



REAL

Bygrænsen 39, 2770 Kastrup

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m ²	107
Kontant	5.995.000	Værelser	4
Ejerudgift	3.344	Grund m ²	303
Byggeår	1964	Energimærke	B

Sagsnr. **148-1202**

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: Bygrænsen 39, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 148-1202
Ejerudgift/md.: kr. 3.344

Dato: 09.07.2026



Velkommen til Bygrænsen 39 – et hjem med masser af varme, sjæl og hverdagspotentialer. Her får I en bolig, der emmer af charme, ro og familievenlighed, placeret på en hyggelig og ugenert familievej, hvor tempoet falder, og hverdagen får de helt rigtige rammer.

Boligen rummer 107 veldisponerede kvadratmeter og ligger på en grund på 303 kvm, hvor særligt haven og udelivet er noget ganske særligt. Her er tale om et hjem, der ikke bare skal ses – det skal opleves.

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: Dilsad Sahin



Adresse: Bygrænsen 39, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 148-1202
Ejerudgift/md.: kr. 3.344

Dato: 09.07.2026

Allerede i stueplan mærker man boligens indbydende atmosfære. Køkken, spisestue og stue ligger i et dejligt, åbent og naturligt forløb, hvor familien kan være sammen på tværs af madlavning, lektier, middage og afslapning. Den store stue har en skøn rummelighed og et dejligt lysindfald, og indretningen gør det let at skabe både hyggelige zoner og plads til gæster.

Stuen ligger som en naturlig forlængelse af spisestuen og åbner flot op mod terrassen og haven. Her trækkes udelivet helt ind i boligen, og på solrige dage bliver den sydvendte terrasse nærmest et ekstra rum. Terrassen er oplagt til morgenkaffe, lange sommermiddage, grillhygge og afslappede timer i solen – godt afskærmet og med en skøn fornemmelse af privatliv.

Og haven? Den er virkelig et kapitel for sig. Stor, grøn, frodig og idyllisk med masser af charme og plads til både leg, afslapning, køkkenhave, blomsterkrukker og bare fødder i græsset. Her er en sjælden ro og intimitet, som gør haven til et oplagt samlingspunkt for hele familien. I enden af haven er der udgang til stisystemet, så børnene nemt og trygt kan komme videre til områdets legeplads – en kæmpe kvalitet i hverdagen og noget, der gør beliggenheden ekstra attraktiv for børnefamilien.

På førstesalen finder I to gode soveværelser, som begge har en anvendelig størrelse og en hyggelig stemning. Her er der oplagte muligheder for soveværelse, børneværelse, kontor eller gæsteværelse – alt efter familiens behov. Badeværelset er ligeledes placeret på denne etage, så planløsningen fungerer praktisk og naturligt i dagligdagen.

Kælderen giver boligen plads til masser af opbevaring. Her får I et disponibelt rum, som kan bruges til alt det, der gør hverdagen lettere – opbevaring, hobbyrum, værksted, viktualierum, vaskefaciliteter eller et praktisk ekstrarum til familiens mange ting. Det er den slags ekstra plads, man hurtigt kommer til at sætte stor pris på, fordi det frigiver boligens øvrige rum og giver mere luft i hverdagen.

Bygrænsen 39 er kort sagt en bolig med hjerte. Her får I en sjældent hyggelig kombination af en rolig familievenlig beliggenhed, en solrig sydvendt terrasse, en stor idyllisk have, gode værelser, ekstra kælderplads og en stemning, der er svær ikke at falde for.

Et charmerende hjem til jer, der drømmer om hus, have og trygge rammer – uden at gå på kompromis med nærheden til byen, hverdagen og fællesskabet.

kontakt os allerede i dag for en fremvisning. Vi glæder os til at høre fra dig!

Adresse: Bygrænsen 39, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 148-1202
Ejerudgift/md.: kr. 3.344

Dato: 09.07.2026



Ejendommen



Terrasse



Have



Stue



Stue



Stue

Adresse: Bygrænsen 39, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 148-1202
Ejerudgift/md.: kr. 3.344

Dato: 09.07.2026



Stue



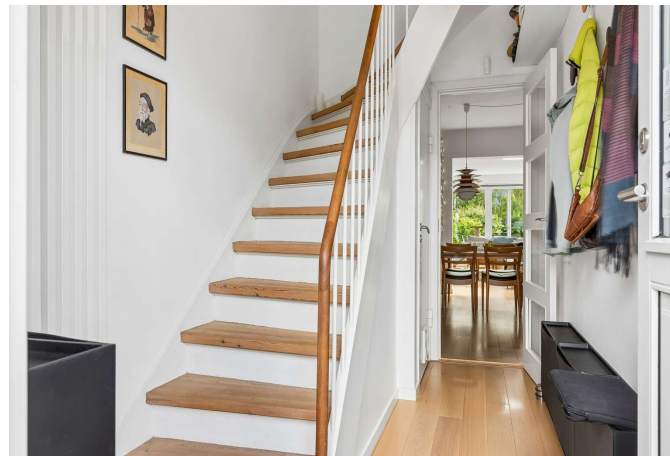
Stue



Køkken



Køkken



Gang



Værelse

Adresse: Bygrænsen 39, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 148-1202
Ejerudgift/md.: kr. 3.344

Dato: 09.07.2026



Værelse



Værelse



Værelse



Værelse



Badeværelse



Køkken

Adresse: Bygrænsen 39, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 148-1202
Ejerudgift/md.: kr. 3.344

Dato: 09.07.2026



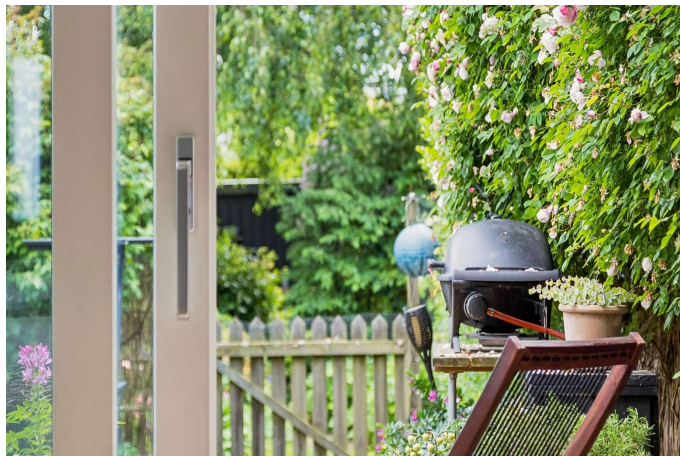
Trappe



Disponibelt rum



Ejendommen



Have



Udsigt



Terrasse

Adresse: Bygrænsen 39, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 148-1202
Ejerudgift/md.: kr. 3.344

Dato: 09.07.2026



Ejendommen



Have



Have



Have

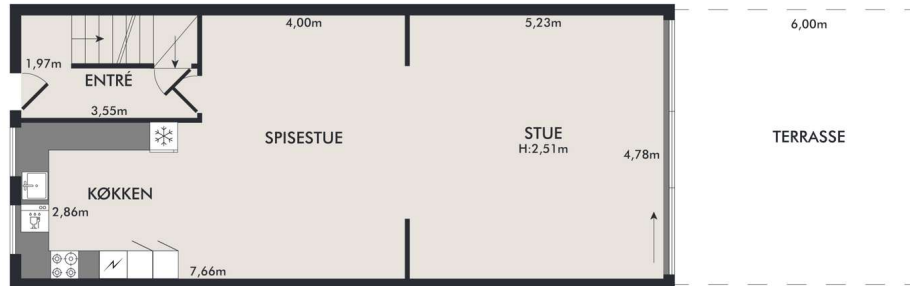
Adresse: Bygrænsen 39, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 148-1202
Ejerudgift/md.: kr. 3.344

Dato: 09.07.2026



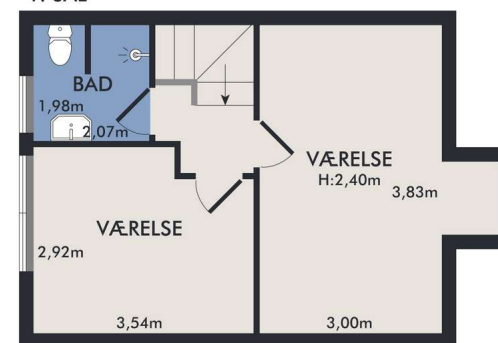
STUEPLAN



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

1. SAL



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Adresse: Bygrænsen 39, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 148-1202
Ejerudgift/md.: kr. 3.344

Dato: 09.07.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

Adresse: Bygrænsen 39, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 148-1202
Ejerudgift/md.: kr. 3.344

Dato: 09.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus
Må benyttes til: Helårsbeboelse
Kommune: Tårnby
Matr.nr.: 14ei Tårnby By, Tårnby
BFE-nr.: 2053344
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1964

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 4.408.000
Grundværdi: 3.184.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.526.400
Grundlag for grundskyld: 2.547.200

Arealer**

Grundareal: 303 m²
- heraf vej 20 m²
Boligareal i alt: 107 m²

Øvrige arealer:
Kælder: 20 m²

** 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: 25.10.1943 - Dok om byggelinier mv
- Nr. 2: 27.02.1947 - Dok om luftfartshindringer mv
- Nr. 3: 12.02.1962 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 4: 07.06.1962 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 5: 24.05.1963 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv
- Nr. 6: 13.12.1963 - Dok om varmecentral mm, Tillige lyst pantstiftende.

Planer

18. Lokalplan nr. 114 - Rækkehusbebyggelse ved Bygrænsen

Tilbehør:

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

Ovn (Voss), Kogeplade (Miele), Emhætte (Miele), Mikrobølgeovn (Ikea), Køleskab (Miele), Fryser (Bosch), Opvaskemaskine (Siemens), Vaskemaskine (Siemens), Tørretumbler (Miele)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Bygrænsen 39, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 148-1202
Ejerudgift/md.: kr. 3.344

Dato: 09.07.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos gjensidige Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Der henvises til policen.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Fredningsstatus

Bevaringsværdi ingen.

Jordforurening

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 varmeforbrug:

Udgift kr.: Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Aconto varme 1.175 kr. pr. måned jf. Oversigt over betaling af fællesudgifter fra sælger.

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke B



Adresse: Bygrænsen 39, 2770 Kastrup
 Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 148-1202
 Ejerudgift/md.: kr. 3.344

Dato: 09.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	17.985	Kontantpris	kr.	5.995.000
Grundskyld	kr.	15.283	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	37.850
Genbrugspladsgebyr	kr.	910	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.646
Genanvendeligt affald	kr.	1.920	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	7.000
Rest- og madaffald	kr.	1.550	Tinglysning af skødet, anslået	kr.	40.000
Rottebekæmpelse	kr.	81	Ejerskiftegebyr, anslået	kr.	1.500
Kontingent, Grundejerforening	kr.	900	I alt	kr.	6.088.996
Reperationskonto, Grundejerforening	kr.	1.500	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	kr.	40.129			

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: 300.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 32.533 md. / 390.393 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 26.483 md. / 317.798 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: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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: Bygrænsen 39, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 148-1202
Ejerudgift/md.: kr. 3.344

Dato: 09.07.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 8: hovedstol kr. 1.358.000
Nr. 9: hovedstol kr. 235.000
Nr. 10: hovedstol kr. 262.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: GF Bygrænsen

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Kr. 40.000 i form af Ejerpantebrev.

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.

Announce

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.