

REAL



Ryumgårdvej 43, 2770 Kastrup

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	173
Kontant	8.795.000	Værelser	5
Ejerudgift	4.460	Grund m ²	685
Byggeår	1975	Energimærke	C

Sagsnr. **148-7774597**

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 43, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 8.795.000

Sagsnr.: 148-7774597
Ejerudgift/md.: kr. 4.460

Dato: 30.08.2026



Moderne og indflytningsklar villa med gennemført kvalitet, skøn have og attraktiv beliggenhed

Velkommen til Ryumgårdvej 43 – en indflytningsklar og særdeles rummelig familievilla, hvor 173 veludnyttede boligkvadratmeter, en stor sydvendt have og en gennemgribende renovering fra 2021 går op i en højere enhed.

Villaen er opført i 1975, men fremstår i dag lys, moderne og tidssvarende. I 2021 blev boligen omfattende renoveret med blandt andet nye gulve, flotte badeværelser og et stilrent Vordingborg-køkken. Samtidig er der gulvvarme i hele huset, som sikrer en behagelig varme og høj komfort året rundt.

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 43, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 8.795.000

Sagsnr.: 148-7774597
Ejerudgift/md.: kr. 4.460

Dato: 30.08.2026

Hjemmets naturlige samlingspunkt er det store og indbydende opholdsmiljø, hvor køkken, alrum og stue skaber de perfekte rammer om både familieliv og gæster. Det nyere køkken er udført i et elegant og funktionelt design med god arbejdsplads og en naturlig forbindelse til spiseområdet. Her er der plads til de lange middage, lektielæsning ved bordet og hyggelige stunder i hverdagen.

Stuen er stor, lys og let at indrette med både sofaarrangement og flere hyggelige zoner. De rummelige opholdsarealer ligger i naturlig forlængelse af den store sydvendte terrasse, som på solrige dage bliver en ekstra stue under åben himmel. Her er der rigelig plads til både lounge-møbler, grill, spisebord og sommerens mange sammenkomster.

Boligen byder desuden på flere store og lyse værelser, der giver familien mange muligheder. Værelserne kan indrettes som soveværelser, børneværelser, gæsteværelse eller hjemmekontor, mens multirummet på førstesalen er oplagt som ekstra opholdsstue, legerum eller teenageafdeling. Fra førstesalen er der adgang til en skøn sydvendt altan, hvor solen og udsigten over haven kan nydes i fredelige omgivelser.

De renoverede badeværelser fremstår moderne og indbydende, og det praktiske bryggers med egen indgang gør hverdagen nem – ikke mindst for børnefamilien. Hertil kommer en god entré, fine opbevaringsmuligheder samt egen indkørsel, så bilen kan parkeres bekvemt ved boligen.

Udenfor venter en 685 m² stor grund med en dejlig, sydvendt og hyggelig have. Haven tilbyder god plads til leg, boldspil, trampolin og afslapning, samtidig med at terrassen danner den perfekte ramme om udelivet. Her kan solen følges gennem dagen, mens både børn og voksne får plads til at udfolde sig.

Beliggenheden i Kastrup kombinerer det rolige villaliv med nem adgang til København og resten af hovedstadsområdet. M2-linjen forbinder blandt andet Kastrup med centrum og Københavns Lufthavn, mens Kastrup Strandpark byder på strand, bedefaciliteter, grønne arealer, legepladser og gode muligheder for et aktivt udeliv.

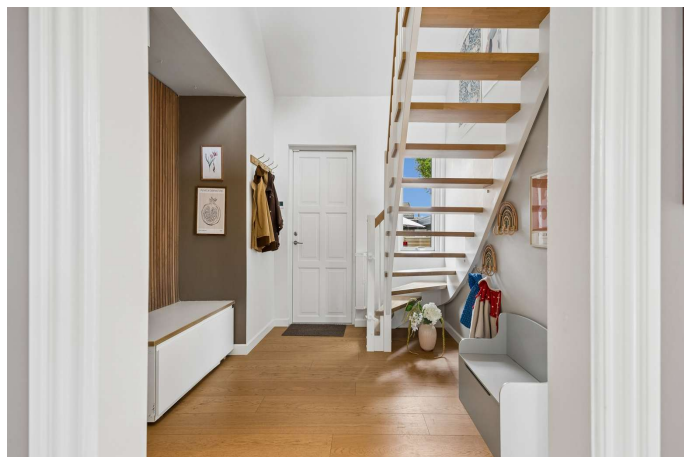
Ryumgårdvej 43 er kort sagt boligen til familien, der ønsker god plads, moderne komfort og attraktive udrum – uden at skulle begynde med en lang renoveringsliste. Her er det bare at flytte ind, pakke ud og begynde at nyde livet.

En bolig der skal opleves!

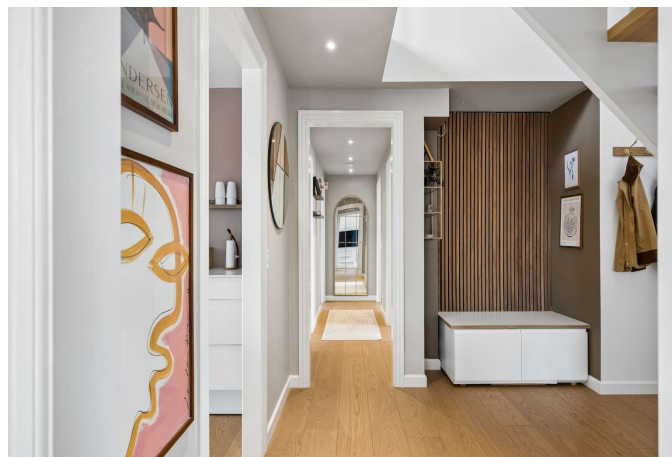
Adresse: Ryumgårdvej 43, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 8.795.000

Sagsnr.: 148-7774597
Ejerudgift/md.: kr. 4.460

Dato: 30.08.2026



Gang



Gang



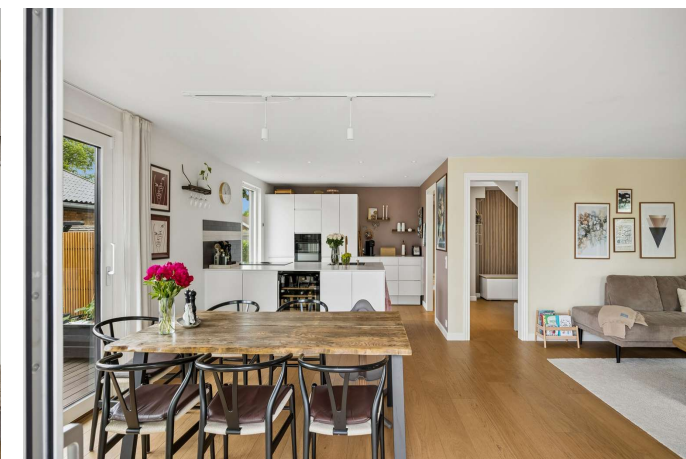
Stue



Gang



Stue



Stue

Adresse: Ryumgårdvej 43, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 8.795.000

Sagsnr.: 148-7774597
Ejerudgift/md.: kr. 4.460

Dato: 30.08.2026



Stue



Køkken



Værelse



Badeværelse



Bryggers



Værelse

Adresse: Ryumgårdvej 43, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 8.795.000

Sagsnr.: 148-7774597
Ejerudgift/md.: kr. 4.460

Dato: 30.08.2026



Værelse



Værelse



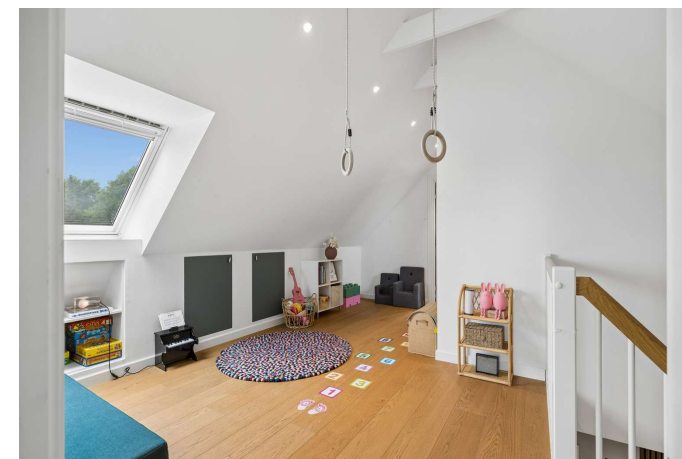
Værelse



Værelse



Badeværelse



Værelse

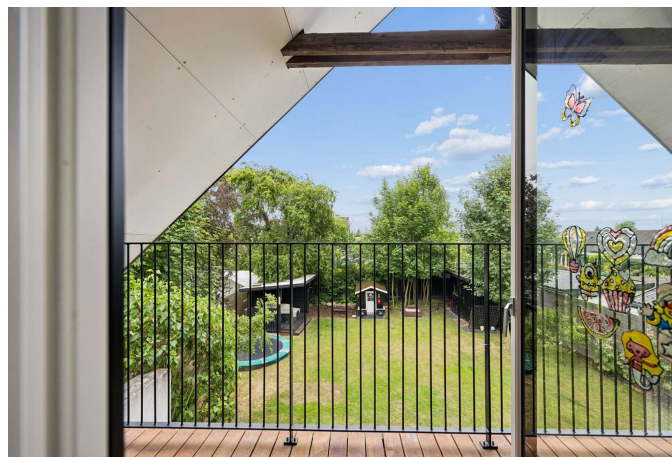
Adresse: Ryumgårdvej 43, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 8.795.000

Sagsnr.: 148-7774597
Ejerudgift/md.: kr. 4.460

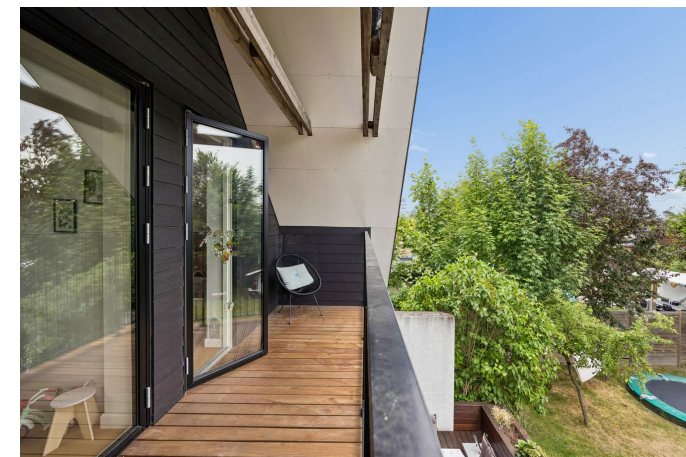
Dato: 30.08.2026



Værelse



Altan



Ejendommen



Terrasse



Ejendommen



Ejendommen

Adresse: Ryumgårdvej 43, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 8.795.000

Sagsnr.: 148-7774597
Ejerudgift/md.: kr. 4.460

Dato: 30.08.2026

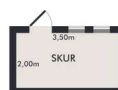


Ejendommen

Adresse: Ryumgårdvej 43, 2770 Kastrup
 Kontantpris: kr. 8.795.000

Sagsnr.: 148-7774597
 Ejerudgift/md.: kr. 4.460

Dato: 30.08.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



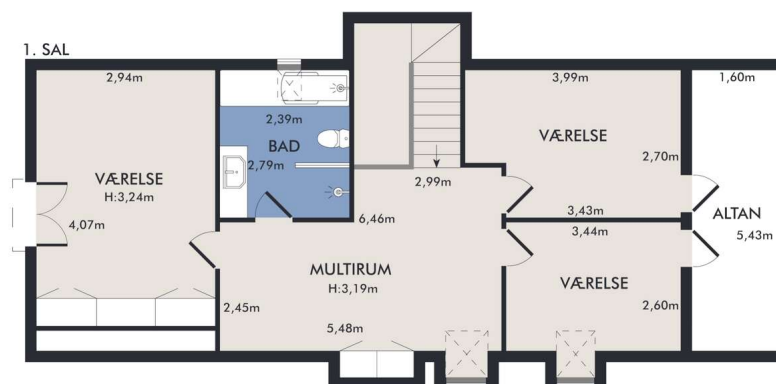
Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

Adresse: Ryumgårdvej 43, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 8.795.000

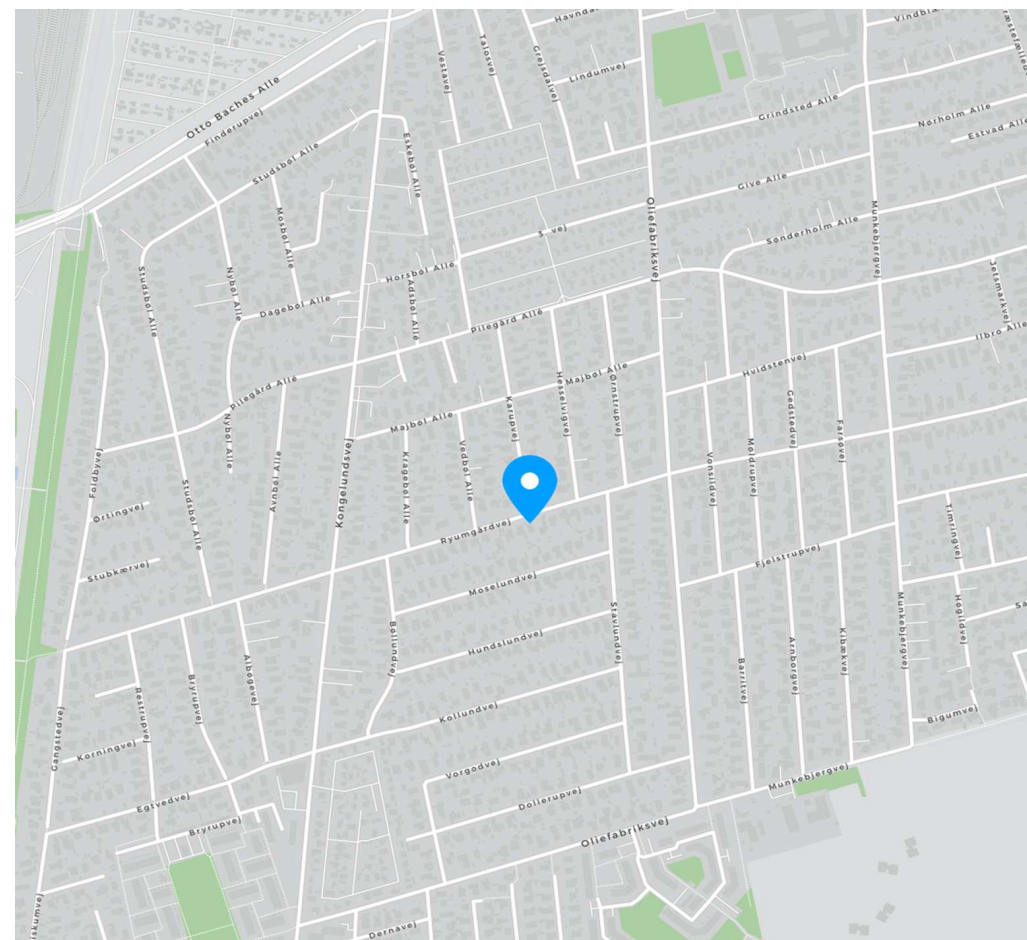
Sagsnr.: 148-7774597
Ejerudgift/md.: kr. 4.460

Dato: 30.08.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning





Adresse: Ryumgårdvej 43, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 8.795.000

Sagsnr.: 148-7774597
Ejerudgift/md.: kr. 4.460

Dato: 30.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Tårnby
Matr.nr.:	12ct Tårnby By, Tårnby
BFE-nr.:	2052940
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1975

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	5.662.000
Grundværdi:	3.857.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.529.600
Grundlag for grundskyld:	3.085.600

Arealer**

Grundareal:	685 m ²
Boligareal i alt:	173 m ²

Øvrige arealer:

** 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: 27.01.1956 - Dok om grundejerforening mv Tillige lyst pantstiften-de, Resp lån i off midler
- 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):

Ovn (Progress), Kogeplade (Elica), Emhætte (Elica), Køle/fryseskab (Progress), Opvaskemaskine (Hisense), Vaskemaskine (Samsung), Tørretumbler (Samsung), Vinkøleskab (AEG)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Ryumgårdvej 43, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 8.795.000

Sagsnr.: 148-7774597
Ejerudgift/md.: kr. 4.460

Dato: 30.08.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos IDA Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til policen.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Naturgasfyr

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

Oplysningerne stammer fra:

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som "risiko for stød", "risiko for brand" eller "undersøges nærmere".

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Ryumgårdvej 43, 2770 Kastrup
 Kontantpris: kr. 8.795.000

Sagsnr.: 148-7774597
 Ejerudgift/md.: kr. 4.460

Dato: 30.08.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	23.101	Kontantpris	kr. 8.795.000
Grundskyld	kr.	18.514	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 54.650
GF kontingent	kr.	900	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr. 13.429
Genbrugspladsgebyr	kr.	910	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr. 7.000
Genanvendeligt Affald	kr.	1.920	Tinglysning af skødet, anslået	kr. 40.000
Rest- og madaffald	kr.	1.550	Ejerskiftegebyr, anslået	kr. 1.500
Rottebekæmpelse	kr.	97	I alt	kr. 8.911.579
Husforsikring	kr.	6.526	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebrev, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.	
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	53.518		

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: 440.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 47.973 md. / 575.673 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 39.055 md. / 468.661 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: 31.07.2026

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 43, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 8.795.000

Sagsnr.: 148-7774597
Ejerudgift/md.: kr. 4.460

Dato: 30.08.2026

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. 7: hovedstol kr. 3.796.000
Nr. 8: hovedstol kr. 300.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: G/F Ryumlund

Pligt til medlemskab: Nej

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

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.