker i det nære miljø, herunder også en slagter og en fiskehandler med mange specialiteter. Endelig skal det understreges, at omgivelserne er særdeles naturskønne med Ugandaskoven og Junglestien samt Amager Fælled inden for overkommelig gåafstand.

## 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.

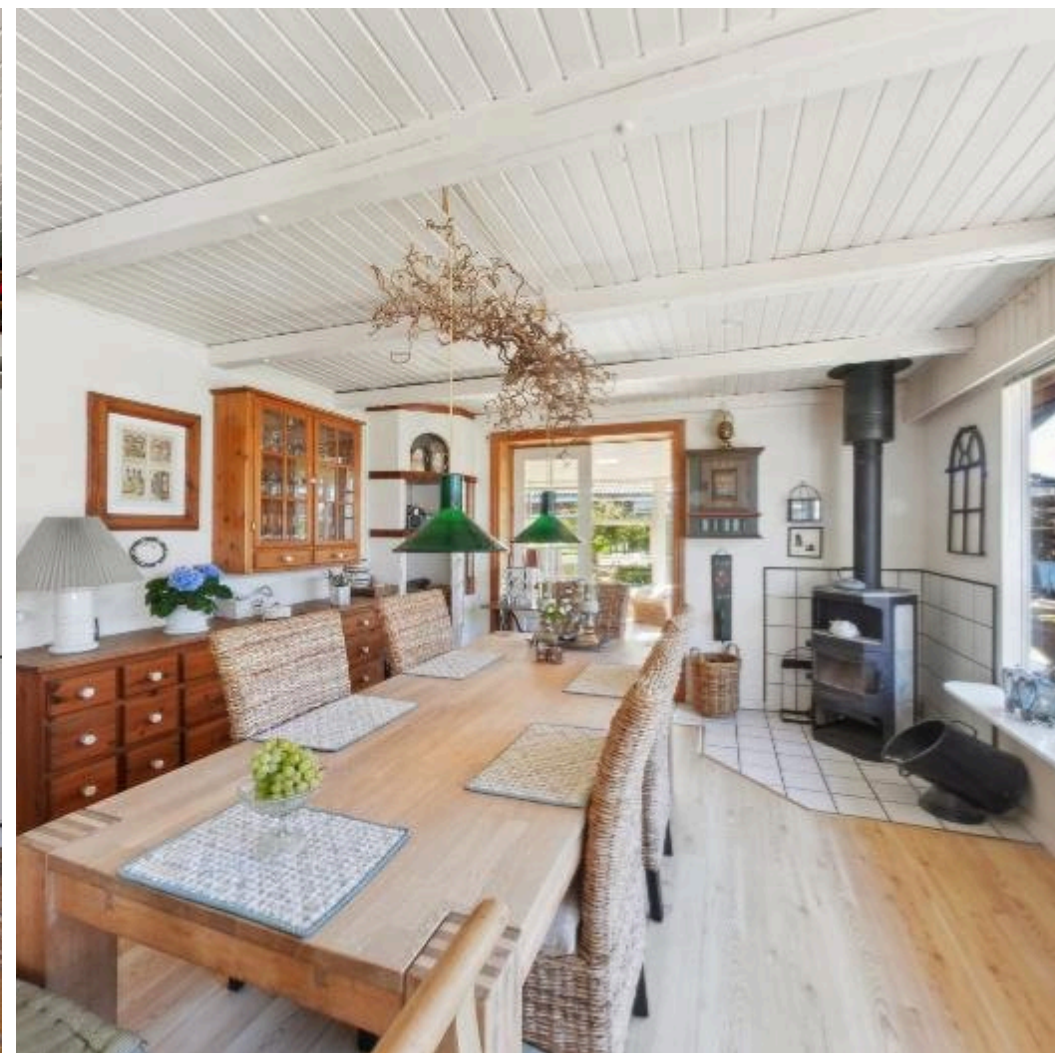
Ansvarlig ejendomsmægler: Thomas Aaes Kvist



Adresse: Tømmerupvang 31, 2770 Kastrup  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 21-X000837  
Ejerudgift/md.: kr. 4.004

Dato: 22.4.2025





Adresse: Tømmerupvang 31, 2770 Kastруп  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 21-X000837  
Ejerudgift/md.: kr. 4.004

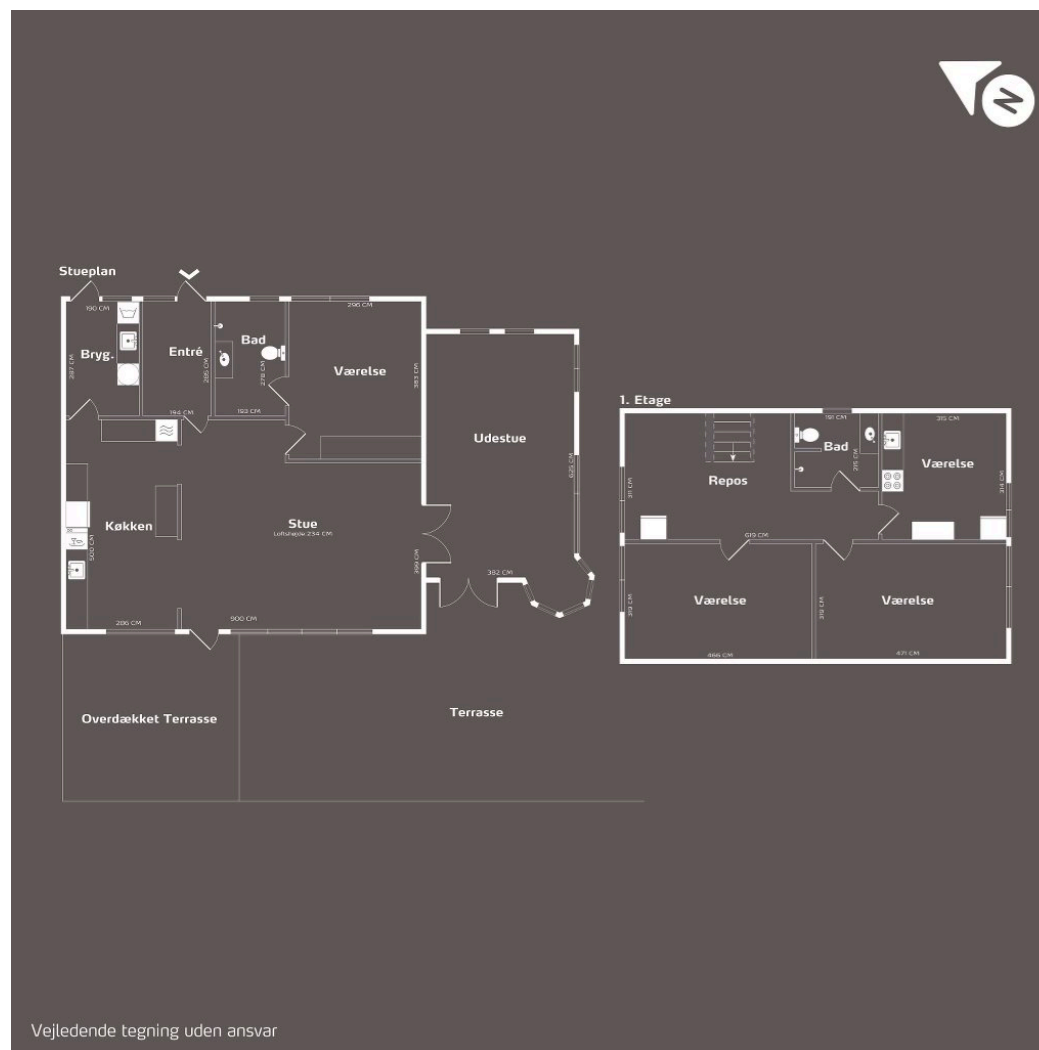
Dato: 22.4.2025



Adresse: Tømmerupvang 31, 2770 Kastrup  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 21-X000837  
Ejerudgift/md.: kr. 4.004

Dato: 22.4.2025





Adresse: Tømmerupvang 31, 2770 Kastруп  
Kontantpris: kr. 4.495.000

Sagsnr.: 21-X0000837  
Ejerudgift/md.: kr. 4.004

Dato: 22.4.2025

### Ejendomsdata:

#### **Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Tårnby  
Matr.nr.: 17ah Tømmerup By, Tårnby  
BFE-nr.: 2056411  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Privat veje eller Passage/færdsselsareal  
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsrensaneanlæg  
Varmeinstallation: Elvarme  
Opført/ombygget år: 1978

#### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2024  
Ejendomsværdi: 4.612.000,00  
Grundværdi: 3.219.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.689.600,00  
Grundlag for grundskyld: 2.575.200,00

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

### Tilbehør:

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

Oplysninger er bestilt hos sælger.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

#### **Arealer\***

Grundareal udgør:	553 m <sup>2</sup>
Hovedbyg.bebyg.areal:	107 m <sup>2</sup>
-heraf Udestue	27 m <sup>2</sup>
Kælderareal:	0 m <sup>2</sup>
Udnyttet tagetage:	59 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	139 m <sup>2</sup>
Andre bygninger:	22 m <sup>2</sup>
-heraf Udhus	22 m <sup>2</sup>

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

### Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

#### **Servitutter:**

27.2.1947 Dok om luftfartshindringer mv  
9.5.1957 Dok om el-forsyning, Ikke til hinder for prioritering  
7.5.1975 Byplanvedtægt nr. 26  
16.1.1976 Dok om grundejerforening mv, Tillige lyst pantstiftende.  
1.6.1976 Dok om grundejerforening mv Mangler i akten

#### **Miljø:**

Pr. 1. januar 2008 vil samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt blive 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.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

#### **Grundejerforening: Ja**

Navn: G/F Tømmerupvang  
Pligt til medlemskab: Ja  
Sikkerhed til foreningen: Ja, med kr. 10.000,00 I form af: Byrde lyst pantstiftende  
Forhøjelse af sikkerhed: Nej

Adresse: Tømmerupvang 31, 2770 Kastrup  
Kontantpris: kr. 4.495.000Sagsnr.: 21-X0000837  
Ejerudgift/md.: kr. 4.004

Dato: 22.4.2025

**Forsikringsforhold:**Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: konkret tilbud hos GF  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:Svamp:  Ja  Nej      insekt:  Ja  Nej      rørskade:  Ja  Nej

Forbehold: Se tilbud/police

Ejendommens nuværende forsikringsforhold:

Forsikringsselskab: PenSam forsikring

Særlige forhold ved forsikringen: Se police

**Forbrugsafhængige udgifter:**

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 29.800,00

Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn - ca. kr. 900,- årligt jf. energimærke

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

**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 som gult hus, rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som risiko for stød

Energimærkning: F

**Andre forhold af væsentlig betydning:****Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de 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 salgsopstillingen 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.

**Lokalplan/byplanvedtægt:**

Der henvises til vedtagne kommuneplaner, lokalplaner mv.

**Ildsted:**

Ejendommens brændeovn/pejseindsats skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg. Køber må forvente omkostninger hertil.

Adresse: Tømmerupvang 31, 2770 Kastrup  
 Kontantpris: kr. 4.495.000

 Sagsnr.: 21-X0000837  
 Ejerudgift/md.: kr. 4.004

Dato: 22.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 18.816,96	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.495.000,00
Grundskyld 2025	kr. 15.451,20	Evt. indskud til G/F ansl.	kr.	500,00
Husforsikring jf. Gf tilbud	kr. 6.088,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	28.850,00
Grundejerforening	kr. 1.250,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.832,50
Øvrige offentlige afgifter	kr. 6.445,84	I alt	kr.	4.532.182,50
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 48.052,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v		

### 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: 225.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 24.842 md./ 298.107 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 20.369 md./ 244.423 år v/ 23,71 %

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: 22.4.2025. 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: 1/7 - 1/1. **Forbehold:** Standardf. kan ikke opnås, idet ejerskiftelånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed.

**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.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingside>

Adresse: Tømmerupvang 31, 2770 Kastrup  
 Kontantpris: kr. 4.495.000

 Sagsnr.: 21-X0000837  
 Ejerudgift/md.: kr. 4.004

Dato: 22.4.2025

**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 fællesgæld jr. GF.besvar af d. 25.02.2025

**Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:**

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl. restgæld	Kontantværdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige overtagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
TOTALKREDIT A/S	Anden låntype	1.653.000,00	1.653.000,00	1.288.249,02	DKK	1,00	25.621,52	25,00	2,22				

**Grundejerforening – fremtidig beskatning af fællesarealer/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 hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning, kan dette 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 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.