



REAL

Glamsbjergvej 22H, 1. tv., 2770 Kastrup

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	112
Kontantpris	4.995.000	Værelser	4
Ejerudgift	5.064		
Byggeår	2019	Energimærke	A2015

Sagsnr. **148-1173**

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: Glamsbjergvej 22H, 1. tv., 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 148-1173
Ejerudgift/md.: kr. 5.064

Dato: 20.11.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Glamsbjergvej 22H, 1. tv – en moderne og indflytningsklar lejlighed på 112 velindrettede kvadratmeter i ét plan med skøn altan og en attraktiv beliggenhed.

Lejligheden er en del af en veldrevet ejerforening med gode fællesarealer og bekvem parkering tæt ved ejendommen. Her får du en kombination af moderne komfort, praktisk indretning og en rolig beliggenhed tæt på hverdagens bekvemmeligheder.

Beliggenheden er central og attraktiv – med kort afstand til indkøb, offentlig transport og grønne områder. Du bor fredeligt, men stadig tæt på bylivet, hvilket gør adressen ideel for både familier, par og singler, der ønsker en moderne base med nem adgang til alt, hvad man behøver i hverdagen.

Lejligheden byder på hele 112 kvm fordelt på ét plan med en praktisk og rummelig planløsning. Her finder du et lyst og indbydende køkkenalrum i åben forbindelse med stuen, hvorfra der er udgang til en dejlig sydvendt altan. Derudover rummer boligen tre gode værelser, et stort badeværelse, gæstetoilet samt entré med god plads til opbevaring – alt sammen i moderne materialer og med et tidløst udtryk.

Ejendommen er nyere og velisoleret, hvilket sikrer lave varmeudgifter og et behageligt indeklima året rundt. Ejerforeningen er veldrevet og sørger for, at fællesområderne altid fremstår pæne og velholdte – et trygt og rart miljø for både børn og voksne.

Kort sagt er Glamsbjergvej 22H, 1. tv den perfekte 4-værelses lejlighed for dig, der ønsker en moderne, funktionel og lys bolig i rolige omgivelser – tæt på alt det, du har brug for i hverdagen.

Velkommen hjem!

Går du i salgstanker, er du meget velkommen til at kontakte os for en aftale om en uforpligtende salgsvurdering.

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

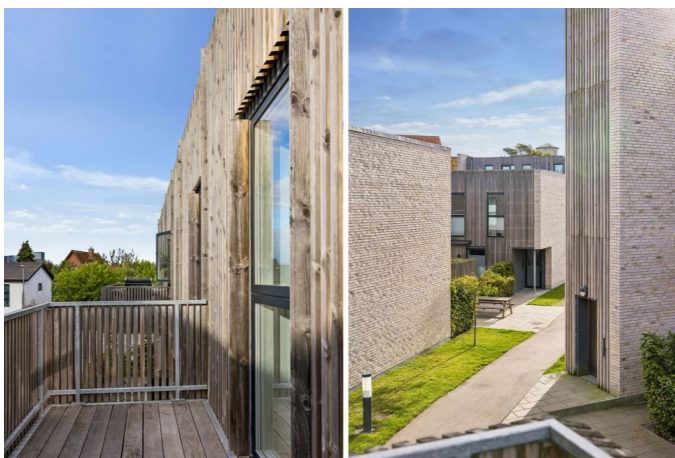
Adresse: Glamsbjergvej 22H, 1. tv., 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 148-1173
Ejerudgift/md.: kr. 5.064

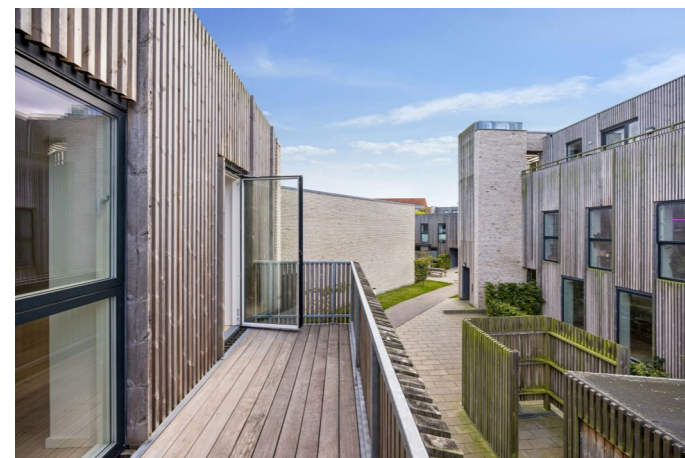
Dato: 20.11.2025



Altan



Ejendommen



Altan



Køkken



Køkken



Køkken

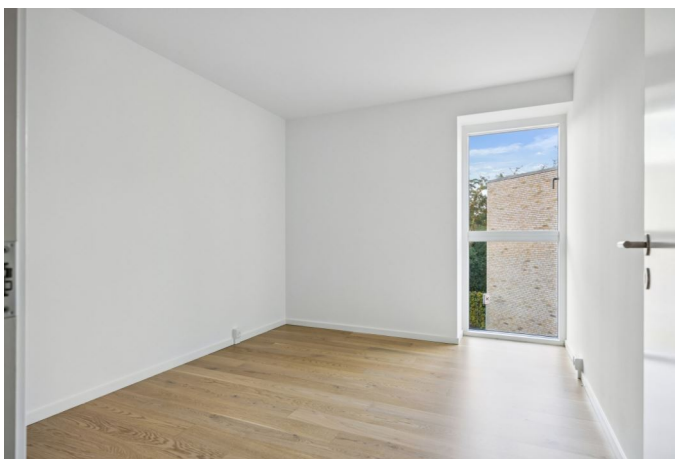
Adresse: Glamsbjergvej 22H, 1. tv., 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 148-1173
Ejerudgift/md.: kr. 5.064

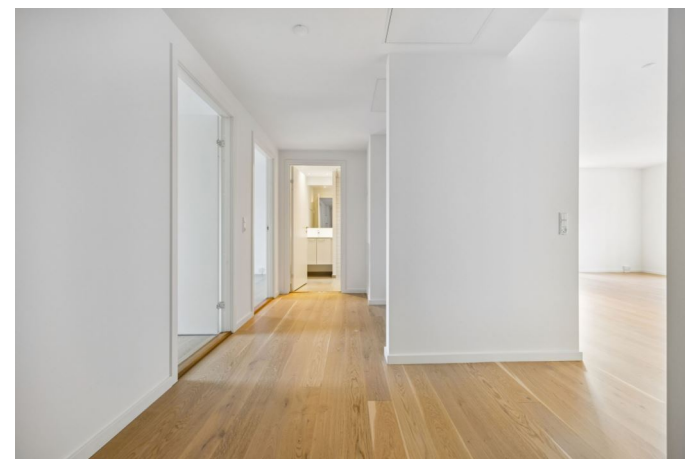
Dato: 20.11.2025



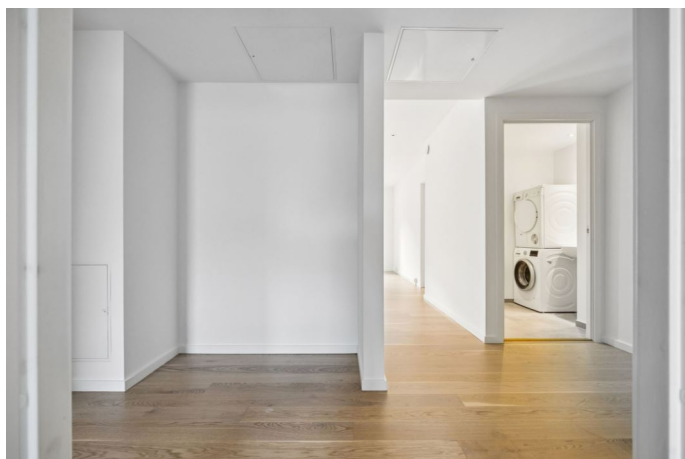
Værelse



Værelse



Gang



Gang



Badeværelse

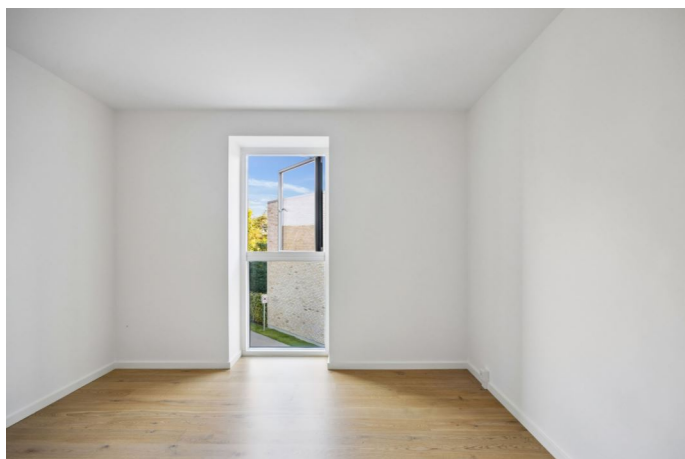


Værelse

Adresse: Glamsbjergvej 22H, 1. tv., 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 148-1173
Ejerudgift/md.: kr. 5.064

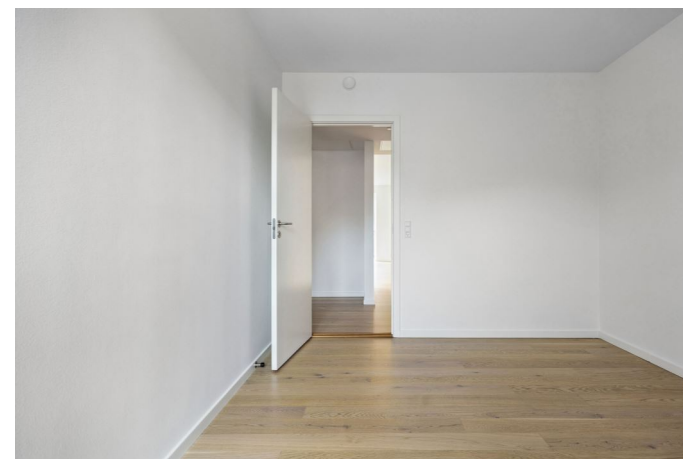
Dato: 20.11.2025



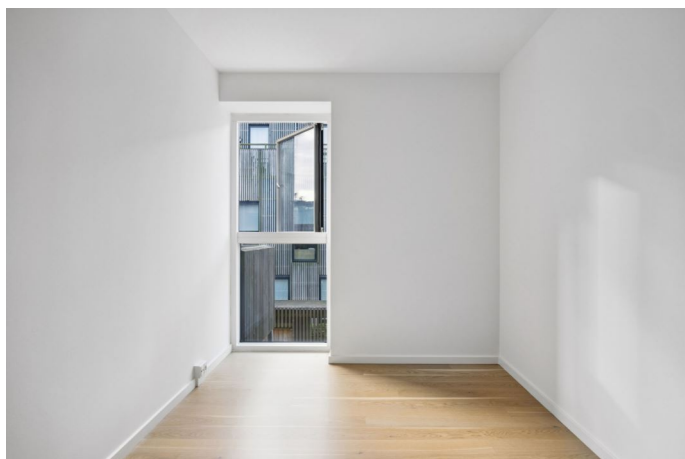
Værelse



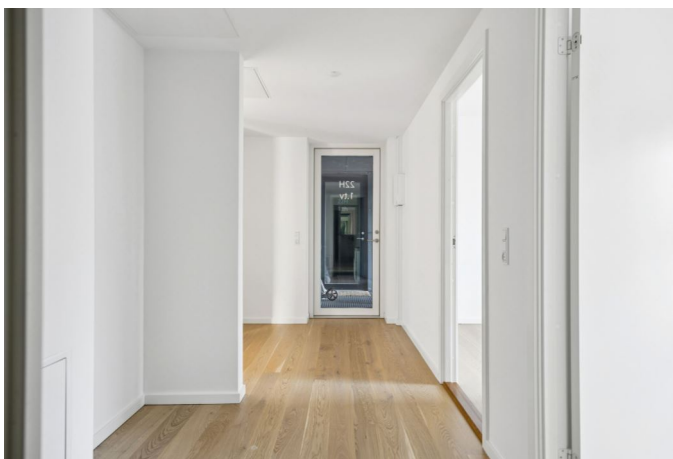
Udsigt



Værelse



Værelse



Gang



Badeværelse

Adresse: Glamsbjergvej 22H, 1. tv., 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 148-1173
Ejerudgift/md.: kr. 5.064

Dato: 20.11.2025



Hoveddør



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Foreningsmiljø



Foreningsmiljø

Adresse: Glamsbjergvej 22H, 1. tv., 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 148-1173
Ejerudgift/md.: kr. 5.064

Dato: 20.11.2025



Parkeringsareal

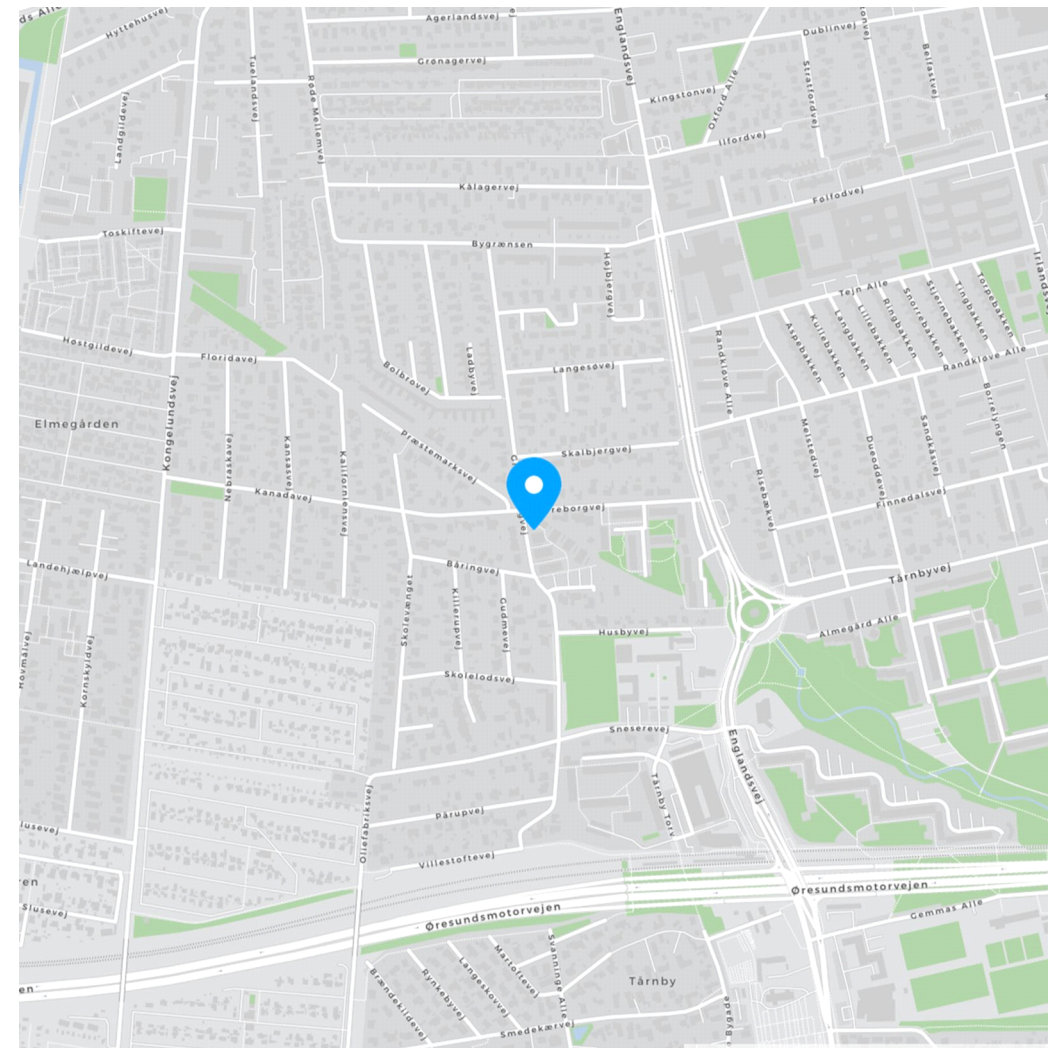
Adresse: Glamsbjergvej 22H, 1. tv., 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 148-1173
Ejerudgift/md.: kr. 5.064

Dato: 20.11.2025



Vejledende plantegning uden ansvar





Adresse: Glamsbjergvej 22H, 1. tv., 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 148-1173
Ejerudgift/md.: kr. 5.064

Dato: 20.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Tårnby
Matr.nr.:	13 i Tårnby By, Tårnby
BFE-nr.:	238271
Ejl.nr.:	39
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Offentlig
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	2019

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	4.955.000 kr.
Grundværdi:	2.537.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.964.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.029.600 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	110 m ²
- heraf boligareal:	110 m ²
BBR-boligareal:	112 m ²
Evt. øvrige arealer:	

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

Nr. 1 lyst d. 27.02.1947 - Dok om luftfartshindringer mv.
Nr. 2 lyst d. 12.03.1952 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv.
Nr. 3 lyst d. 22.12.1960 - Dok om transformerstation/anlæg mv.
Nr. 4 lyst d. 02.02.1981 - Dok om færdselsret mv.
Nr. 5 lyst d. 13.01.1982 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.
Nr. 6 lyst d. 12.02.1982 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.
Nr. 7 lyst d. 23.06.1997 - Rammelokalplan nr. 85.
Nr. 8 lyst d. 25.04.2006 - Tillæg til dokument om elforsyning/transfor-meranlæg nu: Københavns Energi Holding A/S.
Nr. 9 lyst d. 24.10.2018 - Successiv relaxsation.
Nr. 10 lyst d. 07.11.2018 - Vedtægter for ejerforeningen Kirsebærhaven.
Nr. 12 lyst d. 26.09.2019 - Deklaration om fjernvarmeledning.

Planer

Lokalplan nr. 85.2
Lokalplan nr. 85
Lokalplan nr. 148
Lokalplan nr. 85.1
Der henvises endvidere til ejendomsdatarapporten.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
De på ejendommen værende hårde hvidevarer medfølger, der ydes ikke garanti for funktionsdygtigheden, idet sælger ikke har beboet ejendommen.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Glamsbjergvej 22H, 1. tv., 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 148-1173
Ejerudgift/md.: kr. 5.064

Dato: 20.11.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Protector Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.250 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Der betales kr. 687,50 i aconto varme pr. mdr.

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 Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke A2015.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Jordforurening

Ejendommen er ifølge kommunens / regionens oplysninger registreret som forurenede på vidensniveau 2. En forurening på vidensniveau 2 betyder, at miljømyndighederne har undersøgt ejendommen via jordprøver etc., og på baggrund heraf konstateret, at ejendommen er forurenede i større eller mindre omfang. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.

Områdeklassificering

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium, men under hvad der er kriterierne for kortlægning som forurenede.

Fredningsstatus: Ingen bevaringsværdi.

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.



Adresse: Glamsbjergvej 22H, 1. tv., 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 148-1173
Ejerudgift/md.: kr. 5.064

Dato: 20.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	20.216	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.995.000
Grundskyld	kr.	12.178	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	31.850
Fællesudgifter	kr.	28.273	Ejerskiftegebyr	kr.	2.250
Rottebekæmpelse	kr.	102	I alt	kr.	5.029.100
			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		60.769			

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: 250.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 26.249 md./ 314.992 år Netto **ekskl.** ejerudgift 21.581 md./ 258.973 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: 17.11.2025
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: Glamsbjergvej 22H, 1. tv., 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 148-1173
Ejerudgift/md.: kr. 5.064

Dato: 20.11.2025

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 oplyst gæld udenfor købesummen.

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

Grundejerforening el.lign.: Nej

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Fordelingstal

Tinglyst fordelingstal: 110/4455

Adm. fordelingstal: 110/4455

Sikkerhed til e/f: 41.000 kr.

I form af: Anden hæftelse

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Brugsret og fællesfaciliteter:

Dispositionsret til skur/udhus.

Beboerne kan rette henvendelse til parkering.glamsbjergvej@gmail.com med oplysninger om nummerplade, hus nr. og navn. Hermed deltager de gratis i ordningen.

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".