

The logo consists of the word "REAL" in white, uppercase, sans-serif font, centered within a dark blue square.

Løjtegårdsvej 97C, st. 21., 2770 Kastrup

Ejd. type	Andelsbolig	Bolig m2	27
Købspris	347.600	Værelser	1
Boligydelse	2.407	Byggeår	1970
Forbrugsafh. udgift		Energimærke	E

Sagsnr. **148-3262**

RealMæglerne Kastrup & Tårnby ApS

Englandsvej 343 / 2770 Kastrup / Tlf. 32572211 / www.realmaeglerne.dk/kastrup

Salgsopstilling - vedr. salg af andelsbolig

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: Løjtegårdsvej 97C, st. 21., 2770 Kastrup
Købspris: kr. 347.600

Sagsnr.: 148-3262
Boligyldelse/md.: kr. 2.407

Dato: 30.12.2025

Beskrivelse af andelsboligen:

Skøn 1-værelses lejlighed med god plads til henholdsvis seng/sofa og spisearrangement. Køkkenet er i samme rum med fin opbevaringsplads samt kogeplade. Lejligheden har et indbygget depotrum i forlængelse af stuen. Badeværelset er i god størrelse med separat brus og fliser.

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 overdragelsesaftale, 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.

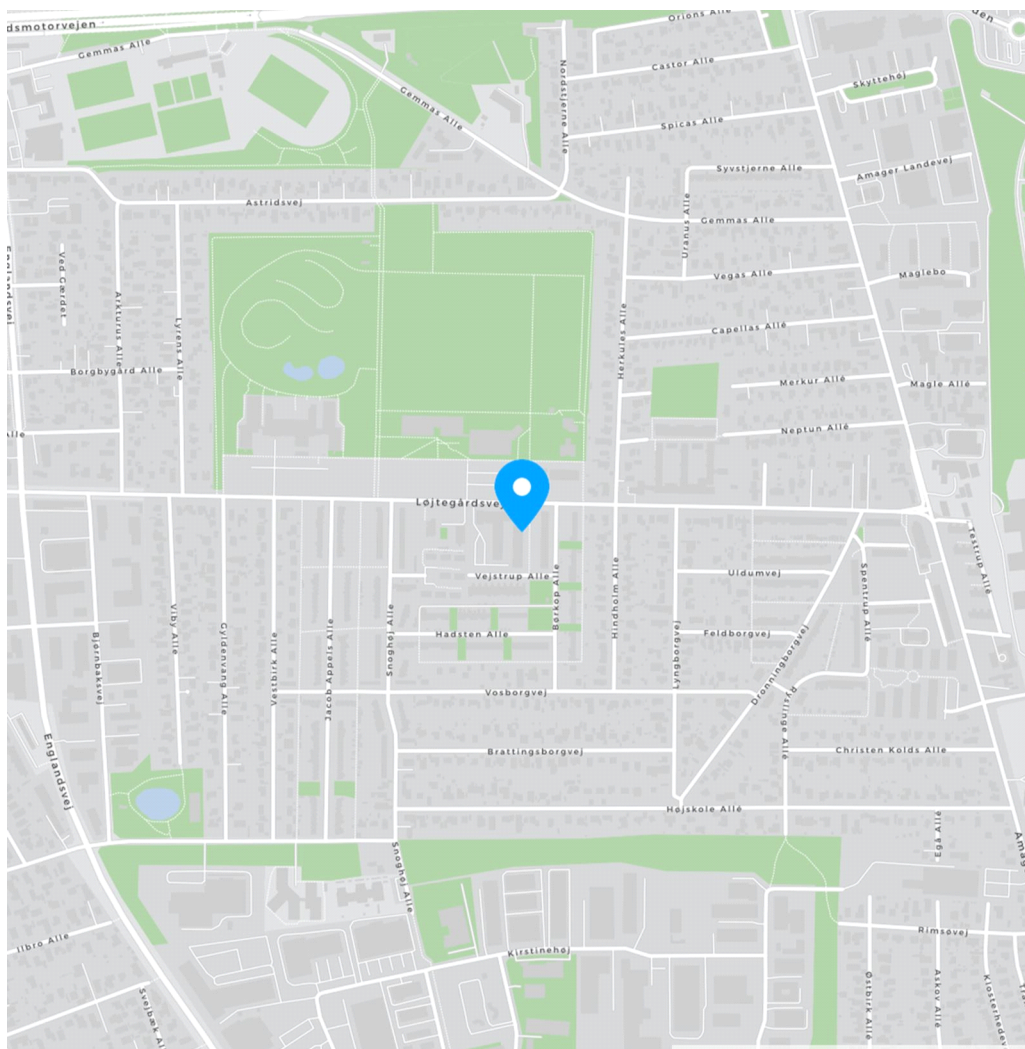
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Dilsad Sahin

Adresse: Løjtegårdsvej 97C, st. 21., 2770 Kastrup
Købspris: kr. 347.600

Sagsnr.: 148-3262
Boligydelse/md.: kr. 2.407

Dato: 30.12.2025



Adresse: Løjtegårdsvej 97C, st. 21., 2770 Kastrup
Købspris: kr. 347.600

Sagsnr.: 148-3262
Boligydelse/md.: kr. 2.407

Dato: 30.12.2025

Ejendomsdata

Ejendommen/andelsboligforeningen:

Kommune: København

Matr.nr.:

BFE-nr.:

Opført/ombygget år: 1970

Zonestatus: Byzone

Anvendt vurderingsprincip: Valuarvurdering

Pr.: 31.12.2024

Værdi iflg. anv. vurderingsprincip: 41.000.000

Energimærkning: Energimærke E.

Arealer: *

Boligareal i alt: 27 m²

Øvrige arealer:

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

Andelsboligen:

Må benyttes til: Helårsbeboelse

Andelnr.: 21

Fordelingstal vedr. formuen: 347600/27460418

Fordelingstal vedr. boligafgift: 28880/2281542

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Servitut nr. 1 lyst 27.02.1947 - Dok om luftfartshindringer mv

Servitut nr. 2 lyst 02.02.1948 - Dok om luftfartshindringer mv

Servitut nr. 3 lyst 05.10.1948 - Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv

Servitut nr. 4 lyst 22.10.1948 - Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv

Servitut nr. 5 lyst 31.01.1949 - Dok om et til bygningen grænsende areal mv

Servitut nr. 6 lyst 05.01.1955 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Servitut nr. 7 lyst 10.01.1959 - Byplanvedtægt

Servitut nr. 8 lyst 31.01.1962 - Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv

Servitut nr. 9 lyst 03.08.1968 - Dok om overbygning af vandindvindingsboringen

Servitut nr. 10 lyst 20.08.1968 - Dok om transformerstation/anlæg mv

Servitut nr. 11 lyst 30.10.1970 - Dok om byggelinier mv

Servitut nr. 12 lyst 21.06.2007 - Tillæg til dokument lyst 25.04.2006 om
elforsyning/transformer anlæg nu: Københavns Energi Holding
A/S

Planer

Byplansvedtægt nr. 9

Der henvises til ejendomsdatabaserne.

Inventar og løsøre:

Følgende særlig tilpasset inventar medfølger og er inkluderet i købsprisen (fabrikat):

Følgende andet løsøre findes i andelsboligen og kan medkøbes mod evt. betaling (fabrikat*):
Hårde hvidevarer medfølger i handlen kr. 0.

*) Køber er ifølge andelsboligloven ikke forpligtet til at købe det nævnte løsøre.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Løjtegårdsvej 97C, st. 21., 2770 Kastrup
Købspris: kr. 347.600

Sagsnr.: 148-3262
Boligydelse/md.: kr. 2.407

Dato: 30.12.2025

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Ejendommens primære varmekilde: Naturgas
Oplysningerne stammer fra: Anslået
A'conto el pr. md. udgør kr. 300,00.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 6

Øvrige udgifter vedrørende ejendommens drift og vedligeholdelse:

Køber gøres opmærksom på, at der vil være udgifter til energi, vand, andre forbrugsafhængige forhold, eftersyn af forsyningsanlæg samt løbende vedligeholdelse, og at disse udgifter ikke fremgår af hverken salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller boligydelsen.

Forsikringsforhold:

Ejendommen er forsikret via andelsboligforeningen hos Topdanmark
Præmien, der indgår i boligafgiften, dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til forsikringspolisen.

Ejerpantebreve i andelsboligen:



Adresse: Løjtegårdsvej 97C, st. 21., 2770 Kastrup
 Købspris: kr. 347.600

Sagsnr.: 148-3262
 Boligydelse/md.: kr. 2.407

Dato: 30.12.2025

Beregning af andelsboligens maksimalpris og købspris:

Andel i foreningens formue	kr.	347.600
Forbedringer	kr.	
Særligt tilpasset inventar	kr.	
vedr. vedligeholdelsestilstand	kr.	
Fradrag for mangler	kr.	
Maksimalpris, jf. andelsboliglovens § 5	kr.	347.600
Evt. nedslag i maksimalprisen	kr.	

Overdragelsessum ekskl. løssøre (købspris) kr. 347.600

Andet løssøre, der kan købes separat, jf. side 2 kr.
Samlet overdragelsessum inkl. løssøre kr. 347.600

Maksimalprisen er anslået, eftersom ejendomsmægleren ikke er i besiddelse af oplysningerne herom. Købsprisen må ikke overstige den endelige maksimalpris.

Boligydelse:

Boligafgift, jf.
 Generalforsamlingsreferat 2025 kr. 28.880

Boligydelse i alt pr. år kr. 28.880
Boligydelse i alt pr. md. kr. 2.407

Kontantbehov ved køb:

Købspris / udbetaling	kr.	347.600
Gebyr overdragelsesaftale	kr.	10.610
Ekspedition adkomsterklæring ved låneoptagelse	kr.	1.805

I alt kr. 360.015
 Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Teknisk pris:

Den tekniske pris er sammensat af købsprisen tillagt den forholdsmæssige andel af foreningens gæld fratrullet foreningens omsætningsaktiver i henhold til Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen pkt. K2. Køber gøres opmærksom på, at denne opgørelse ikke nødvendigvis tager højde for alle forhold i foreningen, f.eks. om grundlaget for opgørelsen af foreningens formue er ajourført, om foreningen har anvendt finansielle instrumenter (herunder renteswaps) f.eks. til afdækning af kurs- eller renterisiko, afdragsfrie lån o.lign.. Opgørelsen vil derfor oftest ikke være fuldstændig retvisende. For nærmere oplysninger om foreningens økonomi henvises til Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen. Køber opfordres til at søge egen rådgiver herom.

Købspris:	kr.	347.600
Forholdsmæssig andel af foreningens samlede gæld ÷ omsætningsaktiver:	kr.	
Teknisk pris	kr.	347.600



Adresse: Løjtegårdsvej 97C, st. 21., 2770 Kastrup
Købspris: kr. 347.600

Sagsnr.: 148-3262
Boligydelse/md.: kr. 2.407

Dato: 30.12.2025

Oplysninger om andelsboligforeningen:

Grundejerforening el. lign.: Nej

Venteliste: Ja
Fremleje: ☒ Ja ☐ Nej // Der henvises til foreningens vedtægter §12
Husdyr: ☒ Ja ☐ Nej // Der henvises til foreningens vedtægter §13

Større istandsættelsesarbejder samt evt. finansiering heraf:
Der henvises til side 6

Evt. brugsret og fællesfaciliteter:

Maksimal belåning: Har andelsboligforeningen vedtaget regler om maksimal belåning af andelsboligen ☐ Ja ☒ Nej

Oplysninger om andelsboligforeningens lån i ejendommen:

Långiver	Lånetype	Næste rentetilpasning	Restgæld	Kursværdi	Rente	Udløb	Afdragsfrihed	Personlig hæftelse	Vilkår mv.
Nordea Kredit	Kontantlån		2.771.404	2.302.578	0,79	2031	Nej		

Øvrige oplysninger om foreningens lån/økonomi: Der er vedtaget låneoptagelse/omlægning af foreningens lån i forbindelse med renovering af faldstammer og stigstreng. Ny hovedstol forventes til ca. 13.000.000.

Køber gøres opmærksom på, at ovenstående oplysninger stammer fra andelsboligforeningens seneste regnskab/Nøgleoplysningsskema (evt. suppleret med oplysninger fra foreningen), hvorfor der kan være foretaget ændringer heri efterfølgende, f.eks. kan foreningen have optaget yderligere lån eller der kan være afdraget yderligere på de eksisterende lån.

Adresse: Løjtegårdsvej 97C, st. 21., 2770 Kastrup
Købspris: kr. 347.600

Sagsnr.: 148-3262
Boligydelse/md.: kr. 2.407

Dato: 30.12.2025

Andre forhold af væsentlig betydning:

Jordforurening

Ejendommen er ifølge kommunens / regionens oplysninger registreret som forurenede på vidensniveau 1. En forurening på vidensniveau 1 betyder, at man fra miljømyndighedernes side har mistanke om, at der kan forefindes forurening på ejendommen. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.

Ejendomsskatter

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Den for andelsboligforeningens ejendom fastsatte grundværdi har betydning for foreningens grundskyldsbeskatning og derved potentielt for andelsboligens nuværende eller fremtidige boligafgift, ejendommens værdiansættelse samt herigennem den enkelte andelsboligs maksimalpris.

Grundskyldsbeskatningen sker i årene 2022 og frem på foreløbige grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor foreningen, og kan således herigennem have betydning for foreningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere i årene 2025 og frem 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 være væsentlige for den enkelte forening.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle afvigelser fra de i salgsopstillingen angivne værdier, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Gæld udenfor købesummen:

Der er vedtaget et større projekt vedr. udskiftning af stigstreng og faldstammer og der skal optages/omlægges lån i den forbindelse.

Større instandsættelsearbejder:

Kommende projekt med udskiftning af stigstreng og faldstammer vedtaget på generalforsamling 29. april 2025.

Køber gøres opmærksom på, at disse arbejder kan have betydning for andelsboligens andelsværdi.

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".