



REAL

Ryumgårdvej 55, 2770 Kastrup

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	154
Kontant	6.795.000	Værelser	6
Ejerudgift	4.523	Grund m ²	685
Byggeår/ombygget	1967/2000	Energimærke	C

Sagsnr. **148-1221**

RealMæglerne Kastrup & Tårnby ApS

Englandsvej 343 / 2770 Kastrup / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Ryumgårdvej 55, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 148-1221
Ejerudgift/md.: kr. 4.523

Dato: 04.09.2026



På Ryumgårdvej 55 venter en særdeles velindrettet og indbydende villa på 154 m², som fremstår i rigtig fin stand og byder på en gennemtænkt planløsning med masser af plads til både familieliv og gæster. Hertil kommer en dejlig grund på 685 m² med en stor sydvendt terrasse og have, hvor sommerhalvåret kan nydes fra morgen til aften.

Allerede når man træder indenfor, fornemmer man husets gode størrelse og funktionelle indretning. Centralt i boligen ligger køkkenet, som har en naturlig forbindelse til både fordelingsarealerne og det store multirum.

Boligens helt store højdepunkt er den imponerende stue. Her får man et stort og indbydende rum med særdeles gode indretningsmuligheder og plads til både en stor sofagruppe og spiseafdeling. De mange vinduespartier sørger for et skønt naturligt lysindfald og skaber samtidig en flot forbindelse mellem inde- og udelivet. Fra stuen er der direkte udgang til den store sydvendte terrasse og haven, hvilket gør det oplagt at åbne dørene på de varme dage og lade boligen flyde naturligt sammen med udearealerne. Den flotte loftshøjde i stuen bidrager yderligere til følelsen af luft og rummelighed.

Læs mere på næste side...

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: Mie Gemynthe-Petersen

Adresse: Ryumgårdvej 55, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 148-1221
Ejerudgift/md.: kr. 4.523

Dato: 04.09.2026

Huset byder desuden på hele fire gode værelser, som ligger fordelt på hver sin side. Det giver en fleksibel indretning, hvor der er god plads til både børneværelser, soveværelse, kontor og gæsteværelse. Værelserne har rigtig fine størrelser, så man ikke behøver gå på kompromis med hverken opbevaring eller møblering.

I den ene ende af huset findes et rummeligt badeværelse, mens der derudover er et separat gæstetoilet – en praktisk løsning særligt for den større familie. Hertil kommer et godt bryggers med plads til hverdagens praktiske funktioner samt direkte adgang til boligens øvrige rum.

Udendørs fortsætter de gode rammer. Den store grund giver både plads til leg, afslapning og hyggelige stunder, og den store sydvendte terrasse bliver hurtigt et naturligt samlingspunkt i sommermånederne. Haven fremstår som en dejlig forlængelse af boligen, og på grunden findes desuden et hyggeligt orangeri, som giver endnu flere muligheder for at nyde udelivet.

Til ejendommen hører også carport samt et separat skur, så der er gode muligheder for både parkering og opbevaring.

<section class="text-token-text-primary w-full focus:outline-none has-data-writing-block:po-inter-events-none [&:has([data-writing-block])>*:pointer-events-auto R6Vx5W_threadScrollVars scroll-mb-[calc(var(--scroll-root-safe-area-inset-bottom,0px)+var(--thread-response-height))] scroll-mt-[calc(var(--header-height)+min(200px,max(70px,20svh)))]" dir="auto" data-turn-id="request-WEB:72fd8ed0-af10-4d86-90cb-783321333622-2" data-turn-id-container="request-WEB:72fd8ed0-af10-4d86-90cb-783321333622-2" data-testid="conversation-turn-6" data-turn="assistant"><div class="flex w-full flex-col gap-1 empty:hidden"><div class="markdown prose dark:prose-invert wrap-break-word w-full dark markdown-new-styling">Beliggenheden på Ryumgårdvej er ideel for jer, der ønsker en rolig og familievenlig beliggenhed uden at give afkald på nærheden til byen. Området er præget af villaveje, grønne omgivelser og en behagelig, tilbagetrasket atmosfære, hvor hverdagen kan leves i et roligere tempo, samtidig med at man stadig har nem adgang til alt det, København og Amager har at byde på. I nærområdet finder man gode indkøbsmuligheder, daginstitutioner, skoler og fritidstilbud, hvilket gør beliggenheden særligt attraktiv for børnefamilien. Der er desuden kort afstand til både grønne områder, legepladser og gode muligheder for gå- og cykelture, ligesom Amagers mange rekreative områder og strandmiljøer nemt kan nås. For pendleren er området også særdeles praktisk med gode forbindelser til både offentlig transport og det overordnede vejnet, så man hurtigt kan komme mod Indre By og resten af hovedstadsområdet. Samtidig er man tæt på Amagers pulserende byliv med caféer, restauranter, specialbutikker og dagligvarehandel, når man ønsker lidt mere liv omkring sig. Kombinationen af den fredelige villastemning, de gode hverdagsfaciliteter og den korte afstand til København gør Ryumgårdvej til en attraktiv adresse for dem, der ønsker hus, have og plads omkring sig – uden at flytte langt væk fra byen.

</div></section></div>Alt i alt får man på Ryumgårdvej 55 en rummelig og velholdt villa med en rigtig god planløsning, fire værelser, store opholdsrum og et fantastisk lysindfald – kombineret med attraktive udearealer og en stor sydvendt terrasse. En bolig, der er særdeles velegnet til familien, som ønsker god plads både inde og ude.

Adresse: Ryumgårdvej 55, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 148-1221
Ejerudgift/md.: kr. 4.523

Dato: 04.09.2026



Stue



Stue



Stue



Køkken



Køkken



Gang

Adresse: Ryumgårdvej 55, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 148-1221
Ejerudgift/md.: kr. 4.523

Dato: 04.09.2026



Værelse



Værelse



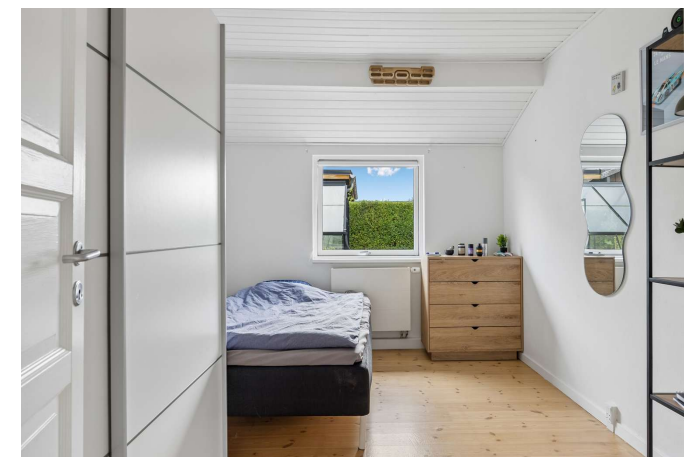
Værelse



Badeværelse



Badeværelse



Værelse

Adresse: Ryumgårdvej 55, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 148-1221
Ejerudgift/md.: kr. 4.523

Dato: 04.09.2026



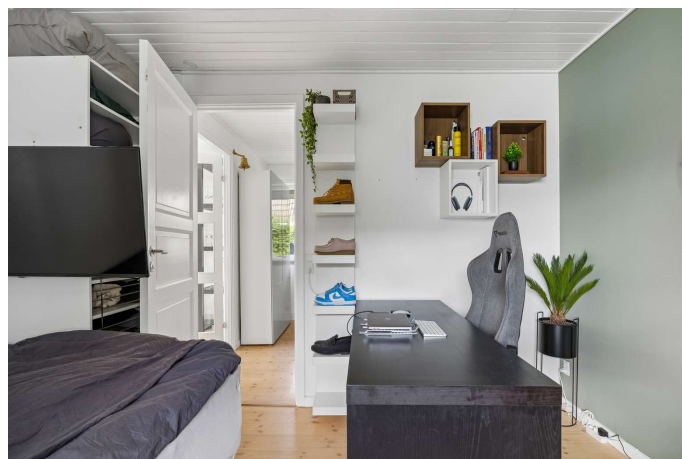
Gang



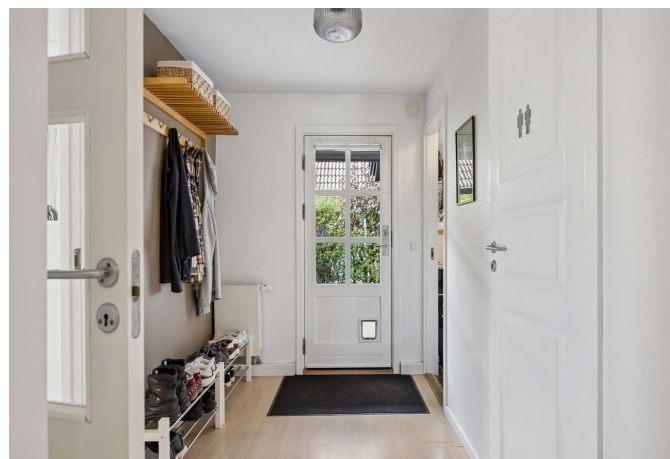
Stue



Ejendommen



Værelse



Entre

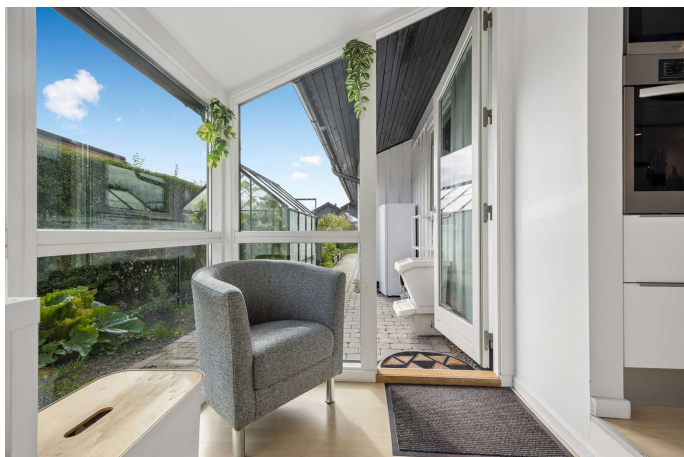


Bryggers

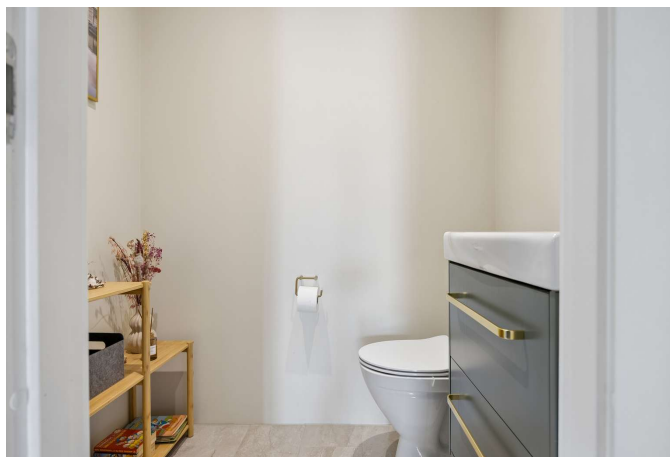
Adresse: Ryumgårdvej 55, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 148-1221
Ejerudgift/md.: kr. 4.523

Dato: 04.09.2026



Stue



Repos



Værelse



Terrasse



Ejendommen



Ejendommen

Adresse: Ryumgårdvej 55, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 148-1221
Ejerudgift/md.: kr. 4.523

Dato: 04.09.2026



Ejendommen



Terrasse



Have

Dato: 04.09.2026



Plantegning

Adresse: Ryumgårdvej 55, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 148-1221
Ejerudgift/md.: kr. 4.523

Dato: 04.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Tårnby
Matr.nr.: 12cn Tårnby By, Tårnby
BFE-nr.: 2052934
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1967/2000

Arealer**

Grundareal: 685 m²
Boligareal i alt: 154 m²
Øvrige arealer:
Carport: 18 m²
Udhus: 9 m²
Fritliggende overdækning: 4 m²
Drivhus: 5 m²

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 5.742.000
Grundværdi: 3.911.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.593.600
Grundlag for grundskyld: 3.128.800

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

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 27.02.1947 - Dok om luftfartshindringer mv
- Nr. 2: 01.07.1948 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv
- Nr. 3: 25.04.1963 - Dok om grundejerforening mv Tillige lyst pantstiftende
- Nr. 4: 19.08.1974 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 5: 11.09.1985 - Lokalplan nr. 43

Planer

18. Lokalplan nr. 149 - Parcelhusområdet på Vestamager

Tilbehør:

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

(Afventer oplysninger vedr. medfølgende tilbehør)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Ryumgårdvej 55, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 148-1221
Ejerudgift/md.: kr. 4.523

Dato: 04.09.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Afventer sælgers forsikringspolice.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Fredningsstatus

Bevaringsværdi ingen.

Jordforurening - 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 kriterierne for kortlægning som forurenet.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 9.800 Forbrug: 14.140 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2021

Varmeinstallation: Naturgasfyr
Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Ryumgårdvej 55, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 148-1221
Ejerudgift/md.: kr. 4.523

Dato: 04.09.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	23.427	Kontantpris	kr. 6.795.000
Grundskyld	kr.	18.773	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 42.650
GF kontingent, anslået	kr.	900	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr. 7.000
Genbrugspladsgebyr, anslået	kr.	910	Tinglysning af skødet, anslået	kr. 40.000
Genanvendeligt Affald, anslået	kr.	1.920	Ejerskiftegebyr, anslået	kr. 1.500
Rest- og madaffald, anslået	kr.	1.550	I alt	kr. 6.886.150
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	97	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.	
Husforsikring, anslået	kr.	6.700		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	54.277		

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: 340.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 37.370 md. / 448.443 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 30.425 md. / 365.096 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 28.08.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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: Ryumgårdvej 55, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 6.795.000

Sagsnr.: 148-1221
Ejerudgift/md.: kr. 4.523

Dato: 04.09.2026

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 afgiftspantebreve 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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 7: hovedstol kr. 4.470.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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

RealMæglerne Amager



Mød holdet bag dit boligsalg

RealMæglerne Amager er en del af en landsdækkende ejendomsmæglerkæde og vi er uafhængige af banker. Med beliggenhed centralt på Sundbyerne og i Kastrup, dækker vi hele Amager effektivt, når boligen skal sælges. Vi tilbyder via vores 2 butikker på Amager salg og vurdering af alle typer ejendomme hvad end det er villa, andelsbolig, ejerlejlighed, rækkehus, villalejlighed eller fritidsbolig.