



REAL

Bygrænsen 31, 2770 Kastrup

Ejd. type
Kontantpris
Ejerudgift
Byggear

Rækkehus
4.795.000
3.653
1964

Bolig m2
Værelser
Grund m2
Energimærke

81
3
294
C

Sagsnr. **148-1126**

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: Bygrænsen 31, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 148-1126
Ejerudgift/md.: kr. 3.653

Dato: 23.09.2025



Beskrivelse:

Velkommen til dette charmerende rækkehus fra 1964, der tilbyder en perfekt kombination af funktionalitet og æstetik.

Med et boligareal på 81 kvadratmeter og yderligere 20 kvadratmeter i kælderen, er denne bolig ideel til både børnefamilier og par, der ønsker god plads og høj komfort. Huset er centralt beliggende midt på Amager – med kort afstand til både midtbyen og motorvejen. Indkøbsmuligheder, skoler og fritidsaktiviteter findes i nærområdet, hvilket gør hverdagen både nem og bekvem.

Når du træder ind i den lyse entré, vil du straks føle dig hjemme. Herfra åbner boligen sig op mod et lyst og stilrent køkken med en elegant træbordplade – et naturligt samlingspunkt for madlavning og samvær. Køkkenet ligger i åben forbindelse med den rummelige stue, hvor familiens dagligdag kan udfolde sig frit. Stuen er nem at indrette lige efter jeres ønsker med plads til både spiseafdeling og et hyggeligt sofaområde.

Fra stuen er der direkte adgang til en skøn træterrasse, som giver jer mulighed for at få frisk luft inden døre og forlænge opholdsarealet udendørs. Her kan man nyde solen i dagtimerne og slappe af på lune sommeraftener. Den fantastiske terrasse suppleres af et dejligt havestykke, hvor I kan skabe jeres egen oase midt i byen. Haven er sydvendt og giver rig mulighed for at sætte sit eget præg. Førstesalen byder på to rummelige soveværelser samt et badeværelse, hvilket gør det ideelt til familielivet. Det største værelse er udstyret med indbyggede skabe, hvilket sikrer rigelig opbevaringsplads uden at gå på kompromis med rummeligheden.

Ejendommen er i rigtig god stand og fuldstændig indflytningsklar. Et sjældent udbudt rækkehus, hvor man får central beliggenhed, godt naboskab, plads til familien og en dejlig have – uden at gå på kompromis.

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: Frederik Milka Larsen

Adresse: Bygrænsen 31, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 148-1126
Ejerudgift/md.: kr. 3.653

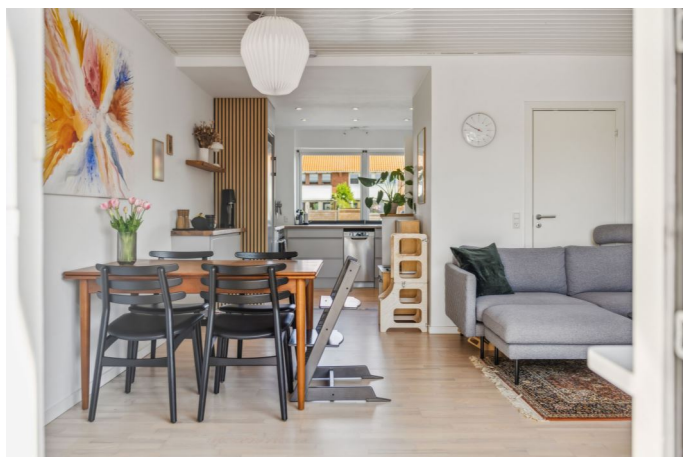
Dato: 23.09.2025



Adresse: Bygrænsen 31, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 148-1126
Ejerudgift/md.: kr. 3.653

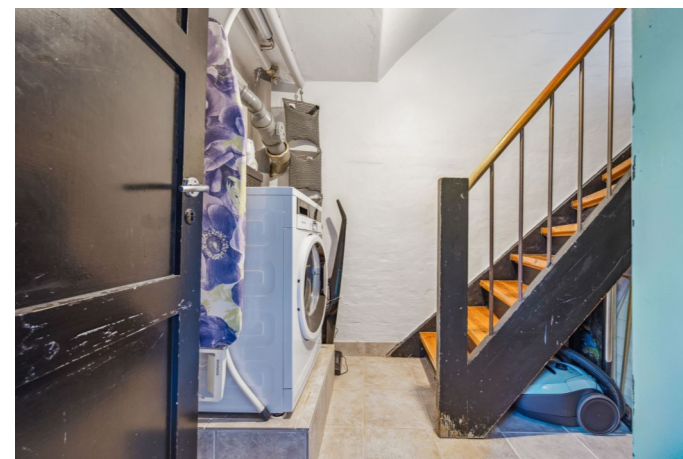
Dato: 23.09.2025



Adresse: Bygrænsen 31, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 148-1126
Ejerudgift/md.: kr. 3.653

Dato: 23.09.2025



Adresse: Bygrænsen 31, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 148-1126
Ejerudgift/md.: kr. 3.653

Dato: 23.09.2025



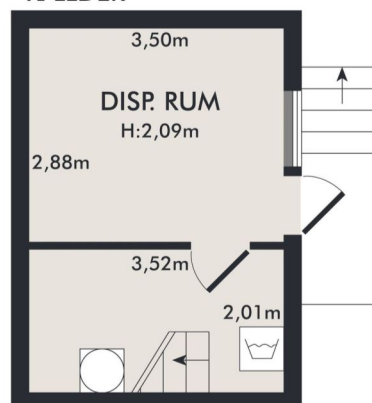
Adresse: Bygrænsen 31, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 148-1126
Ejerudgift/md.: kr. 3.653

Dato: 23.09.2025

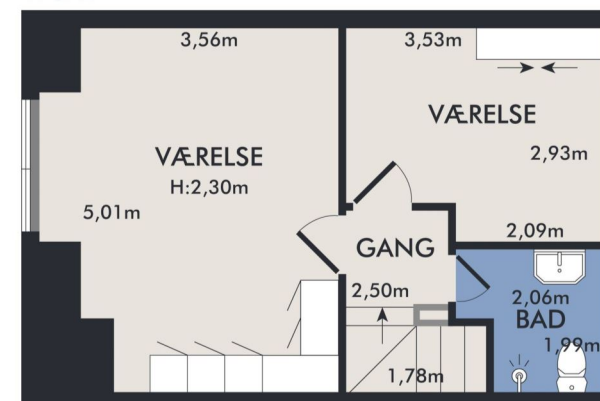
REAL

KÆLDER



REAL

1. SAL



Vejledende plantegning uden ansvar

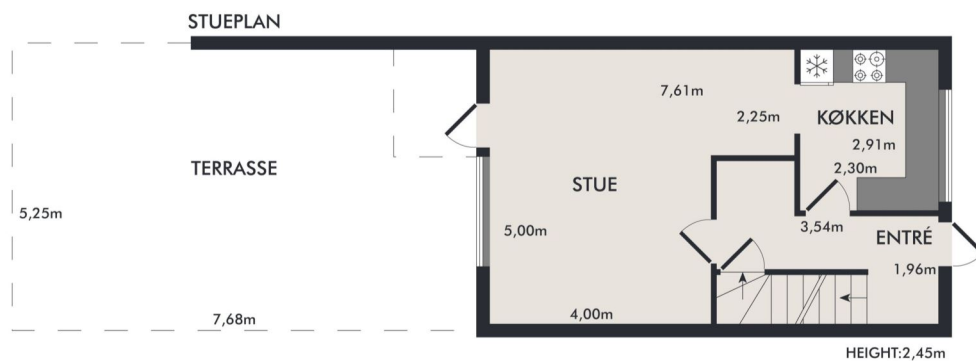
Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Bygrænsen 31, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 148-1126
Ejerudgift/md.: kr. 3.653

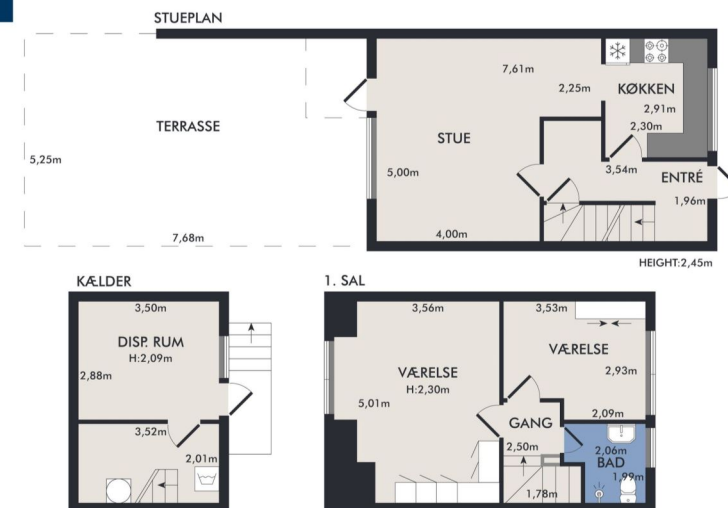
Dato: 23.09.2025

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar

REAL



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Bygrænsen 31, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 148-1126
Ejerudgift/md.: kr. 3.653

Dato: 23.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Tårnby
Matr.nr.:	14 ee Tårnby By, Tårnby
BFE-nr.:	2053340
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1964

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.755.000 kr.
Grundværdi:	3.136.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.004.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.508.800 kr.

Arealer*

Grundareal:	294 m ²
- heraf vej	20 m ²
Boligareal i alt:	81 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	38 m ²

Øvrige arealer:	
Kælder:	20 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. 25.10.1943 - Dok om byggelinier mv
Nr. 2 lyst d. 27.02.1947 - Dok om luftfartshindringer mv
Nr. 3 lyst d. 12.02.1962 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 4 lyst d. 07.06.1962 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 5 lyst d. 24.05.1963 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv
Nr. 6 lyst d. 13.12.1963 - Dok om varmecentral mm, Tillige lyst pantstiftende

Planer

Lokalplan 114

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: Bygrænsen 31, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 148-1126
Ejerudgift/md.: kr. 3.653

Dato: 23.09.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Djøf Forsikring - en del af Købstædernes Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til forsikringspolice.

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.

Oplysning om foreløbig grundskyld

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 9.013 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2016
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Energimærke
Der betales kr. 1.175,00 pr. måned i aconto varme.

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

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

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Bygrænsen 31, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 148-1126
Ejerudgift/md.: kr. 3.653

Dato: 23.09.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	15.320	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.795.000
Grundskyld	kr.	15.053	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.292
Husforsikring	kr.	5.644	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	30.650
Renovation	kr.	5.350	I alt	kr.	4.835.942
Grundejerforening	kr.	900	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.		
Reparationsopsparing	kr.	1.500			
Rottebekæmpelse	kr.	68			
Ejerudgift i alt 1 år		43.835			

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: 240.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 25.844 md./ 310.126 år Netto **ekskl.** ejerudgift 21.025 md./ 252.297 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 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: 23.09.2025
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: 1/2 - 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: Bygrænsen 31, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 148-1126
Ejerudgift/md.: kr. 3.653

Dato: 23.09.2025

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.

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	2.980.428	2.980.428	3.004.472	DKK	5	221.011	27,75	5,66			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: GF Bygrænsen

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Ja, kr. 41.200 i form af Anden hæftelse/Ejerpantebrev

Forhøjelse af sikkerhed: Nej.

Tilbehør:

Ovn, Siemens

Kogeplade, Siemens

Emhætte, Siemens

Køleskab, Blomberg

Fryser, Electrolux

Opvaskemaskine, Gram

Vaskemaskine, Grundig

Tørretumbler, Grundig

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".