



REAL

Ryslinge Alle 11, 2770 Kastrup

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	121
Kontantpris	5.245.000	Værelser	5
Ejerudgift	4.193	Grund m2	912
Byggear	1933	Energimærke	D

Sagsnr. **148-1178**

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: Ryslinge Alle 11, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 5.245.000

Sagsnr.: 148-1178
Ejerudgift/md.: kr. 4.193

Dato: 21.01.2026



Beskrivelse:

Denne klassiske villa fra 1933 er beliggende på en solrig og generøs grund i det eftertragtede Løjtegårdskvarter i Kastrup. Her får du både den tidstypiske charme og sjæl, som kun en villa fra 30'erne kan tilbyde, samtidig med at du får muligheder for at præge din bolig efter egne ønsker. Ejendommens 121 m² bolig er smukt fordelt over to etager og indrettet, så både funktionalitet og lys udnyttes optimalt. Når du træder ind i stueetagen, mødes du af et lyst og åbent rum, hvor stue og spisesue flyder sammen i et naturligt flow. Herfra har du adgang til et køkken, der allerede nu er moderniseret, men som også rummer potentiale for at blive en del af et åbent køkken-alrum, hvilket vil skabe en endnu større, sammenhængende opholdszone. Fra køkkenet er der videre adgang til både et funktionelt bryggers og husets badeværelse, som er udstyret med separat brus og komfortabel gulvvarme. På stueplan finder du også et rummeligt værelse, samt en entré, der leder op til første sal via en smuk trappe. Første sal byder på en skøn fordelingsgang med adgang til tre gode værelser, der giver masser af plads til både børn, gæster eller kontor. Her er også mulighed for at etablere et gæstetoilet på venstre side, hvilket vil øge funktionaliteten og komforten yderligere. Den rummelige 1. sal giver mulighed for at skabe et moderne, åbent hjem – og med de rette tilpasninger, kan du virkelig forvandle dette hus til dit drømmehjem.

Huset er omringet af en dejlig, solrig have på hele 912 m², hvor du har plads til både køkkenhave, leg og loungeområde, ligesom den giver mulighed for øge husets kvadratmeter med en tilbygning. I får altså en unik mulighed for, at skabe dit drømme hjem og helt egen grønne oase, hvad enten du er passioneret gartner eller bare drømmer om et perfekt solspot til sommerens middage på terrassen. Den store grund giver rig mulighed for at skabe et udendørsområde, der matcher dine behov og drømme.

Området er kendt for sine trygge rammer, og du vil have kort afstand til både indkøb, skole, daginstitutioner og grønne områder. Desuden er der nem adgang til både metro og motorvej, hvilket gør det let at komme til og fra byen.

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.

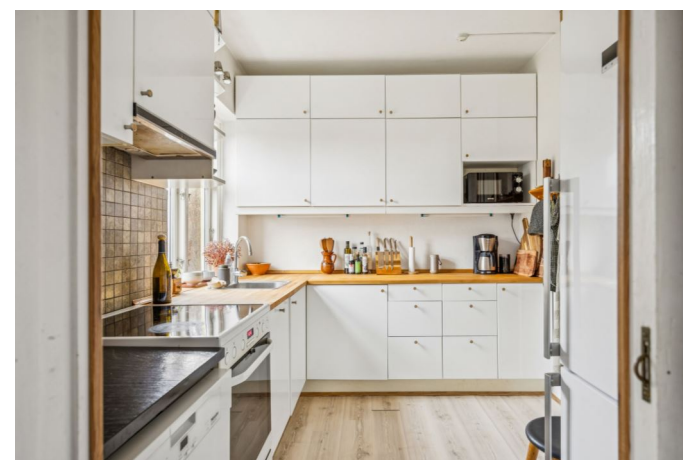
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Oliver Roed Rasmussen

Adresse: Ryslinge Alle 11, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 5.245.000

Sagsnr.: 148-1178
Ejerudgift/md.: kr. 4.193

Dato: 21.01.2026



Adresse: Ryslinge Alle 11, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 5.245.000

Sagsnr.: 148-1178
Ejerudgift/md.: kr. 4.193

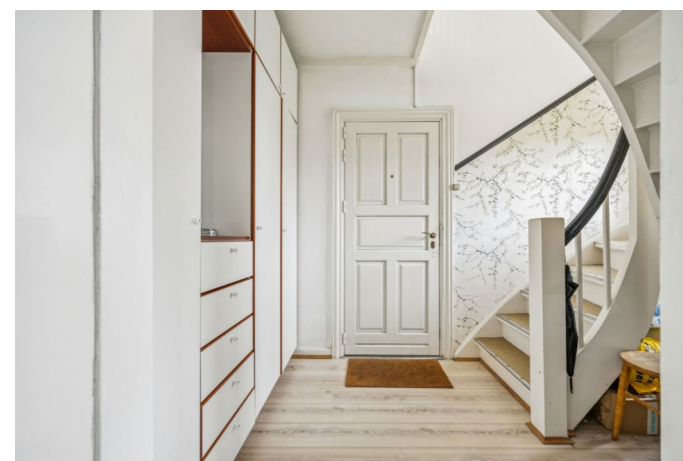
Dato: 21.01.2026



Adresse: Ryslinge Alle 11, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 5.245.000

Sagsnr.: 148-1178
Ejerudgift/md.: kr. 4.193

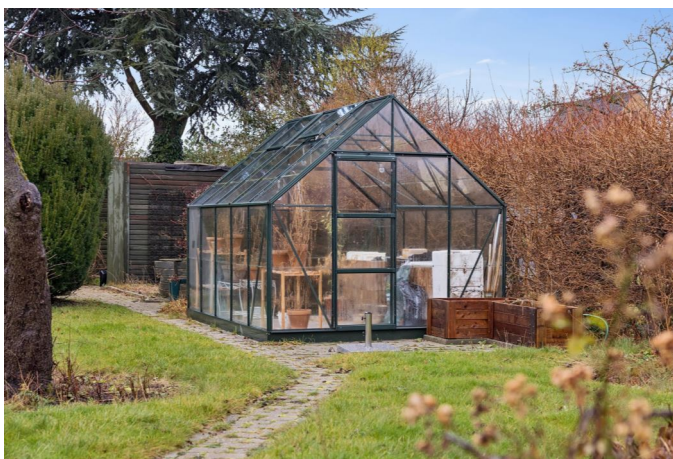
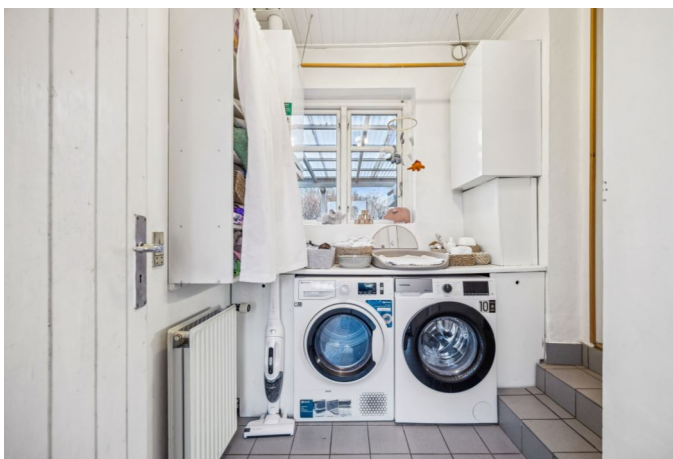
Dato: 21.01.2026



Adresse: Ryslinge Alle 11, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 5.245.000

Sagsnr.: 148-1178
Ejerudgift/md.: kr. 4.193

Dato: 21.01.2026



Adresse: Ryslinge Alle 11, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 5.245.000

Sagsnr.: 148-1178
Ejerudgift/md.: kr. 4.193

Dato: 21.01.2026



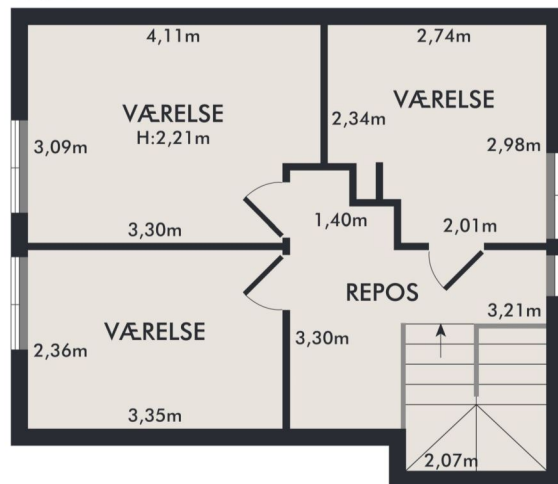
Adresse: Ryslinge Alle 11, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 5.245.000

Sagsnr.: 148-1178
Ejerudgift/md.: kr. 4.193

Dato: 21.01.2026

REAL

1. SAL



REAL

STUEPLAN



Vejledende plantegning uden ansvar

Vejledende plantegning uden ansvar

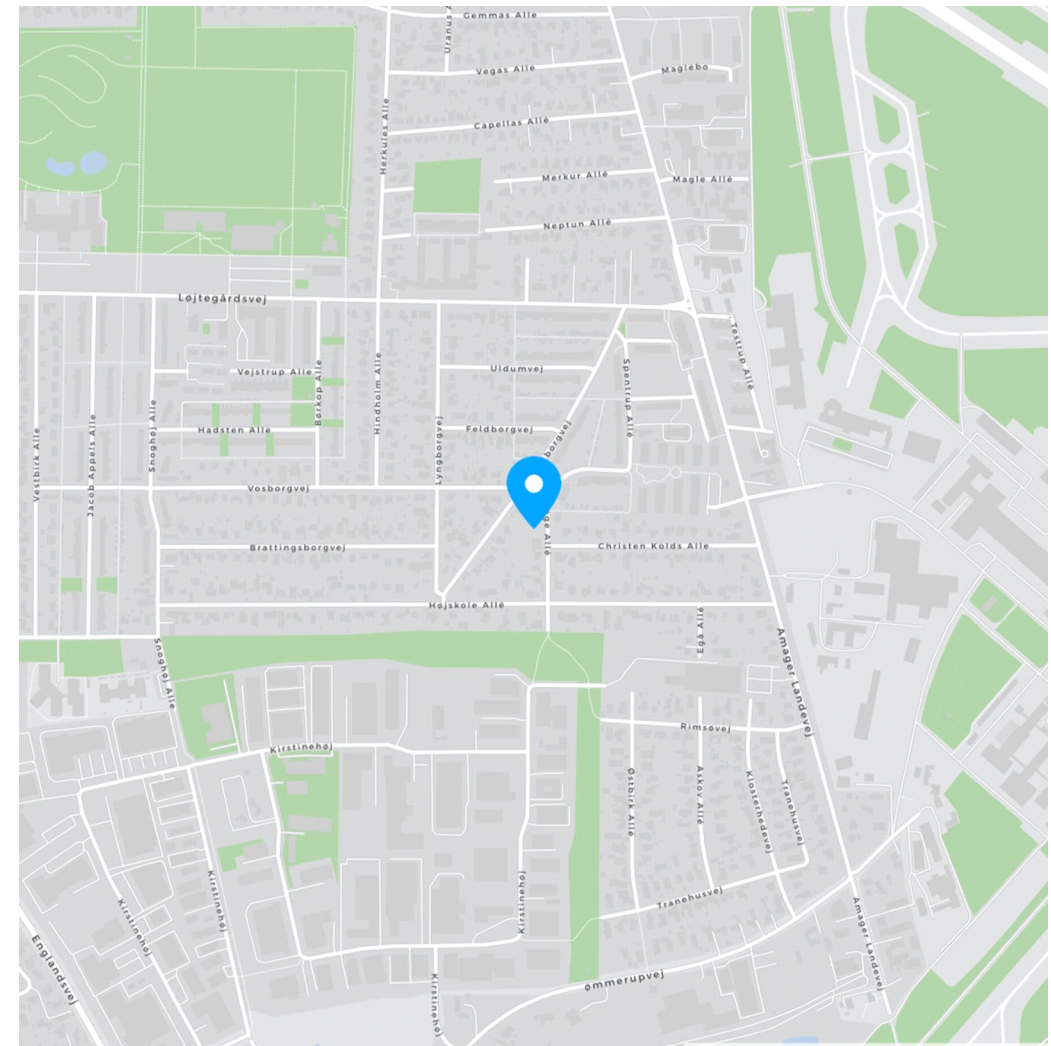
Adresse: Ryslinge Alle 11, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 5.245.000

Sagsnr.: 148-1178
Ejerudgift/md.: kr. 4.193

Dato: 21.01.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Ryslinge Alle 11, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 5.245.000

Sagsnr.: 148-1178
Ejerudgift/md.: kr. 4.193

Dato: 21.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Tårnby
Matr.nr.:	9 d Løjtegård, Tårnby
BFE-nr.:	2048836
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Naturgas
Opført/ombygget år:	1933

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	4.526.000 kr.
Grundværdi:	3.872.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.620.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	3.097.600 kr.

Arealer*

Grundareal:	912 m ²
Boligareal i alt:	121 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	44 m ²
Øvrige arealer:	
Udestue:	10 m ²
Udhus:	18 m ²
Udhus:	12 m ²
Overdækket areal:	26 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der er lyst servitutter på ejendommen.

Nr. 1 lyst d. 20.07.1928 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv.
Nr. 2 lyst d. 14.12.1931 - Dok om grundejerforening mv.
Nr. 3 lyst d. 02.02.1948 - Dok om luftfartshindringer mv.

Planer

Lokalplan nr. 50.
Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Ryslinge Alle 11, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 5.245.000

Sagsnr.: 148-1178
Ejerudgift/md.: kr. 4.193

Dato: 21.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Tjenestemændenes Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Se police.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 28.900 Forbrug: 1.710,00 m³
Udgiften er beregnet i år: 2022
Ejendommens primære varmekilde: Naturgas
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

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.

Fredningsstatus: Bevaringsværdi ingen.

Oplysning om foreløbig grundskyld

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

Fjernvarme

Tårnby Forsyning forventer at installationen af fjernvarme i området vil starte op i 2027 - 2028. Denne tidsplan er vejledende og kan blive ændret. Priser kan tilgås på Tårnby Forsynings hjemmeside.

Uoverensstemmelser på BBR

Der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeldelsen og de faktiske forhold på ejendommen, idet den overdækket terrasse på skønnet 18 m² ikke er noteret på BBR.



Adresse: Ryslinge Alle 11, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 5.245.000

Sagsnr.: 148-1178
Ejerudgift/md.: kr. 4.193

Dato: 21.01.2026

Adresse: Ryslinge Alle 11, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 5.245.000

Sagsnr.: 148-1178
Ejerudgift/md.: kr. 4.193

Dato: 21.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	18.466	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.245.000
Grundskyld	kr.	18.586	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.646
Husforsikring	kr.	6.363	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	33.350
Renovation	kr.	5.350			
Grundejerforening	kr.	1.200	I alt	kr.	5.285.996
Snerydning og vejbidrag	kr.	260			
Rottebekæmpelse	kr.	96			

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

50.320

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: 265.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 28.082 md./ 336.979 år Netto **ekskl.** ejerudgift 23.164 md./ 277.965 år v/23,30%

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: 20.01.2026 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: 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: Ryslinge Alle 11, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 5.245.000

Sagsnr.: 148-1178
Ejerudgift/md.: kr. 4.193

Dato: 21.01.2026

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 oplyst gæld.

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
Totalkredit/5% Obligationslån	Obligationslån	3.007.191	3.007.191	3.031.445	DKK	5	223.327	27,75	5,66			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Tømmerup Villaby

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

Komfur mrk. "Voss"

Ovn mrk. "Voss"

Kogeplade mrk. "Voss"

Emhætte mrk. "Ukendt"

Mikroovn mrk. "Gorenje"

Køle/fryseskab mrk. "Blomberg"

Opvaskemaskine mrk. "Miele"

Tørretumbler mrk. "Bauknecht"

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".