



REAL

Orions Alle 23, 2770 Kastrup

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	152
Kontantpris	6.595.000	Værelser	5
Ejerudgift	4.287	Grund m2	627
Byggeår/ombygget	1930/1976	Energimærke	C

Sagsnr. **148-1154**

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: Orions Alle 23, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 6.595.000

Sagsnr.: 148-1154
Ejerudgift/md.: kr. 4.287

Dato: 06.12.2025



Beskrivelse:

Velkommen til denne charmerende muremestervilla fra 1930, der emmer af historie og stil. Med sine sprodsede vinduer og velholdte facade præsenterer huset sig med en unik charme, der straks fanger øjet. Ejendommen byder på et boligareal på hele 152 kvadratmeter, hvilket giver rigelig plads til både familieliv og gæster.

Indenfor mødes du af en fin fordelingsentré, som leder dig videre ind i den store skønne spisestue. Herfra er der adgang til et charmerende køkken udført i gode materialer, hvorfra du kan nyde det fantastiske kig mod haven. Den hyggelige tv-stue er perfekt til afslapning efter en lang dag, mens det store værelse med loft til kip og udnyttet hems tilbyder mange anvendelsesmuligheder.

Huset rummer også et gennemgangsværelse ideelt som kontor eller hobbyrum samt et praktisk bryggers. Gæstetoiletet fuldender stueetagen på fornem vis. På første sal finder du to store indbydende værelser samt et stort pænt badeværelse – alt sammen holdt i god stand.

Udenfor venter en skøn sydvestvendt have beliggende på en ugeneret hjørnegrund uden indkig fra naboer. Haven er perfekt til solrige dage og har desuden en dejlig terrasse, hvor du kan nyde de varme sommeraftener.

Ejendommen inkluderer også en opvarmet garage med elektrisk port – ideel for bilentusiasten eller som ekstra opbevaringsplads. Beliggenheden i det attraktive Løjtgårdskvarter sikrer kort afstand til skole, indkøbsmuligheder og offentlig transport, mens Amager Strand blot er en kort cykeltur væk.

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.

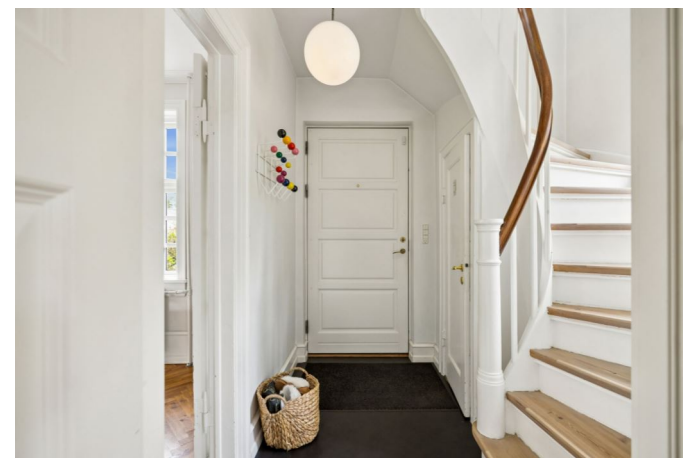
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Frederik Milka Larsen

Adresse: Orions Alle 23, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 6.595.000

Sagsnr.: 148-1154
Ejerudgift/md.: kr. 4.287

Dato: 06.12.2025



Adresse: Orions Alle 23, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 6.595.000

Sagsnr.: 148-1154
Ejerudgift/md.: kr. 4.287

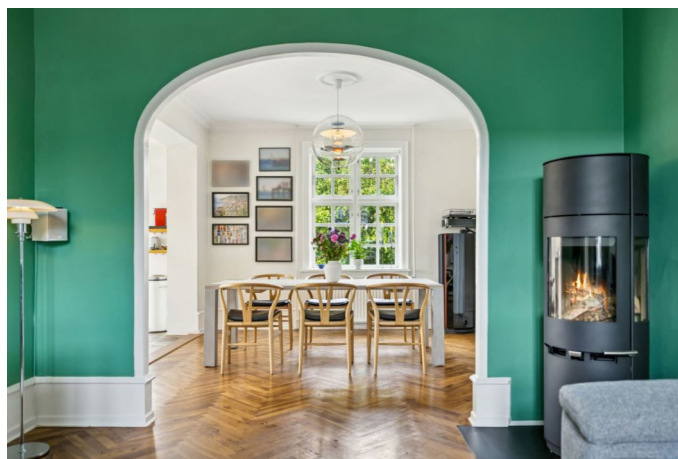
Dato: 06.12.2025



Adresse: Orions Alle 23, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 6.595.000

Sagsnr.: 148-1154
Ejerudgift/md.: kr. 4.287

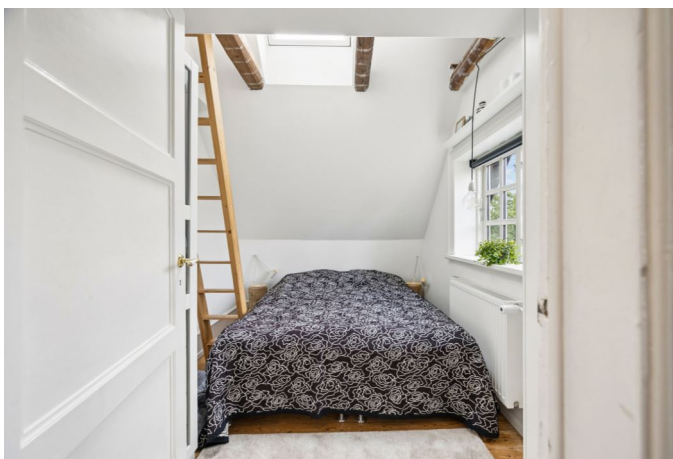
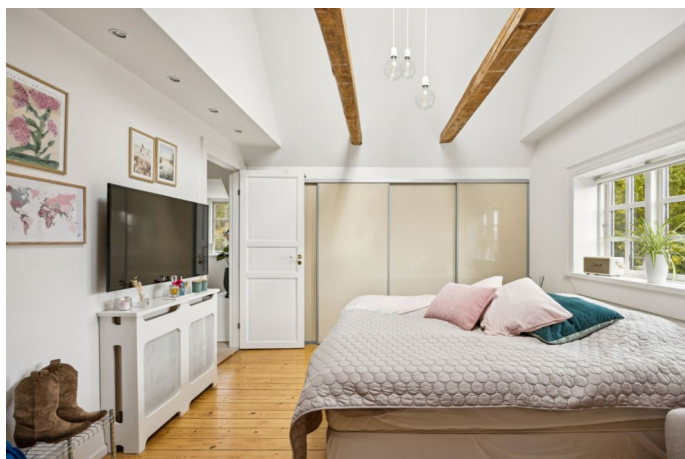
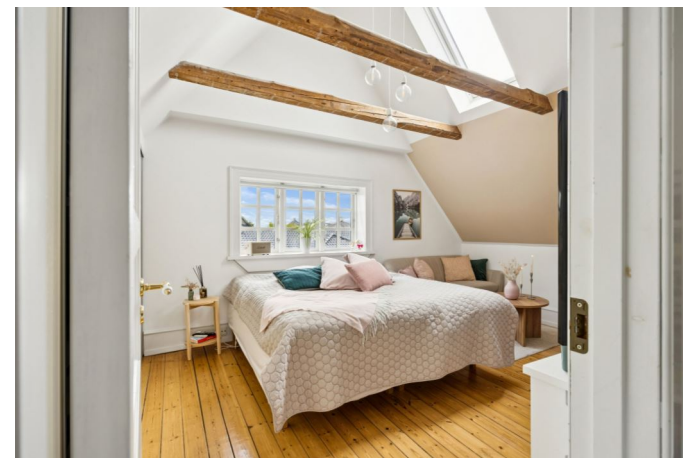
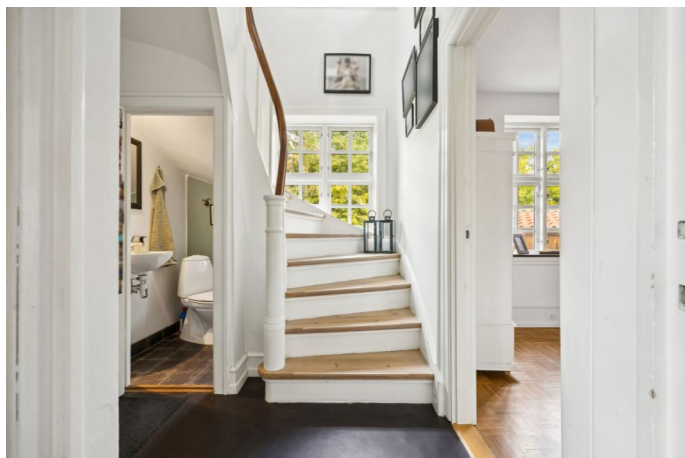
Dato: 06.12.2025



Adresse: Orions Alle 23, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 6.595.000

Sagsnr.: 148-1154
Ejerudgift/md.: kr. 4.287

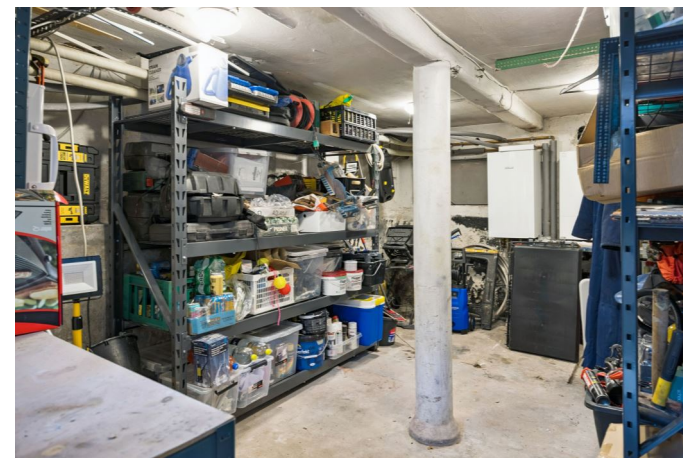
Dato: 06.12.2025



Adresse: Orions Alle 23, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 6.595.000

Sagsnr.: 148-1154
Ejerudgift/md.: kr. 4.287

Dato: 06.12.2025



Adresse: Orions Alle 23, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 6.595.000

Sagsnr.: 148-1154
Ejerudgift/md.: kr. 4.287

Dato: 06.12.2025

REAL



REAL

Vejledende plantegning uden ansvar

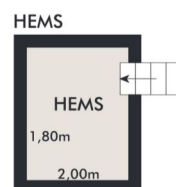


Vejledende plantegning uden ansvar

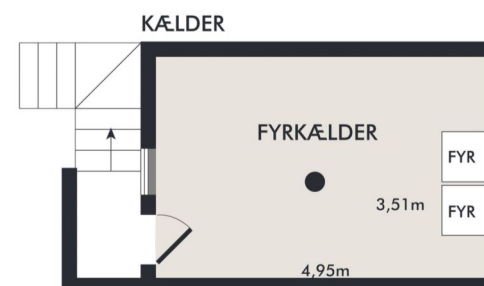
Adresse: Orions Alle 23, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 6.595.000

Sagsnr.: 148-1154
Ejerudgift/md.: kr. 4.287

Dato: 06.12.2025



Vejledende plantegning uden ansvar



Vejledende plantegning uden ansvar

Adresse: Orions Alle 23, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 6.595.000

Sagsnr.: 148-1154
Ejerudgift/md.: kr. 4.287

Dato: 06.12.2025



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Orions Alle 23, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 6.595.000

Sagsnr.: 148-1154
Ejerudgift/md.: kr. 4.287

Dato: 06.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Tårnby
Matr.nr.:	1 cr Tårnby By, Korsvejen
BFE-nr.:	2107068
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Regnvand tilkoblet faskine, spildevand løber i off. kloaksystem
Varmeinstallation:	Natargas
Opført/ombygget år:	1930/1976

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	5.382.000 kr.
Grundværdi:	3.658.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.305.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.926.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	627 m ²
Boligareal i alt:	152 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	48 m ²

Øvrige arealer:	
Kælder:	18 m ²
Garage:	38 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. 30.01.1919 - Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil.
Nr. 2 lyst d. 22.02.1921 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv.
Nr. 3 lyst d. 26.10.1926 - Dok om grundejerforening mv, vej mv, hegn, hegnsmur mv.
Nr. 4 lyst d. 30.10.1945 - Dok om luftfartshindringer mv.

Planer

Lokalplan nr. 50

Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten.

Nr. 1 lyst d. 30.01.1919 lbnr. 905311-12 Tillægstekst Dok om vejudlæg eller forpligtelse hertil Landsarkivnr. AD 123

Nr. 2 lyst d. 22.02.1921 lbnr. 905312-12 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv Landsarkivnr. 6 Q 4564

Nr. 3 lyst d. 26.10.1926 lbnr. 905313-12 Tillægstekst Dok om grundejerforening mv, vej mv, hegn, hegnsmur mv, indeholder økonomiske forpligtelser, se akt, Resp lån i off midler Landsarkivnr. 7 H 3889

Nr. 4 lyst d. 30.10.1945 lbnr. 9056-12 Tillægstekst Dok om luftfartshindringer mv
Filnavn: 12_F_376

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: Orions Alle 23, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 6.595.000

Sagsnr.: 148-1154
Ejerudgift/md.: kr. 4.287

Dato: 06.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Forsia Forsikring A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til forsikringspolice.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 18.100 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Naturgas
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten
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 salgsopstillingens 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, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.

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: Ingen bevaringsværdi.

Oplysning om foreløbig grundskyld

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

Ang. ejendommens brændeovn

Der er i ejendommen installeret en brændeovn fra 2024.

Uoverensstemmelser på BBR

Der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen, idet brændeskur på skønnet 3 m² ikke er noteret på BBR.



Adresse: Orions Alle 23, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 6.595.000

Sagsnr.: 148-1154
Ejerudgift/md.: kr. 4.287

Dato: 06.12.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	21.959	Kontantpris/udbetaling	kr.	6.595.000
Grundskyld	kr.	17.558	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	18.013
Husforsikring	kr.	5.263	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	41.450
Renovation	kr.	5.350	Indskud til G/F Præstevænget	kr.	400
Grundejerforening	kr.	600	I alt	kr.	6.654.863
Skorstensfejning	kr.	602	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.		
Rottebekæmpelse	kr.	116			
Ejerudgift i alt 1 år		51.448			

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: 330.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 34.693 md./ 416.313 år Netto **ekskl.** ejerudgift 28.524 md./ 342.291 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 3 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: 06.12.2025
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: Orions Alle 23, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 6.595.000

Sagsnr.: 148-1154
Ejerudgift/md.: kr. 4.287

Dato: 06.12.2025

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:

Afventer G/F-skema

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
Realkredit Danmark/3% Obligationslån	Obligationslån	1.455.919	1.455.919	1.383.669	DKK	3	105.447	19,00	3,99			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: G/F Præstevænget

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

Ovn mrk. "Siemens"

Kogeplade mrk. "Siemens"

Emhætte mrk. "Gaggenau"

Mikroovn mrk. "Siemens"

Køleskab mrk. "IKEA"

Opvaskemaskine mrk. "AEG"

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".