



REAL

Saltværksvej 209A, 1., 2770 Kastrup

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	89
Kontant	3.695.000	Værelser	4
Ejerudgift	4.035	Altan	Ja
Byggeår	1962	Energimærke	E

Sagsnr. **148-1240**

RealMæglerne Kastrup & Tårnby ApS

Englandsvej 343 / 2770 Kastrup / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Saltværksvej 209A, 1., 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 148-1240
Ejerudgift/md.: kr. 4.035

Dato: 24.10.2026



Lys og indbydende ejerlejlighed med altan, garage og skønt gårdmiljø

Velkommen til Saltværksvej 209A, 1., 2770 Kastrup – en rummelig og indbydende ejerlejlighed på 89 m², hvor gode opholdsrum, et dejligt lysindfald og funktionalitet går op i en højere enhed. Her får du ikke bare et fantastisk hjem med en **gennemtænkt** planløsning, men også en beliggenhed, der giver dig det bedste af to verdener: Et roligt, lukket gårdmiljø og **kun 2 kilometer til Amager Strandpark**, Københavns største og mest populære strand.

Fleksibel planløsning med plads til livet

En lejlighed med masser af muligheder for at indrette den efter dine egne ønsker og behov, hvad enten du drømmer om hyggelige stunder med familie og venner, separate opholdsrum eller en lejlighed, hvor der er god plads til både afslapning og hverdagsliv. Lejligheden byder på to værelser og to stuer, hvilket giver en fleksibel planløsning med flere indretningsmuligheder og en behagelig fornemmelse af plads.

Læs mere på næste side...

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: Mie Gemynthe-Petersen

Adresse: Saltværksvej 209A, 1., 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 148-1240
Ejerudgift/md.: kr. 4.035

Dato: 24.10.2026

Lejlighedens lyse og indbydende atmosfære skaber en behagelig ramme om hverdagen, og de mange kvadratmeter giver mulighed for at indrette sig både funktionelt og personligt. De to stuer udgør et særligt aktiv ved lejligheden, da de giver plads til forskellige funktioner og behov. Den ene stue kan eksempelvis indrettes som en klassisk opholdsstue med plads til sofaarrangement og afslapning, mens den anden kan fungere som spisestue, hvor familie og gæster kan samles omkring middagsbordet. Alternativt kan rummene tilpasses efter individuelle ønsker, eksempelvis med et hjemmekontor, et hobbyrum, forældresoverum eller et ekstra opholdsrum. De to værelser giver ligeledes gode muligheder for at etablere soveværelse, børneværelse eller gæsteværelse, alt efter hvad der passer til den kommende ejers behov.

Dit eget private uderum og skønne faciliteter

Fra den ene stue, er der adgang til lejlighedens altan, som tilfører lejligheden en ekstra dimension og giver mulighed for at nyde udelivet i private rammer. Her kan dagen begynde med en kop kaffe i morgensolen eller afsluttes med et glas vin efter en travl dag. Altanen kan indrettes med et lille cafésæt, grønne planter og hyggelige detaljer, så den bliver et naturligt supplement til lejlighedens indendørs opholdsarealer. Sammen med det lyse og indbydende udtryk bidrager altanen til en lejlighed, hvor der er gode muligheder for at skabe en behagelig balance mellem inde- og udeliv.

Ejendommens fællesgårdmiljø er endnu et attraktivt element, der giver beboerne mulighed for at nyde udendørsarealerne i grønne og hyggelige omgivelser. Fællesarealerne skaber en rar ramme omkring ejendommen og giver mulighed for at opholde sig udendørs, nyde en stille stund, grille eller møde naboerne i afslappede omgivelser. Det fælles gårdmiljø bidrager dermed til den samlede boligoplevelse og giver en ekstra kvalitet i hverdagen, hvor der er mulighed for at trække udenfor uden nødvendigvis at skulle forlade ejendommen.

Til lejligheden hører desuden garage, hvilket er en praktisk og attraktiv fordel for dig, der ønsker gode parkeringsmuligheder og bekvem adgang til bilen. I en travl hverdag kan det gøre en mærkbar forskel at have parkeringen tæt på hjemmet, ligesom garagen giver en ekstra grad af komfort og fleksibilitet. Herudover medfølger et kælderrum, som giver værdifuld ekstra opbevaringsplads til eksempelvis sæsonbetonet udstyr, kufferter, værktøj og andre ejendele, der ikke behøver at optage plads i lejlighedens opholdsrum. I kælderen findes også vaske/tørrerum med egen vaskemaskine, hvilket gør hverdagens praktiske gøremål lettere og giver en bekvem løsning på tøjvasken.

Samlet set er der tale om en rummelig og alsidig ejerlejlighed, hvor de 89 m² kombineres med to værelser, to stuer, altan, garage, kælderrum og egen vaskemaskine. Lejligheden henvender sig til dig, der ønsker god plads og flere indretningsmuligheder, samtidig med at du sætter pris på praktiske faciliteter og et hyggeligt fællesmiljø. **Her får du et hjem med plads til både hverdagens rutiner og de små, personlige øjeblikke.** Uanset om du drømmer om flere

opholdsrum, en indbydende spiseafdeling eller fleksible rammer til både arbejde og fritid, kan rummene tilpasses præcis dine behov.

Saltværksvej ligger i Kastrup, et område, der kombinerer en etableret bydel med gode hverdagsfaciliteter og adgang til både indkøb, caféer og offentlig transport. I nærområdet finder du dagligvarebutikker og andre praktiske servicetilbud, som gør det nemt at få hverdagen til at hænge sammen. Der er desuden mulighed for at besøge lokale caféer og spisesteder, når du ønsker at nyde en kop kaffe eller mødes med venner i uformelle omgivelser. Området har god forbindelse til den kollektive trafik, så du kan komme videre rundt på Amager og ind mod København, ligesom beliggenheden i Kastrup giver adgang til områdets øvrige tilbud og grønne opholdsmuligheder. Her bor du i et område, hvor hverdagens nødvendigheder og byens muligheder kan kombineres med en behagelig lokal atmosfære.

Saltværksvej 209A, 1., er således en lejlighed med mange anvendelsesmuligheder og flere attraktive faciliteter, der tilsammen skaber et godt udgangspunkt for et hjem med både komfort, funktionalitet og personlighed.

En lys oase tæt på både by, natur og strand – en lejlighed der skal opleves!

Adresse: Saltværksvej 209A, 1., 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 148-1240
Ejerudgift/md.: kr. 4.035

Dato: 24.10.2026



Terrasse



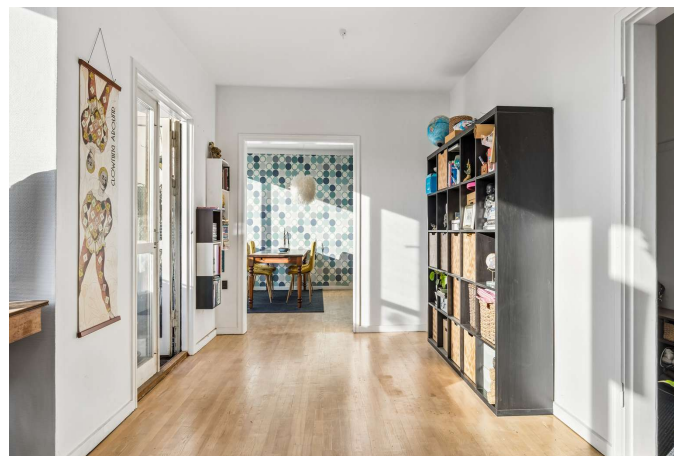
Værelse



Værelse



Stue



Stue



Stue

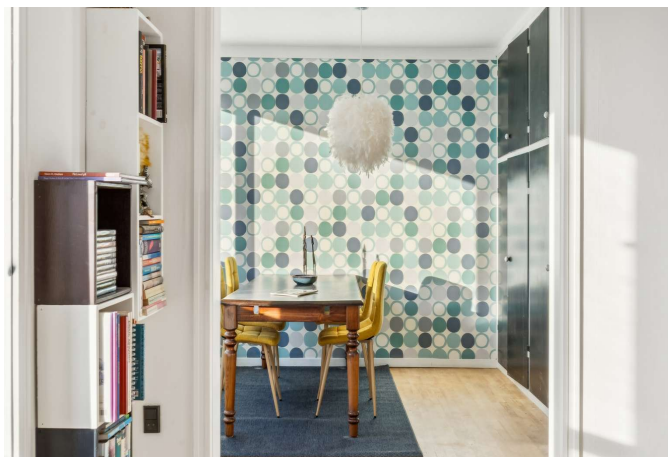
Adresse: Saltværksvej 209A, 1., 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 148-1240
Ejerudgift/md.: kr. 4.035

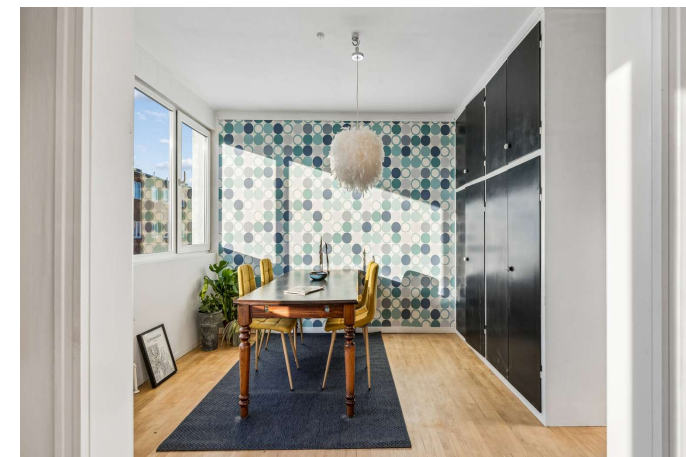
Dato: 24.10.2026



Køkken



Stue



Stue



Alrum



Køkken



Køkken

Adresse: Saltværksvej 209A, 1., 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 148-1240
Ejerudgift/md.: kr. 4.035

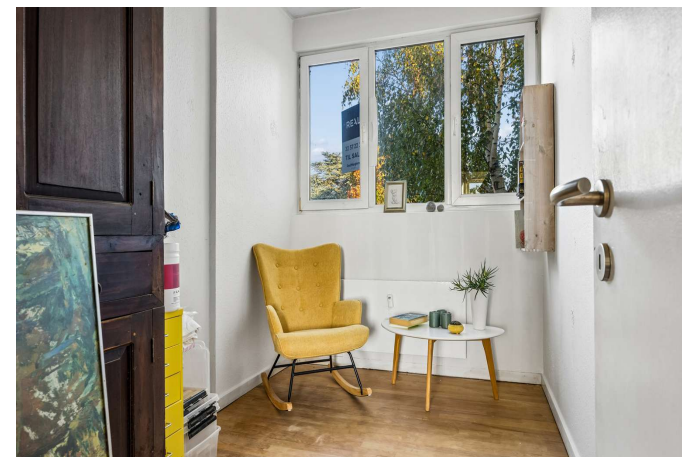
Dato: 24.10.2026



Køkken



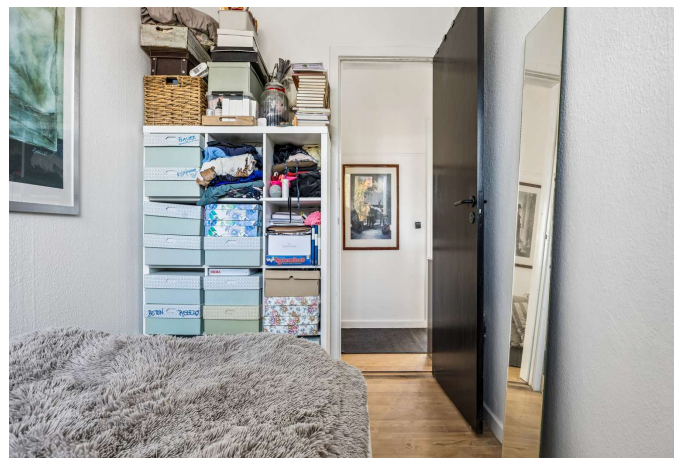
Badeværelse



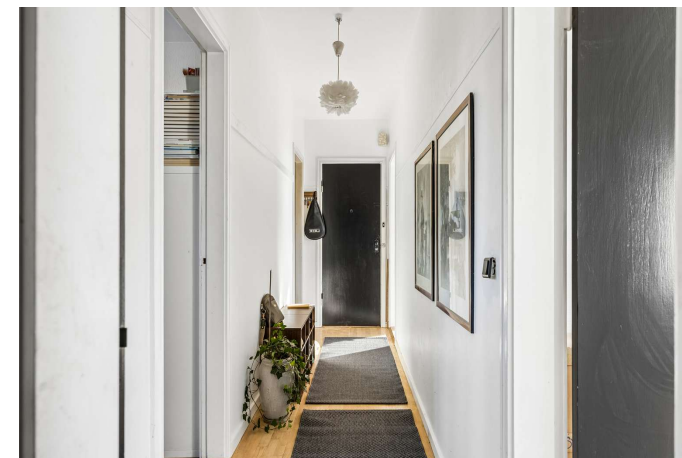
Værelse



Værelse



Disponibelt rum



Gang

Adresse: Saltværksvej 209A, 1., 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 148-1240
Ejerudgift/md.: kr. 4.035

Dato: 24.10.2026



Udsigt



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen

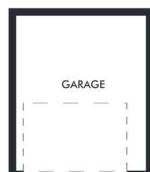


Ejendommen

Adresse: Saltværksvej 209A, 1., 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 3.695.000

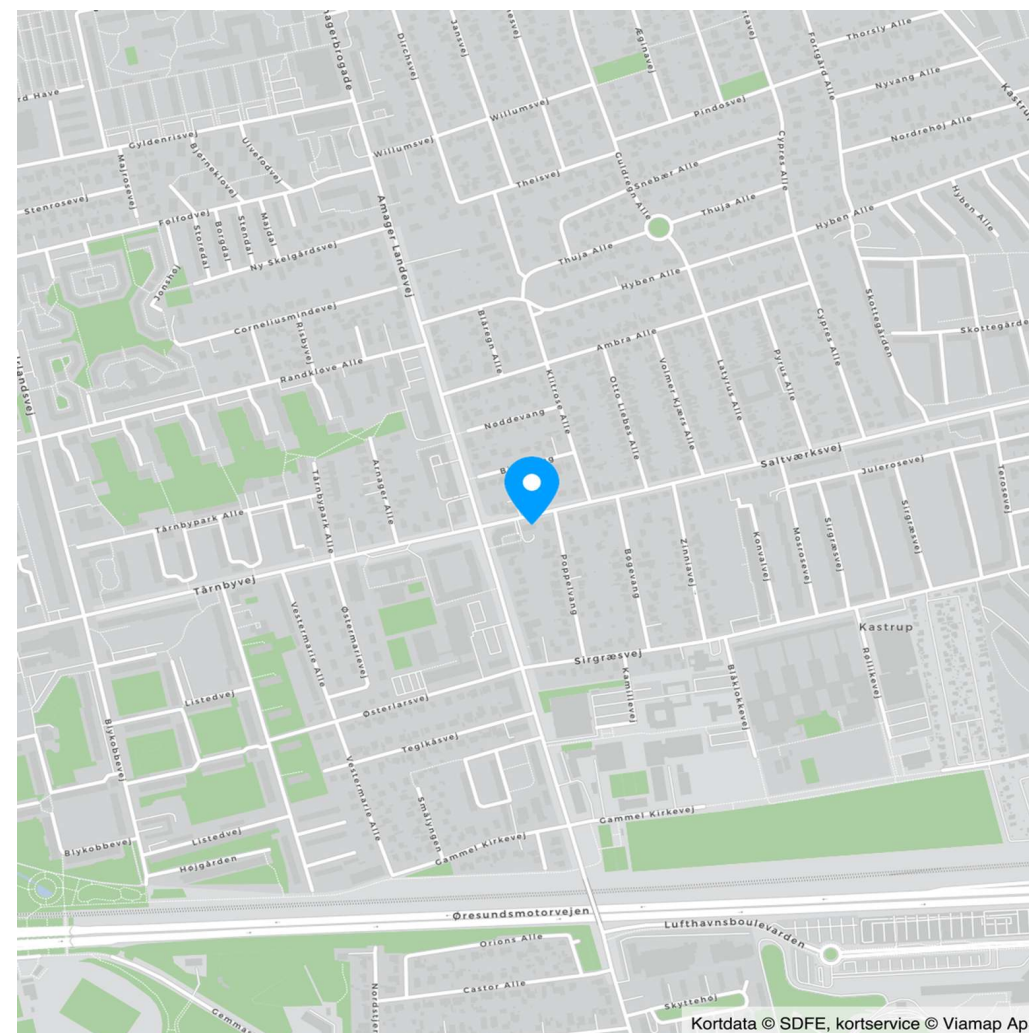
Sagsnr.: 148-1240
Ejerudgift/md.: kr. 4.035

Dato: 24.10.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Adresse: Saltværksvej 209A, 1., 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 148-1240
Ejerudgift/md.: kr. 4.035

Dato: 24.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Tårnby
Matr.nr.:	20a Tårnby By, Korsvejen
BFE-nr.:	237807
Ejerl. Nr.:	2
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1962

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	2.785.000
Grundværdi:	1.880.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.228.000
Grundlag for grundskyld:	1.504.000

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	78 m ²
- Heraf tinglyst boligareal	m ²
- Heraf andre tinglyste arealer	78 m ²
BBR-boligareal:	89 m ²

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

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 16.05.1952 - Byplanvedtægt
- Nr. 2: 23.03.1983 - Vedtægter for ejerforening, Saltværksvej 209 A & B, Se akt, Tillige lyst pantstiftende.
- Nr. 3: 02.12.1997 - Dok om Luftfartshindringer. Vedr. 2 HV Kastrup For-prioritet
- Nr. 4: 11.09.2008 - Lokalplan 4.1. (tillæg) "Offentlige servicefunktioner i boligområder"
- Nr. 10: 23.03.1983 -

Planer

18. Lokalplan nr. 4 - Områder omkring Amager Landevej og saltværksvej
18a. Lokalplan nr. 4.1(tillæg) - Offentlige servicefunktioner i boligområde

Tilbehør:

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

Komfur, Ovn, Køle/fryseskab, Vaskemaskine, Tørretumbler

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.



Adresse: Saltværksvej 209A, 1., 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 148-1240
Ejerudgift/md.: kr. 4.035

Dato: 24.10.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos GF Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til policen.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.736 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation og primær varmekilde: Naturgasfyr
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Aconto varme 728 kr. pr. måned jf. administrator besvarelsen.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke E



Adresse: Saltværksvej 209A, 1., 2770 Kastrup
 Kontantpris: kr. 3.695.000

Sagsnr.: 148-1240
 Ejerudgift/md.: kr. 4.035

Dato: 24.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.363	Kontantpris	kr.	3.695.000
Grundskyld	kr.	9.024	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	24.050
Rottebekæmpelse	kr.	91	I alt	kr.	3.719.050
Rottebekæmpelse - Garage	kr.	58			
Fællesudgifter E/F	kr.	27.888			
Ejerudgift i alt 1. år		kr.	48.424		

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: 185.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 21.690 md. / 260.276 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 17.373 md. / 208.476 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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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: Saltværksvej 209A, 1., 2770 Kastrup Kontantpris: kr. 3.695.000	Sagsnr.: 148-1240 Ejerudgift/md.: kr. 4.035	Dato: 24.10.2026
<u>Tinglysningsafgiftsreduktion:</u> 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 hvilen- de på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra- veget særskilt i handlen.	<u>Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:</u> Nr. 6: hovedstol kr. 200.000 Nr. 7: hovedstol kr. 740.000 Nr. 8: hovedstol kr. 470.000	
Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.		

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Fordelingstal, ejerforening
Admin: /
Tinglyst: 23 / 100
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret
Kælderrum & p-plads

Fællesfaciliteter
Vaskerum

Andre forhold af væsentlig betydning
Jordforurening
Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forure- net. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurennet.

Fredningsstatus
Bevaringsværdi X / Ejendommen er fredet.

Estimeret 2024-vurdering og beskatningsgrundlag
Denne ejendom har modtaget en endelig ejendomsvurdering for 2022, som af Vurderingssty- relsen vil blive indekseret og anvendt som vurdering for 2024. Dette er endnu ikke sket, og ejendomsmægleren har derfor indekseret 2022-vurderingen iht. Vurderingsstyrelsens indeks til en estimeret 2024-vurdering. De herfra afledte, estimerede beskatningsgrundlag ligger til grund for ejendomsværdiskat og grundskyld i salgssopstillingens ejerudgifter.

Såfremt den endelige 2024-vurdering, når denne udsendes af Vurderingsstyrelsen, mod forvent- ning afviger fra den i salgssopstillingen estimerede, vil dette have konsekvenser for den estimate- rede beskatning. I det estimerede beskatningsgrundlag er det ikke muligt at tage højde for eventuelle ændringer efter 2022-vurderingen i ejendommens BBR, grundareal samt ændringer i plandata (kommune- og lokalplan) etc. Sådanne afvigelser fra de i salgssopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende. Køber opfordres til at søge egen og speci- fik rådgivning herom.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter
Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgssopstillingen er fore- løbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendoms- værdiskat samt grundskyld i salgssopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige be- skatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgø- relsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgssopstillingen 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.

Køberpantsikkerhed - Ejerforening
Ejerforeningen stiller krav om køberpantsikkerhed svarende til 5 % af købesummen, dog mini- mum 5 % af den senest tinglyste offentlige ejendomsværdi.

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

RealMæglerne Amager



Mød holdet bag dit boligsalg

RealMæglerne Amager er en del af en landsdækkende ejendomsmæglerkæde og vi er uafhængige af banker. Med beliggenhed centralt på Sundbyerne og i Kastrup, dækker vi hele Amager effektivt, når boligen skal sælges. Vi tilbyder via vores 2 butikker på Amager salg og vurdering af alle typer ejendomme hvad end det er villa, andelsbolig, ejerlejlighed, rækkehus, villalejlighed eller fritidsbolig.