

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: Ingstrup Alle 17, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 21-X0000817
Ejerudgift/md.: kr. 4.553

Dato: 8.4.2025



Beskrivelse:

Charmerende villa på rolig vej i Pilegårdskvarteret

Denne villa er det ideelle hjem for parret, der får en utroligt charmerende bolig med flotte detaljer, der er løbende renoveret og ombygget gennem mange år. Inden døre venter et køkken-alrum, en stue, en skøn udestue og et soveværelse med walk-in-closet foruden en kontorniche, et badeværelse, et gæstetoilet og en mulighedsrig første sal med tre disponible rum. Haven er endnu et skønt aktiv og er så velanlagt, at den ikke kræver meget vedligehold.

Køkkenet er nydeligt, og det skakternede gulv samt de hvælvede åbninger ind til alrummet understreger det charmerende udtryk. I alrummet såvel som dagligstuen ses synlige loftsbjælker, og begge miljøer er desuden bundet dejligt sammen med udearealerne via tre terrassedøre.

Soveværelset tilgås via en New Yorker-væg med en skydedør, og tilstødende er der et walk-in-closet. En kontorniche får I også samt et badeværelse, et gæstetoilet og en første sal med tre disponible rum. Der er gulvvarme i både køkkenet og badeværelset.

Haven er meget ugeneret og velanlagt med græsser, blomstrende buske, en lille sø og gamle træer. Der er også flere solrige terrasser samt den skønne udestue, der er blevet grundigt renoveret senest i 2023 med blandt andet nye bærende stolper og trelagsglas i de fire dobbelte terrassedøre. Endelig er der kommet ny hovedkloak samt fibernet.

Området er roligt, og I bosætter jer på en stille vej. Meget tæt på hjemmet finder I flere busstoppesteder med hyppige afgang mod København, og dertil er der ikke langt til indkøbsmuligheder, lægehus og svømmehal. Ydermere kan I også glæde jer til at udforske de naturskønne arealer på Sydamerica såsom Ugandaskoven og Hundredeometerskoven.

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: Ingstrup Alle 17, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 21-X0000817
Ejerudgift/md.: kr. 4.553

Dato: 8.4.2025



Adresse: Ingstrup Alle 17, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 21-X0000817
Ejerudgift/md.: kr. 4.553

Dato: 8.4.2025



Adresse: Ingstrup Alle 17, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 21-X0000817
Ejerudgift/md.: kr. 4.553

Dato: 8.4.2025



Adresse: Ingstrup Alle 17, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 21-X0000817
Ejerudgift/md.: kr. 4.553

Dato: 8.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Tårnby
Matr.nr.: 65o Løjtegård, Tårnby
BFE-nr.: 2049688
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat veje eller Passage/færdselsareal
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1954

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 5.048.000,00
Grundværdi: 4.544.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.038.400,00
Grundlag for grundskyld: 3.635.200,00

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Arealer*

Grundareal udgør:	1086 m ²
- heraf vej:	92 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	162 m ²
-heraf Garage	41 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	121 m ²
Andre bygninger:	41 m ²
-heraf Garage	41 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

31.5.1921 Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil, bebyggelse, benyttelse mv
Landsarkivnr. 6 Q 822
13.2.1923 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv Landsarkivnr. 6 V 5208
27.2.1947 Dok om luftfartshindringer mv
12.1.1971 Dok om fælles brandmur/gavl mv
11.9.1985 Lokalplan nr. 43
20.9.2017 Grundejerforening

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 Grønnehave
Pligt til medlemskab: Ja
Sikkerhed til foreningen: Nej
Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

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.

Adresse: Ingstrup Alle 17, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 21-X0000817
Ejerudgift/md.: kr. 4.553

Dato: 8.4.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos GF
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 30.400,00 Forbrug: 351 m3

Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

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 "undersøges nærmere", risiko for brand, risiko for stød

Energimærkning: D

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.

Ang. ejendommens brændeovn/pejseindsats:

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

GF:

Bemærk, at der er indført engangsbidrag på kr. 10.000,- ved nybyggeri og totalrenovering.

Adresse: Ingstrup Alle 17, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 21-X0000817
Ejerudgift/md.: kr. 4.553

Dato: 8.4.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 20.595,84	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 21.811,20	Evt. indskud til G/F ansl.
Husforsikring	kr. 5.381,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Grundejerforening	kr. 750,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie
Øvrige offentlige afgifter 2025	kr. 6.097,62	I alt
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 54.635,66	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: 240.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 26.527 md./ 318.324 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 21.751 md./ 261.007 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: 8.4.2025. 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 henvisne til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Ingstrup Alle 17, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 21-X0000817
Ejerudgift/md.: kr. 4.553

Dato: 8.4.2025

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 jf. GF-besvar af d. 13.02.2025

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

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl. restgæld	Kontant-værdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
TOTALKREDIT A/S	Rentetilp.lån	1.822.000,00	1.785.294,36	1.783.241,27	DKK	-0,05	17.985,48	21,00	4,23				

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.