

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: Saltværksvej 115, 1. tv., 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 21-X0000743
Ejerudgift/md.: kr. 5.370

Dato: 19.5.2025



Beskrivelse:

Lys lejlighed med stor stue og glimrende værelser

I Kastrup finder du denne 3V'er, som er ideel til singlen, parret eller bofællerne. Boligen byder på udskiftede vinduer, en stor stue, et pænt køkken, to reelle værelser, et badeværelse samt et gavmildt lysindfald i alle rum. Udenfor venter et hyggeligt gårdmiljø. Du kommer til at bo i et roligt område tæt på både strand, natur, metro og gode pasningstilbud og skoler.

I stuen er der rig mulighed for at gøre plads til både sofagruppe, spisebord og opbevaringsløsninger. Gennem vinduerne får du et flot lysindfald, der skaber en behagelig stemning. Har du en bofælle, bliver dette fællesrummet. Køkkenet er holdt i hvide elementer og fremstår funktionelt.

Boligen indeholder en rummelig entré, hvorfra du tilgår et fint badeværelse med hvide klinker og væghængt toilet. Herudover får du to reelle værelser, der kan bruges som soveværelse, kontor eller børneværelse. Et sæt bofæller kan også få et værelse hver.

Udenfor den gule murstensbygning fra 1945 venter et indbydende gårdmiljø med et vældigt græsareal. Her er flere bænke, tøjstativer og rig plads til at nyde afslappende stunder. Foran ejendommen har du mulighed for at parkere bilen.

Ejendommen ligger i Kastrup tæt på alt, du får brug for i hverdagen. Indkøb finder du i gåafstand, og skal du ind til byen, kan du cykle eller tage metroen knap halvanden kilometer herfra. Har du børn, kan du glæde dig til de gode institutioner og skoler, som ligger i nærheden. Amager byder også på et blomstrende caféliv, smuk natur og fine badestrande.

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.

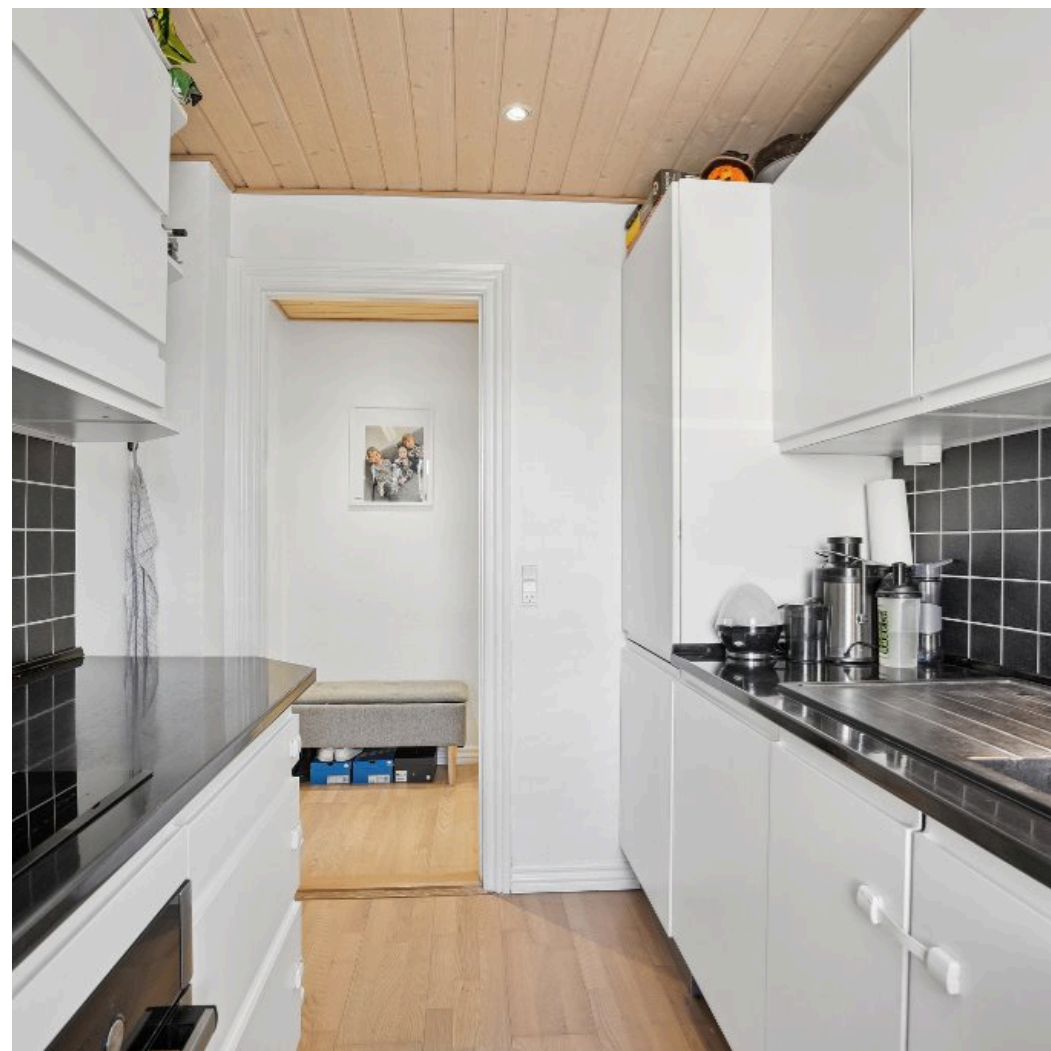
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Thomas Aaes Kvist

Adresse: Saltværksvej 115, 1. tv., 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 21-X0000743
Ejerudgift/md.: kr. 5.370

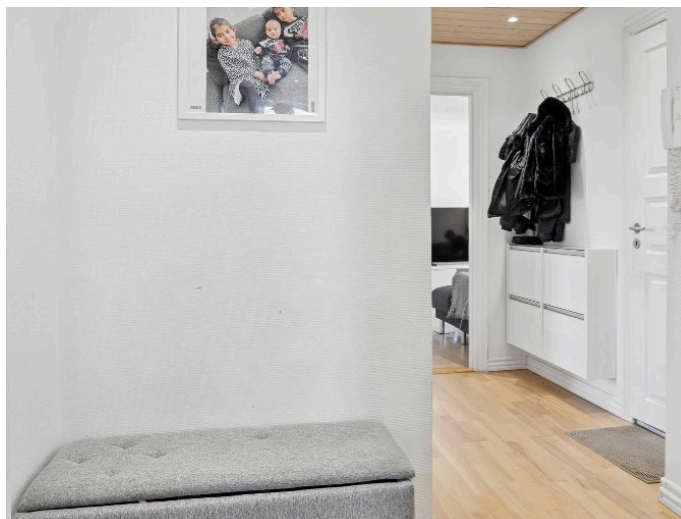
Dato: 19.5.2025



Adresse: Saltværksvej 115, 1. tv., 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 21-X0000743
Ejerudgift/md.: kr. 5.370

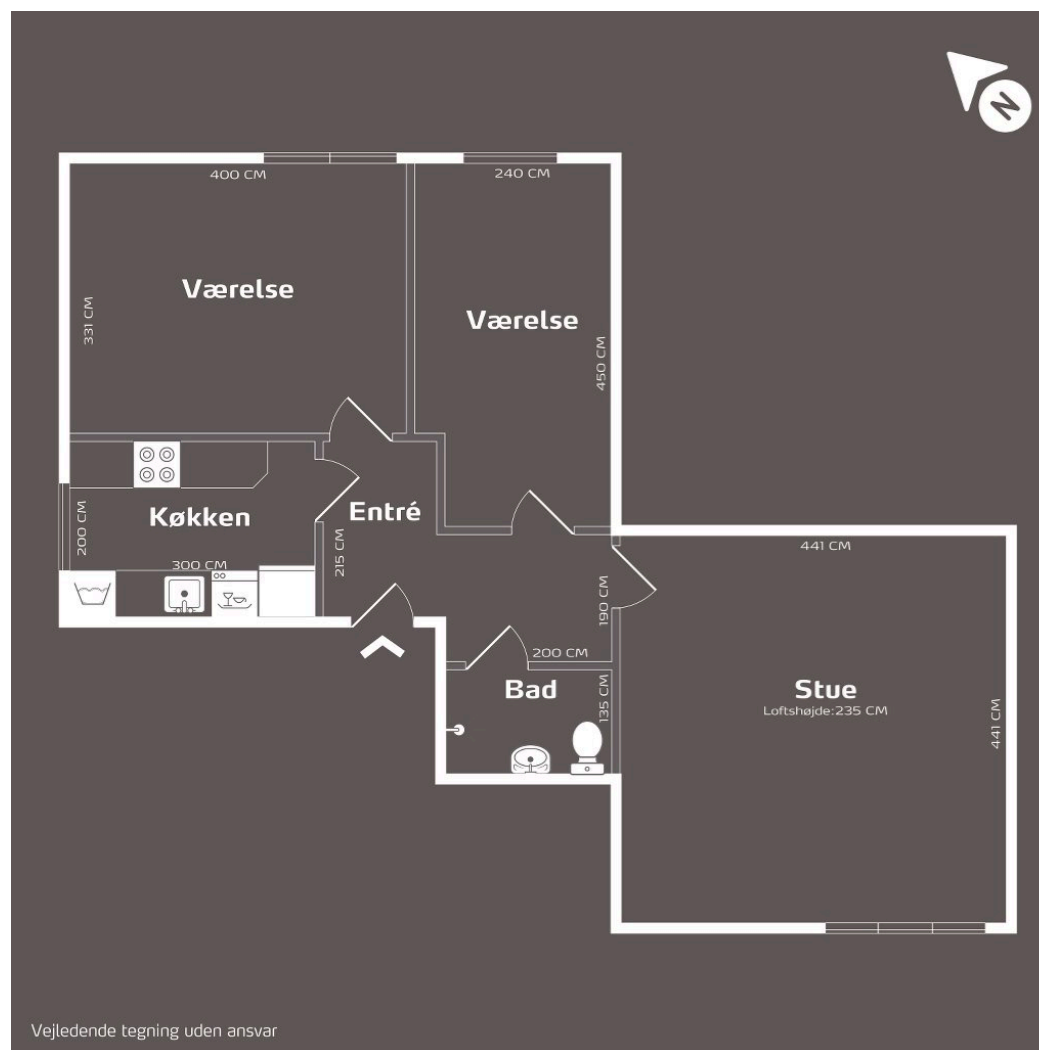
Dato: 19.5.2025



Adresse: Saltværksvej 115, 1. tv., 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 21-X0000743
Ejerudgift/md.: kr. 5.370

Dato: 19.5.2025



Adresse: Saltværksvej 115, 1. tv., 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 21-X0000743
Ejerudgift/md.: kr. 5.370

Dato: 19.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Tårnby
Matr.nr.: 4dn Kastrup By, Korsvejen
BFE-nr.: 230901
Ejerl.nr. 11
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig/Privat veje passage/færdselsareal
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1945

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.452.000,00
Grundværdi: 1.583.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.961.600,00
Grundlag for grundskyld: 1.266.400,00

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

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Oplysninger bestilt hos sælger.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal: 68 m²
Heraf tinglyst boligareal: 68 m²
BBR-boligareal: 73 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Tinglyst fordelingstal: 520/10000
Adm. fordelingstal: 68,00 af 1.308,00
Sikkerhed til e/f: 25.000,00
I form af: Vedtægter lyst pantstiftende

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

28.3.1945 Dok om transformerstation/anlæg mv, Ikke til hinder for prioritering
27.2.1947 Dok om luftfartshindringer mv. Forprioritet
20.11.1971 Tillæg til normalvedtægt, Resp lån i off midler
19.9.1997 Vedtægter for Ejerforeningen Saltværksgården
21.6.2007 Tillæg til dokument lyst 25.04.2006 om el- forsyning/transformeranlæg nu:
Københavns Energi Holding A/S (KE Energi A/S)

Miljø:

Kortlagt på vidensniveau 1 efter Jordforureningsloven

Pr. 1. januar 2008 vil samtlige ejendomme beliggende i byzone som udgangspunkt blive områdeklassificeret som lettere forurenet, jf. § 1, i lov nr. 507 af 7. juni 2006 om ændring af lov om forurenet jord. Kommunen kan dog undtage større sammenhængende områder inden for byzoner, som den har viden om, ikke er lettere forurenede, hvilket i så fald skal ske gennem et kommunalt regulativ. Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Brugsret og fællesfaciliteter

Adresse: Saltværksvej 115, 1. tv., 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 2.995.000Sagsnr.: 21-X0000743
Ejerudgift/md.: kr. 5.370

Dato: 19.5.2025

Forsikringsforhold:Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Gjensidige
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:Svamp: ☒ Ja ☐ Nejinsekt: ☒ Ja ☐ Nejrørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Se police

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 13.800,00

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Anslået, da sælgers seneste års faktiske udgift ikke er repræsentativt

Der opkræves aconto varme kr. 1.150 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: C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Udlejning: Det er tilladt at fremleje lejligheden i henhold til lejelovens bestemmelser, dog med bestyrelsens godkendelse - se vedtægternes § 16.

Husdyr: Tilladt. se i øvrigt foreningens husorden punkt 11.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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.

Lokalplan/byplanvedtægt:

Adresse: Saltværksvej 115, 1. tv., 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 21-X0000743
Ejerudgift/md.: kr. 5.370

Dato: 19.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:
Ejendomsværdiskat	kr. 10.004,16	Kontantpris/udbetaling
Grundskyld 2025	kr. 7.598,40	Ejerskiftegebyr til administrator,
Fællesudgifter	kr. 26.244,65	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde
Rottebekæmpelse	kr. 82,69	Tinglysningsekspektion/-signering/-kontrol
Fælleslån 1	kr. 16.557,72	I alt
YouSee, lille pakke	kr. 3.528,00	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt
Adm.bidrag fælleslån	kr. 420,00	udgifter til: købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske, tinglysning, herunder
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 64.435,62	pantebreve, debitor/kreditorkifte, finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse m.v

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: 150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 16.534 md./ 198.404 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 13.555 md./ 162.654 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: 19.5.2025. 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:** Standardf. kan ikke opnås, idet ejerskiftelånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til E/F

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 henvisne til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Adresse: Saltværksvej 115, 1. tv., 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 21-X0000743
Ejerudgift/md.: kr. 5.370

Dato: 19.5.2025

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:

Fælleslån i EF. Lejligheden deltager i fælleslån.
Restgæld pr. 31-12-2024 for Fælleslån/udsk.vinduer, facaderenovering kr. 151.011,78.

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 fradragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
TOTALKREDIT A/S	Kontantlån				DKK	-0,14			0			Nej	