

REAL



Ved Diget 3, 2. th., 2770 Kastrup

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	58
Kontantpris	2.695.000	Værelser	2
Ejerudgift	2.662		
Byggear	1950	Energimærke	D

Sagsnr. **148-1155**

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: Ved Diget 3, 2. th., 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 148-1155
Ejerudgift/md.: kr. 2.662

Dato: 10.09.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne charmerende ejerlejlighed, der er en sand perle for dem, der søger et hjem med både karakter og komfort. Lejligheden byder på en fantastisk lys stue, hvor de store vinduer lader solens stråler strømme ind og skaber en varm og indbydende atmosfære. Fra stuen har du direkte adgang til en sydvendt altan, som giver dig mulighed for at nyde den friske luft og den betagende udsigt over det grønne område. Her kan du slappe af med en kop kaffe eller invitere vennerne over til hyggelige sammenkomster under åben himmel.

Køkkenet i lejligheden er rummeligt og funktionelt designet med masser af opbevaringsplads, hvilket gør det nemt at holde orden. Det er perfekt til både daglige måltider og større madlavningsprojekter. Badeværelset er moderne indrettet med separat brus samt et vindue, der sikrer god udluftning – ideelt for et sundt indeklima.

Soveværelset tilbyder ro og afslapning efter en lang dag. Her kan du let skabe din egen personlige oase af komfort. Lejligheden fremstår i god stand men rummer også muligheder for at sætte dit eget præg, hvis ønsket skulle opstå.

Ejendommen fra 1950 er yderst velholdt med blandt andet et nyere tag, som bidrager positivt til energiregnskabet. Du får desuden adgang til et stort grønt område perfekt til gåture samt en lille legeplads for de mindste medlemmer af familien.

Beliggenheden kunne ikke være bedre; kun få minutters gang fra metroen gør det nemt at komme hurtigt ind til byen. Derudover finder du gode indkøbsmuligheder lige rundt om hjørnet samt hyggelige spisesteder i nærheden.

Går du i salgstanker, er du meget velkommen til at kontakte os for en aftale om en uforpligtende salgsvurdering.

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: Ved Diget 3, 2. th., 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 148-1155
Ejerudgift/md.: kr. 2.662

Dato: 10.09.2025



Altan



Alrum



Stue



Stue



Alrum



Køkken

Adresse: Ved Diget 3, 2. th., 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 148-1155
Ejerudgift/md.: kr. 2.662

Dato: 10.09.2025



Køkken



Køkken



Badeværelse



Værelse



Værelse



Gang

Adresse: Ved Diget 3, 2. th., 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 148-1155
Ejerudgift/md.: kr. 2.662

Dato: 10.09.2025



Ejendommen



Ejendommen



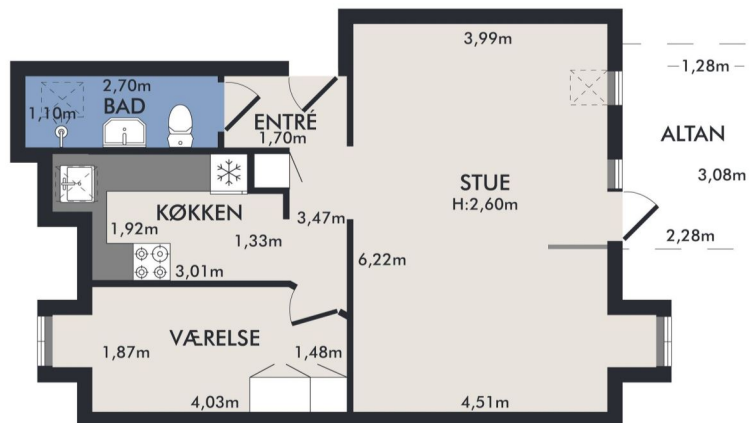
Udsigt

Adresse: Ved Diget 3, 2. th., 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 2.695.000

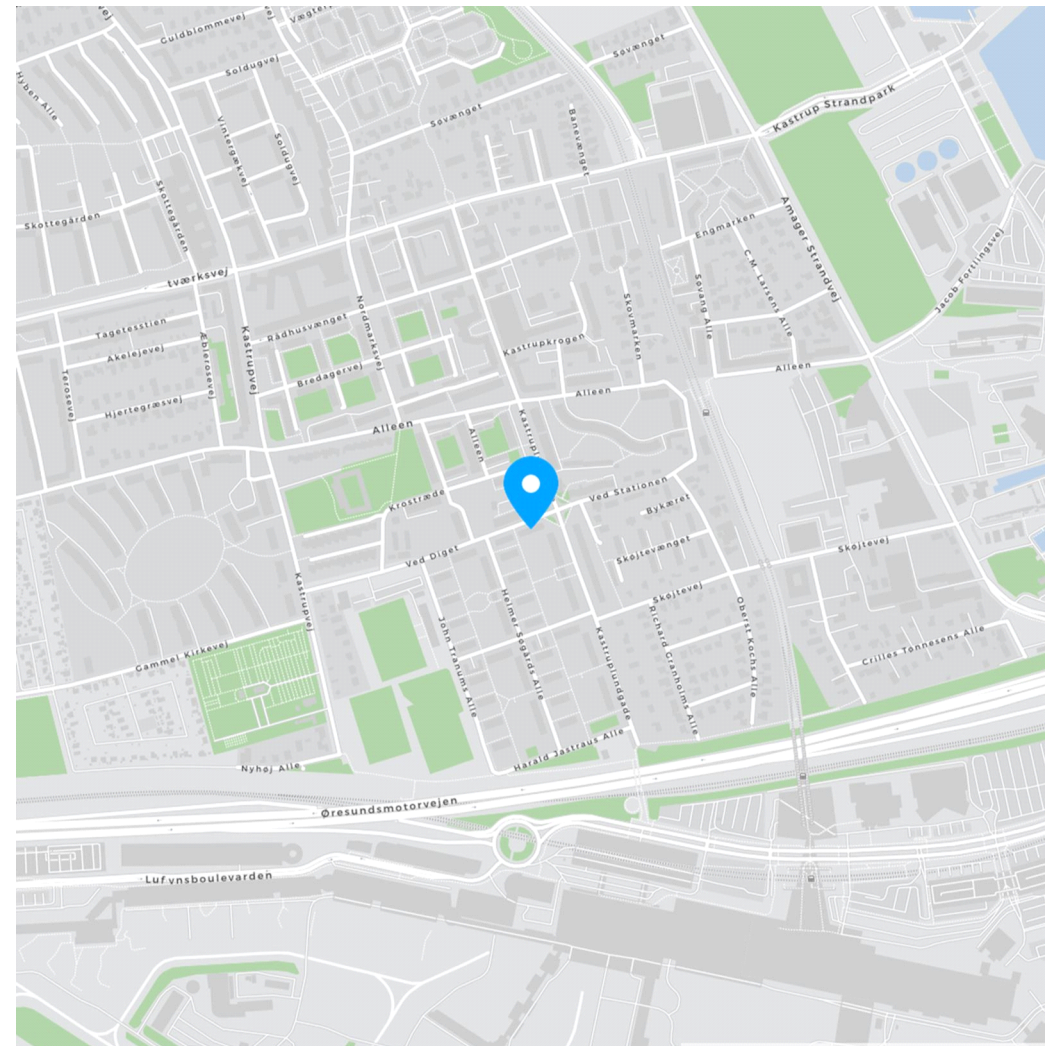
Sagsnr.: 148-1155
Ejerudgift/md.: kr. 2.662

Dato: 10.09.2025

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar





Adresse: Ved Diget 3, 2. th., 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 148-1155
Ejerudgift/md.: kr. 2.662

Dato: 10.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Tårnby
Matr.nr.:	2 fr Kastrup By, Kastrup
BFE-nr.:	239569
Ejl.nr.:	56
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1950

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.304.000 kr.
Grundværdi:	1.805.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.843.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.444.000 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	52 m ²
- heraf boligareal:	52 m ²
BBR-boligareal:	58 m ²
Evt. øvrige arealer:	

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 22.07.1946 - Dok om byggehøjder mv.
Nr. 2 lyst d. 22.07.1946 - Dok om byggehøjder mm Rette løbenr.7147.
Nr. 3 lyst d. 27.02.1947 - Dok om luftfartshindringer mv.
Nr. 4 lyst d. 11.11.1947 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Tillige lyst pantstiftende.
Nr. 5 lyst d. 16.11.1951 - Dok om hegn, hegnsmur mv.
Nr. 6 lyst d. 18.02.1956 - Dok om fælles brandmur/gavl mv.
Nr. 7 lyst d. 18.01.1995 - Vedtægter for ejerforening, Hollænderbo (1158-1297).
Nr. 8 lyst d. 13.01.1997 - Tillæg til vedtægter. Tillige lyst pantstiftende.

Planer

Lokalplan nr. 50.
Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten.

Tilbehør:

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

Komfur mrk. "Gram"
Ovn mrk. "Gram"
Kogeplade mrk. "Gram"
Mikroovn mrk. "Genius"
Køle-/fryseskab mrk. "Gram"
Køleskab mrk. "Gram"

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Ved Diget 3, 2. th., 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 148-1155
Ejerudgift/md.: kr. 2.662

Dato: 10.09.2025

Forsikringsforhold:

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

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.

Fredningsstatus: Ingen bevaringsværdi.

Oplysning om foreløbig grundskyld

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgsopstillingens 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 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.

Udgift til vand

Der gøres opmærksom på, at udgiften til vand er trukket ud af fællesudgifterne. Jf. foreningens seneste regnskab, udgør udgiften til vand kr. 2.414,46 fordelt efter fordelingstal. Sælger betaler kr. 1.352, i fællesudgift pr. mdr. inkl. vand.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 2.981 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Anslået
Sælger betaler akonto varme kr. 220,00 pr. mdr.

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke D.



Adresse: Ved Diget 3, 2. th., 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 148-1155
Ejerudgift/md.: kr. 2.662

Dato: 10.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.400	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.695.000
Grundskyld	kr.	8.664	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.050
Fællesudgifter	kr.	13.810	Ejerskiftegebyr til adm.	kr.	1.500
Rottebekæmpelse	kr.	75	I alt	kr.	2.714.550
			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.		
Ejerudgift i alt 1 år		31.949			

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: 135.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.548 md./ 174.572 år Netto **ekskl.** ejerudgift 11.834 md./ 142.010 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: 09.09.2025
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: Ved Diget 3, 2. th., 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 2.695.000

Sagsnr.: 148-1155
Ejerudgift/md.: kr. 2.662

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.

Der påhviler ejerforeningens medlemmer to fælleslån - hhv. altanlån og taglån. Nærværende lejlighed deltager dog ikke i de to fælleslån.

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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Fordelingstal
Tinglyst fordelingstal: 52/6627
Adm. fordelingstal:
Sikkerhed til e/f: 21.300 kr.
I form af: Anden hæftelse
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Brugsret og fællesfaciliteter:

Brugsret til kælderrum nr. 56.
Fælles vaskeri, udendørs- og indendørs cykelparkering, legeplads samt tørrerum til tørring af tøj.

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".