



REAL

Neptun Alle 1, 2770 Kastrup

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	124
Kontant	6.495.000	Værelser	6
Ejerudgift	4.290	Grund m ²	648
Byggeår/ombygget	1937/2010	Energimærke	

Sagsnr. **148-1142**

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: Neptun Alle 1, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 148-1142
Ejerudgift/md.: kr. 4.290

Dato: 09.02.2026



Charmerende villa med 272 etage meter og solrig have i Kastrup

Velkommen til denne klassiske villa fra 1937, hvor charmerende detaljer møder moderne bekvemmeligheder. Med sine imponerende 272 etagemeter, inklusiv en ekstra studieøjlejlighed og en stor kælder, er denne villa den ideelle ramme for en stor familie, der søger masser af plads, lys og funktionalitet.

Ejendommen byder på:

- **34 m² studieøjlejlighed**, perfekt som teenagerafdeling, gæstehus, aktivitetsrum eller ekstra opholdsrum.
- **124 m² beboelse i stueplan**, med en stor og rummelig indretning, der tilbyder både privatliv og plads til samvær.
- **114 m² tør og isoleret kælder**, som kan bruges til opbevaring, vaskerum eller ekstra boligareal efter behov.

Familievenlig indretning kan genetableres af sælger inden overtagelse - vægge fjernes med minimale spor på gulv, loft og vægge hvis ønsket.

Huset har en super praktisk opbygning, der egner sig perfekt til en stor familie:

- **Stor og lys opholdsstue** med direkte adgang til den 40 m² overdækkede terrasse og den dejlige baghave.
- **Køkken-alrum** med god spiseplads, hvor familien kan samles omkring måltiderne og nyde det flotte lysindfald.
- **3 gode værelser**, der er ideelle som børneværelser eller som private arbejdsrum.
- **Badeværelse med bruseniche** og god opbevaringsplads – der er desuden mulighed for at etablere et større badeværelse, hvis ønsket.

Kælder med mange muligheder:

Den rummelige kælder på 114 m² er et kapitel for sig selv og tilbyder mange anvendelsesmuligheder. Her er masser af plads til opbevaring, hobbyrum eller et ekstra opholdsrum. Kælderen indeholder:

- Badeværelse med brus.
- To disponible rum samt vaskerum.
- Tekøkken og opholdsrum.
- Egen nedgang fra haven, hvilket giver nem adgang og gør kælderen særdeles praktisk i hverdagen.

Studieøjlejlighed – muligheden for ekstra plads:

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.

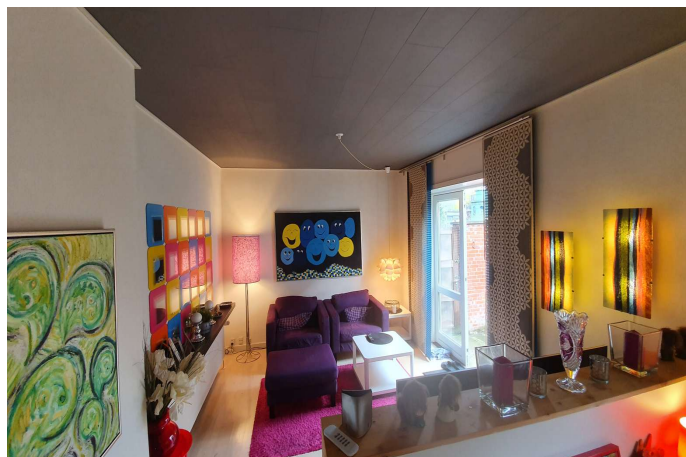
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Frederik Milka Larsen

Adresse: Neptun Alle 1, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 148-1142
Ejerudgift/md.: kr. 4.290

Dato: 09.02.2026



Adresse: Neptun Alle 1, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 148-1142
Ejerudgift/md.: kr. 4.290

Dato: 09.02.2026



Adresse: Neptun Alle 1, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 148-1142
Ejerudgift/md.: kr. 4.290

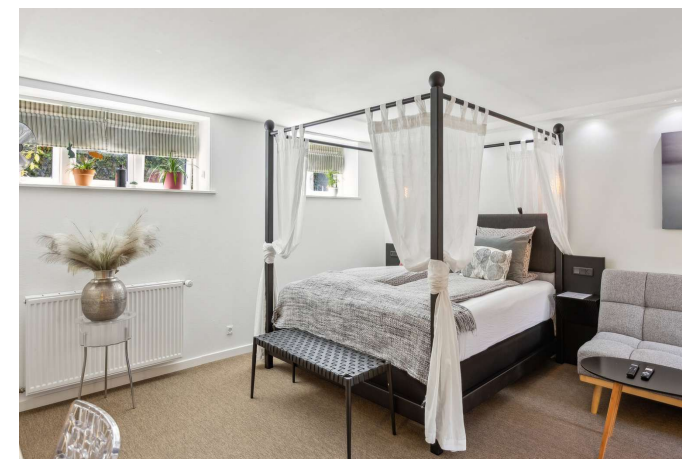
Dato: 09.02.2026



Adresse: Neptun Alle 1, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 148-1142
Ejerudgift/md.: kr. 4.290

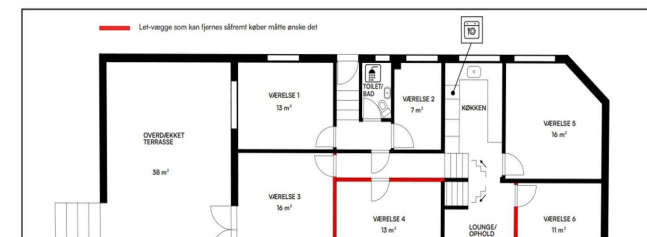
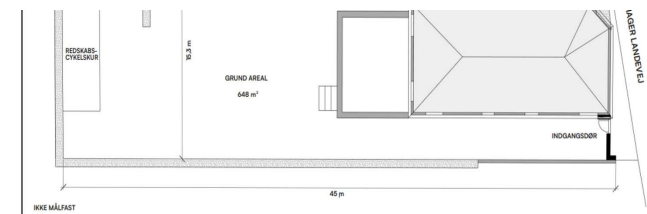
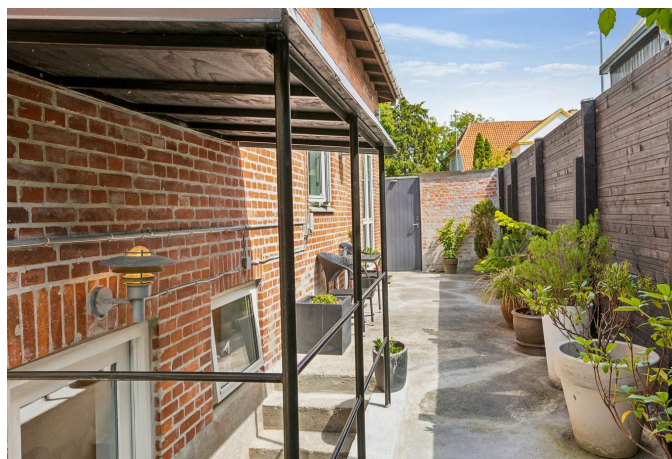
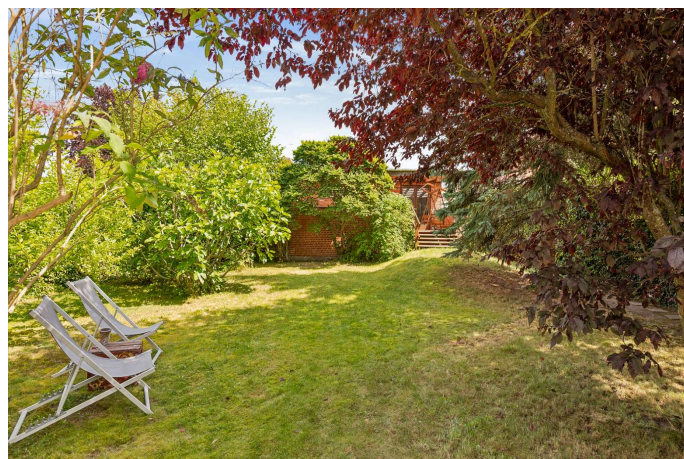
Dato: 09.02.2026



Adresse: Neptun Alle 1, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 148-1142
Ejerudgift/md.: kr. 4.290

Dato: 09.02.2026



Adresse: Neptun Alle 1, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 148-1142
Ejerudgift/md.: kr. 4.290

Dato: 09.02.2026



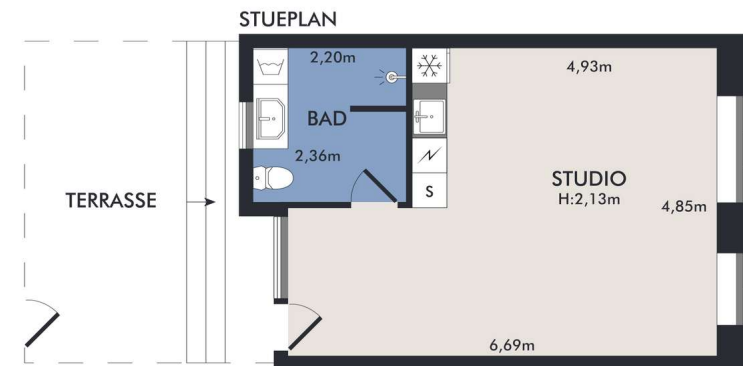
Adresse: Neptun Alle 1, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 148-1142
Ejerudgift/md.: kr. 4.290

Dato: 09.02.2026



Vejledende plantegning uden ansvar



Vejledende plantegning uden ansvar

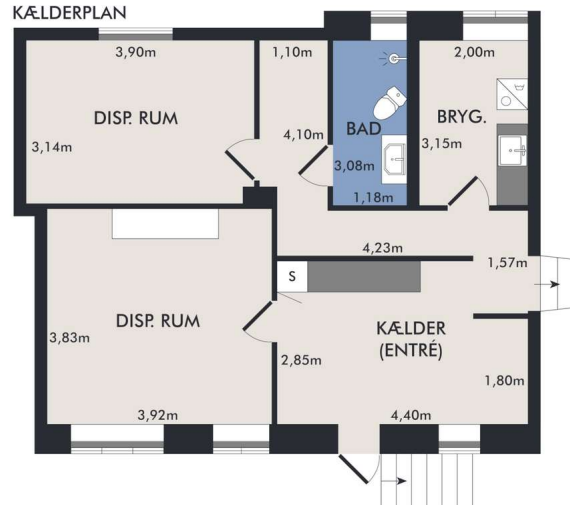
Adresse: Neptun Alle 1, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 148-1142
Ejerudgift/md.: kr. 4.290

Dato: 09.02.2026

REAL

KÆLDERPLAN



REAL



Vejledende plantegning uden ansvar

Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Neptun Alle 1, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 148-1142
Ejerudgift/md.: kr. 4.290

Dato: 09.02.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Tårnby
Matr.nr.:	8eg Løjtegård, Tårnby
BFE-nr.:	2048768
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat fællesvej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Naturgasfyr
Opført/ombygget år:	1937/2010

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	5.827.000
Grundværdi:	3.483.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.661.600
Grundlag for grundskyld:	2.786.400

Arealer*

Grundareal:	648 m ²
Boligareal i alt:	124 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	114 m ²
Indbygget garage:	36 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 14.11.1922 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, afgivelse af areal mv Landsarkivnr. 6 V 3500
- Nr. 2: 08.02.1936 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv
- Nr. 3: 09.07.1936 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv
- Nr. 4: 01.02.1937 - Dok om garageport mv
- Nr. 5: 18.04.1945 - Dok om luftfartshindringer mv
- Nr. 6: 17.09.1946 - Dok om byggelinier mv,
- Nr. 7: 02.02.1948 - Dok om luftfartshindringer mv
- Nr. 8: 03.08.1981 - Dok om garage mv

Planer

11. Lokalplan nr. 50.pdf

Tilbehør:

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

Ovn - VossMikroovn - DaewooKøle/fryseskab - LGKøleskab - SiemensOpvaskemaskine - Bosch Vaskemaskine - BoschTørretumbler - BoschEmhætteKogepladeØvrige hårde hvidevarer/løsøre medfølger i studio lejligheden: Humidifier - NedisKøleskab - AristonOpvasker - WascoKogeplade - CasoVaskemaskine - BoschMarkise på terrasse - KadecoTV/LED - TCL

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Neptun Alle 1, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 148-1142
Ejerudgift/md.: kr. 4.290

Dato: 09.02.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Købstædernes Forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Der henvises til husforsikringspolice

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 varmeforbrug:

Udgift kr.: 17.521 Forbrug: 2.264 m³

Udgiften er beregnet i år: 2019

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke



Adresse: Neptun Alle 1, 2770 Kastrup
 Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 148-1142
 Ejerudgift/md.: kr. 4.290

Dato: 09.02.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	23.774	Kontantpris	kr. 6.495.000
Grundskyld	kr.	16.718	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 40.850
Renovation	kr.	5.350	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr. 7.000
Grundejerforening	kr.	300	I alt	kr. 6.542.850
Rottebekæmpelse	kr.	108	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.	
Husforsikring	kr.	5.230		
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 51.481		

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: 325.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 34.423 md. / 413.072 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 28.295 md. / 339.543 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 30.01.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

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: Neptun Alle 1, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 6.495.000

Sagsnr.: 148-1142
Ejerudgift/md.: kr. 4.290

Dato: 09.02.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

Afventer G/F-skema

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Solglimt
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



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.