

Salgsopstilling

Adresse: Børkop Alle 21, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 430000228
Ejerudgift/md.: kr. 3.892

Dato: 22.3.2025



Beskrivelse:

Kære børnefamilie, hvis I drømmer om eget hus med 3 soveværelser på 1. sal, stor solfyldt terrasse og egen p-plads i børnevenligt kvarter, så se her.

Huset er det perfekte hus til familien, der vil bo tæt på legeplads, skole, basketbane, indkøb, daginstitution og gode naboer. Godt indrettet til børnefamilien, med sove- værelserne samlet ovenpå, og den rummelige kælder hvor enten teenagere eller fædre kan få sig et dejligt rum.

Hverdagens måltider og hygge sker i stueetagen hvor familien kan være sammen i de 2 stuer og det åbne køkken. Når det gode vejr skal nydes går man ud på den store sydvestvendte terrasse, og den overkommelige have, hvor der er sol helt fra morgenstunden.

Bagved ejendommen er der en baghave med morgensol og egen p-plads.

Kvarteret er populært hos børnefamilier, fordi hele familiens hverdagsbehov ligger inden for gåafstand. Her er der legepladser og fartdæmpende bump, som skaber et trygt miljø. I kommer til at bo tæt på Amagerhallen, Løjtegårds skolen, daginstitutioner og flere gode Indkøbsmuligheder. Der er busser lige udenfor døren til Hovedbanen og Nørrebro. Metroen, Fields, Amager Strandpark og Kastrup Søbad er beliggende i cykelafstand.

Indretning :

Stueplan : Entré, flot trappe til 1. sal, stor stue med åbning til spisestue og køkken. Køkkenet har masser af skabe, og er et Svane køkken. Den store stue, der er opdelt i opholds/- og spisestue er dejlig lyst og har afhøvede lyse parketgulve.

1 sal : 2 værelser, stort soveværelse, stort lyst badeværelse med bruseniché.

Kælderen : Gæstetoilet, viktualierum, stort anvendeligt rum med lyse klinker (her kan der både være pool bord, bar eller teenage afdeling).

Huset er malet i lyse farver, og har afhøvede parketgulve

Der kommer fjernvarme i området, og huset er tilmeldt den nye ordning, Der er blevet hulmursisoleret og loftet er isoleret efter energimærkets udarbejdelse.

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: Camilla Lindhard

Adresse: Børkop Alle 21, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 43000228
Ejerudgift/md.: kr. 3.892

Dato: 22.3.2025



Adresse: Børkop Alle 21, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 430000228
Ejerudgift/md.: kr. 3.892

Dato: 22.3.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen
Ejendomstype: Rækkehus
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Tårnby
Matr.nr.: 1abb Løjtegård, Tårnby
BFE-nr.: 2048080
Zonestatus:
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Privat
Kloak: Afløb til spildevandsforsynings renseanlæg
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1958

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 4.232.000,00
Grundværdi: 3.420.000,00
Evt. ejerboligværdi: 3.152.000,00
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.385.600,00
Grundlag for grundskyld: 2.736.000,00

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

Tilbehør:

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

type: Indbygnings ovn mærke:
type: Emhætte mærke:
type: Opvaskemaskine mærke:
type: Keramisk kogeplade mærke:

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Grundareal udgør:	201 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	44 m ²
Kælderareal:	44 m ²
Udnyttet tagetage:	0 m ²
Boligareal i alt:	88 m ²
Andre bygninger:	0 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

27.2.1947 Dok om luftfartshindringer mv
2.2.1948 Dok om luftfartshindringer mv
5.10.1948 Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv
1.5.1956 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv
14.9.1956 Dok om forpl til ikke at lade afbryde, overskære, fjerne o.s.v.nogen af ejd forsyningsledn til el, Ikke til hinder for prioritering
30.11.1956 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
9.12.1957 Dok om anlægs- og beplantningsplan af fællesarealer mv, Om resp se akt, Tillige lyst pantstiftende.
11.2.1958 Dok om spildevandsafløb
18.2.1958 anm byrder Dok om fælles brandmur/gavl mv
10.11.1958 Dok om grundejerforening mv, samt om udstedelse af yderl dekl, Resp lån i off midler

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: GF Løjtegårdsvænge

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Ja, med kr. 6.000,00 I form af: Andet

Forhøjelse af sikkerhed: Nej

Adresse: Børkop Alle 21, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 430000228
Ejerudgift/md.: kr. 3.892

Dato: 22.3.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos

Lærerstandens Forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Nej

insekt: Ja Nej

rørskade: Ja Nej

Forbehold: Se policen

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 10.621,00 Forbrug: 1.670 m3

Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Naturgas

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: Den foreliggende tilstandsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som rødt hus, gult hus eller sort hus

Elinstallationsrapport: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som risiko for stød, risiko for brand, "undersøges nærmere"

Energimærkning: D

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter - ejerboliger :

I 2024 beskattes ejerboliger på vurderingen pr. 1. januar 2022, og i 2025 (og 2026) på vurderingen pr. 1. januar 2024. Da 2022- og 2024-vurderingerne ikke forventes at foreligge før 2025, har Vurderingsstyrelsen offentliggjort foreløbige 2022-vurderinger i september 2023 og foreløbige 2024-vurderinger i november 2024. Disse foreløbige vurderinger fungerer som foreløbige beskatningsgrundlag, indtil den endelige vurdering foreligger og der sker herefter efterregulering af beskatningen.

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.

Jordforurening – områdeklassificeret som lettere forurenede efter den 1. januar 2008 :

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

Udhus :

Udhuset i baghaven er ikke påført BBR-ejermeddelsen.

Adresse: Børkop Alle 21, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 43000228
Ejerudgift/md.: kr. 3.892

Dato: 22.3.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 17.266,56	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.195.000,00
Grundskyld 2023	kr. 15.694,00	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	27.050,00
Husforsikring	kr. 4.877,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	4.288,50
Renovation	kr. 5.350,00	Berigtigelse af skøde, købers andel	kr.	10.000,00
Skorstensfejer	kr. 643,93	I alt	kr.	4.236.338,50
Grundejerforening	kr. 2.800,00			
Rottebekæmpelse	kr. 68,58			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 46.700,07			

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: 210.000 Brutto ekskl. ejerudgift: 23.247 md./ 278.960 år. Netto ekskl. ejerudgift: 19.032 md./ 228.383 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: 23.2.2025. 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:

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>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Børkop Alle 21, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 430000228
Ejerudgift/md.: kr. 3.892

Dato: 22.3.2025

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

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 fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
TOTALKREDIT A/S	Anden lånetype	2.420.000,00	2.420.000,00	2.420.000,00	DKK	5,00	139.140,32	29,00	3,03				