



REAL

REAL
32 57 22 11
TIL SALG
RealMæglerne

Ved Diget 3, 1. tv., 2770 Kastrup

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	64
Kontantpris	2.795.000	Værelser	3
Ejerudgift	3.191		
Byggear	1950	Energimærke	D

Sagsnr. **148-1135**

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, 1. tv., 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 148-1135
Ejerudgift/md.: kr. 3.191

Dato: 21.08.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne charmerende ejerlejlighed, der strækker sig over 64 kvadratmeter og er bygget i 1950. Lejligheden byder på tre værelser, hvoraf to kan anvendes som soveværelser, kontor eller efter dine behov. Fra den rummelige stue træder du ud på en stor altan, der giver et helt frit kig over det smukke grønne område. Altanen er perfekt placeret for at fange solens stråler hele dagen, hvilket gør den til et ideelt sted at slappe af eller nyde en kop kaffe.

Køkkenet er godt udnyttet med masser af skabsplads og moderne faciliteter, hvilket gør det til et drømmested for dem, der elsker at lave mad. Badeværelset er stort og funktionelt med separat bruseområde, hvilket sikrer komfort og bekvemmelighed i hverdagen. Lejligheden fremstår i rigtig god stand og er indflytningsklar; nye gulve pryder soveværelserne, mens ekstra isolering i ydervæggene bidrager til lavere varmeudgifter samt øget komfort i de kolde måneder.

Ejendommen er i virkelig god stand med blandt andet et nyt tag som medvirker til et godt enegiregnskab. Derudover er adgang til et stort grønt område med mulighed for gåture samt en lille legeplads for de mindste. Der følger også et kælderrum med lejligheden samt adgang til et velfungerende vaskerum og aflåst cykelkælder. Beliggenheden kunne ikke være bedre; kun få minutters gang fra metroen bringer dig hurtigt ind til byen. Gode indkøbsmuligheder ligger lige rundt om hjørnet sammen med hyggelige spisesteder.

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, 1. tv., 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 148-1135
Ejerudgift/md.: kr. 3.191

Dato: 21.08.2025



Ejendommen



Stue



Stue



Stue



Stue



Værelse

Adresse: Ved Diget 3, 1. tv., 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 148-1135
Ejerudgift/md.: kr. 3.191

Dato: 21.08.2025



Værelse



Værelse



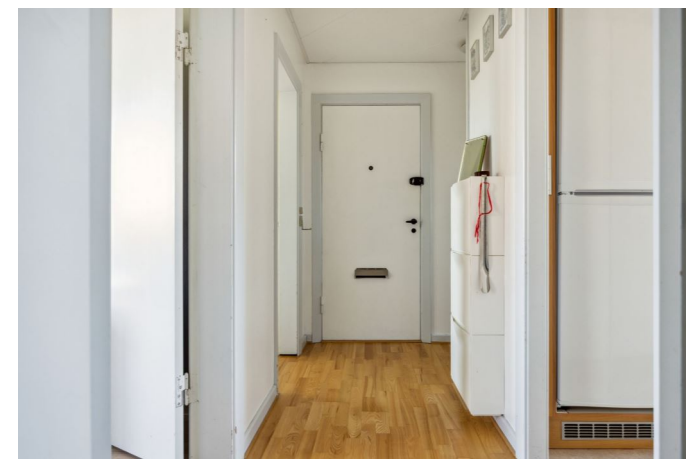
Køkken



Køkken



Badeværelse



Entre

Adresse: Ved Diget 3, 1. tv., 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 148-1135
Ejerudgift/md.: kr. 3.191

Dato: 21.08.2025



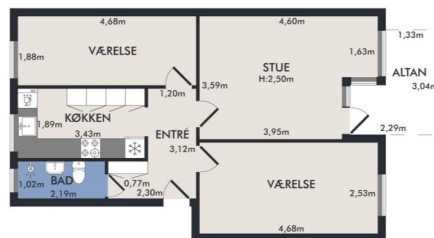
Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



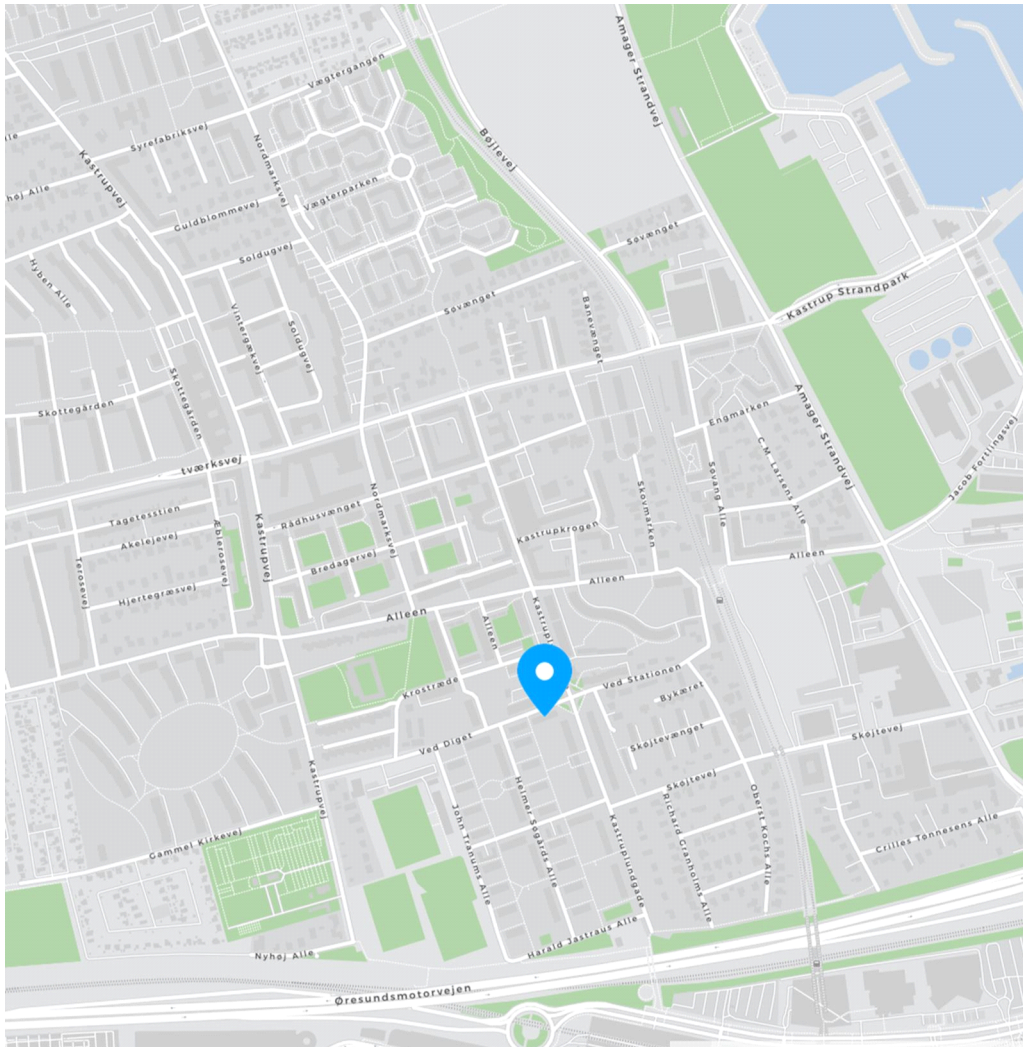
Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

Adresse: Ved Diget 3, 1. tv., 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 148-1135
Ejerudgift/md.: kr. 3.191

Dato: 21.08.2025





Adresse: Ved Diget 3, 1. tv., 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 148-1135
Ejerudgift/md.: kr. 3.191

Dato: 21.08.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Tårnby
Matr.nr.:	2 fr Kastrup By, Kastrup
BFE-nr.:	239566
Ejl.nr.:	53
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1950

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	58 m ²
- heraf boligareal:	58 m ²
BBR-boligareal:	64 m ²
Evt. øvrige arealer:	

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.450.000 kr.
Grundværdi:	1.930.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.960.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.544.000 kr.

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
Nr. 3 lyst d. 27.02.1947 - Dok om luftfartshindringer mv
Nr. 4 lyst d. 11.11.1947 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
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
Nr. 8 lyst d. 13.01.1997 - Tillæg til vedtægter

Planer

Lokalplan nr. 50
Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten.

Tilbehør:

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

Komfur - Gorenje
Emhætte - Siemens
Mikroovn - Major
Køle/fryseskab - Hoover
Opvaskemaskine - Zanussi

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Ved Diget 3, 1. tv., 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 148-1135
Ejerudgift/md.: kr. 3.191

Dato: 21.08.2025

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:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 3.642 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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 salgssopstillingens 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 Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering

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

Oplysning om foreløbig grundskyld

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

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser



Adresse: Ved Diget 3, 1. tv., 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 148-1135
Ejerudgift/md.: kr. 3.191

Dato: 21.08.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.996	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.795.000
Grundskyld	kr.	9.264	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.650
Fællesudgifter	kr.	18.096	Ejerskiftegebyr	kr.	1.500
Rottebekæmpelse	kr.	940	I alt	kr.	2.815.150
			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		38.296			

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: 140.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.152 md./ 181.824 år Netto **ekskl.** ejerudgift 12.326 md./ 147.914 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: 21.08.2025
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, 1. tv., 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 2.795.000

Sagsnr.: 148-1135
Ejerudgift/md.: kr. 3.191

Dato: 21.08.2025

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:

Der er optaget 2 fælleslån til hhv. tag- og altanprojekt. Begge lån er indfriet for nærværende lejligheds vedkommende.

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: 58/6627
Adm. fordelingstal: 58/6627
Sikkerhed til e/f: 23.700 kr.
I form af: Anden hæftelse/Anden hæftelse - indeksreguleret
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Brugsret og fællesfaciliteter:

Brugsret til kælderrum
Fælles vaskeri
Fælles tørrerum
Fælles cykelkælder

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".