



REAL

Glamsbjergvej 20G, 2770 Kastrup

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	111
Kontantpris	4.695.000	Værelser	4
Ejerudgift	4.847		
Byggeår	2018	Energimærke	A2015

Sagsnr. **148-1109**

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 20G, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 148-1109
Ejerudgift/md.: kr. 4.847

Dato: 25.07.2025



Beskrivelse:

Velkommen til dette moderne rækkehus, som har status som ejerlejlighed i en veldrevet og attraktiv ejerforening med gode fællesarealer og bekvemme parkeringsmuligheder tæt ved døren.

Boligen er en del af Kirsebærhaven, centralt placeret i Tårnby nær kommunegrænsen til Sundby. Her får du en ideel beliggenhed med kort afstand til både indkøb og offentlig transport, idet Tårnby Torv ligger inden for gåafstand. Trods den centrale placering bor du ugeneret med kun en kort køretur til centrum eller Amager Strand. Derudover er der kort afstand til både skole og gymnasium, hvilket gør dette område perfekt for børnefamilier.

Dette rækkehus, opført i 2018, byder på 114 veludnyttede kvadratmeter fordelt på 2 plan. Stueplan rummer et dejligt køkkenalrum med adgang til tv-stue og udgang til en hyggelig terrasse. Her er også et ekstra toilet og bryggers, som giver praktiske løsninger i hverdagen. På 1. sal finder du 3 gode og anvendelige værelser samt et stort, moderne badeværelse.

Huset er velisoleret og har utrolig lave varmeudgifter. Derudover er der et godt skur til opbevaring og nem parkering til bil mv.

Ejerforeningen er veldrevet og sikrer, at fællesarealerne altid er i tip-top stand. Her finder du både grønne områder og legepladser, som skaber et trygt og venligt miljø for både børn og voksne.

Kort sagt, dette rækkehus er den perfekte ramme om hverdagslivet for den moderne familie, som ønsker en bekvem og rolig base tæt på byens bekvemmeligheder. Vi glæder os til at byde dig velkommen til dit nye hjem i Kirsebærhaven!

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: Glamsbjergvej 20G, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 148-1109
Ejerudgift/md.: kr. 4.847

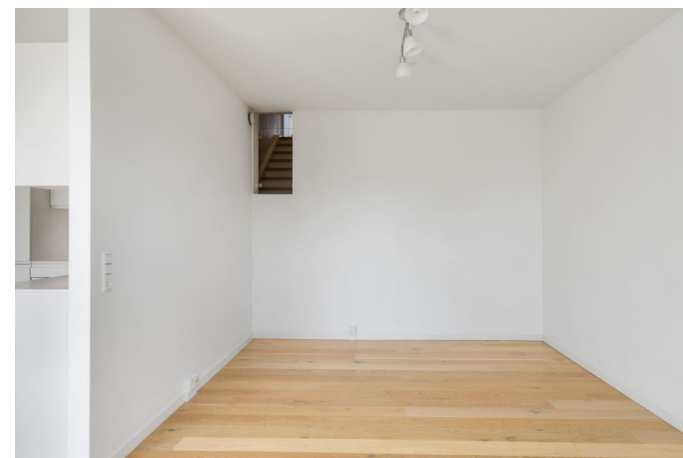
Dato: 25.07.2025



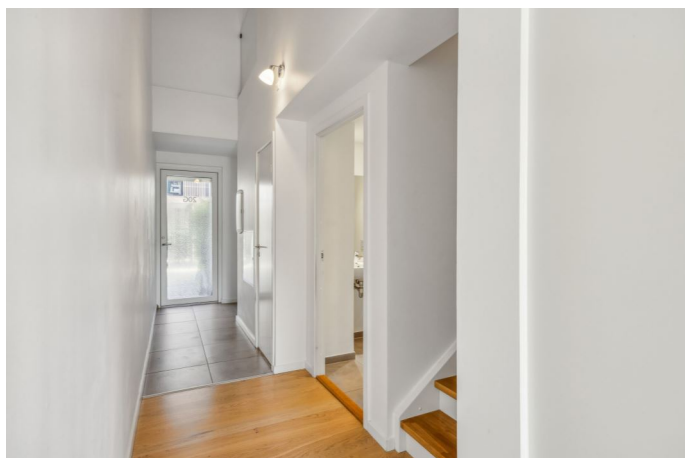
Køkken



Stue



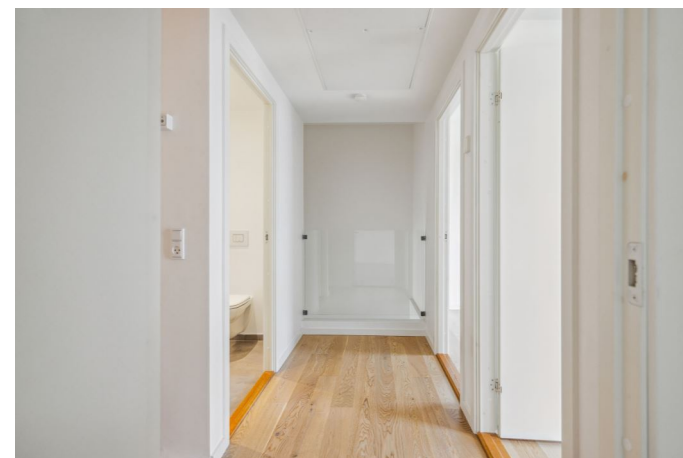
Stue



Værelse



Badeværelse

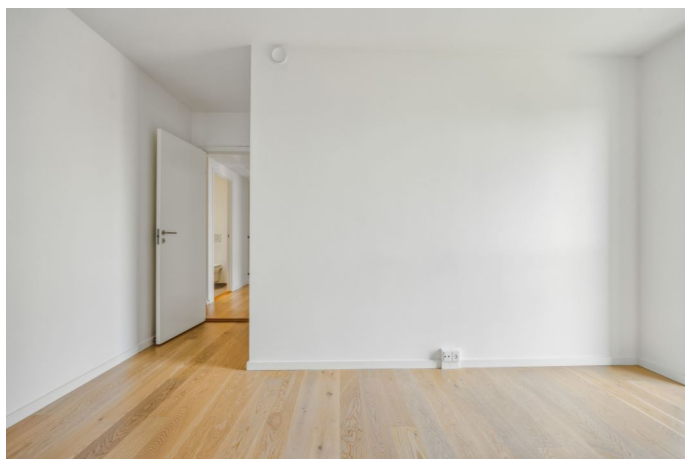


Hall

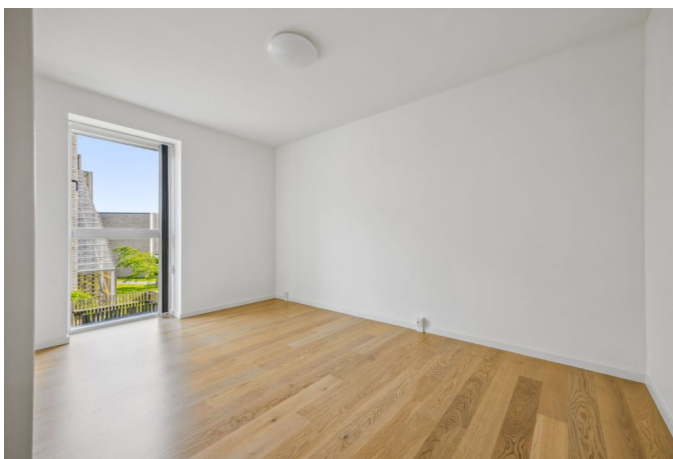
Adresse: Glamsbjergvej 20G, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 148-1109
Ejerudgift/md.: kr. 4.847

Dato: 25.07.2025



Værelse



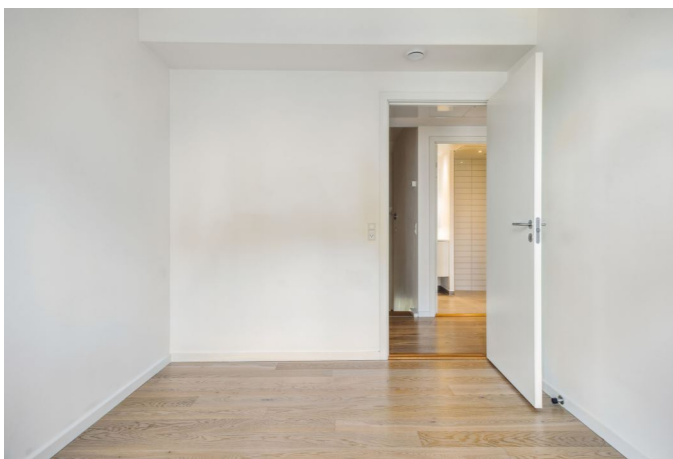
Værelse



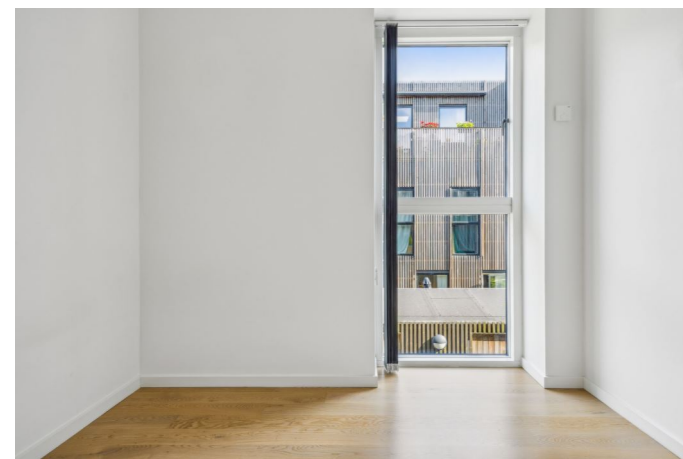
Værelse



Stue



Værelse



Værelse

Adresse: Glamsbjergvej 20G, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 148-1109
Ejerudgift/md.: kr. 4.847

Dato: 25.07.2025



Værelse



Badeværelse



Badeværelse



Ejendommen



Udsigt



Udsigt

Adresse: Glamsbjergvej 20G, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 148-1109
Ejerudgift/md.: kr. 4.847

Dato: 25.07.2025



Ejendommen



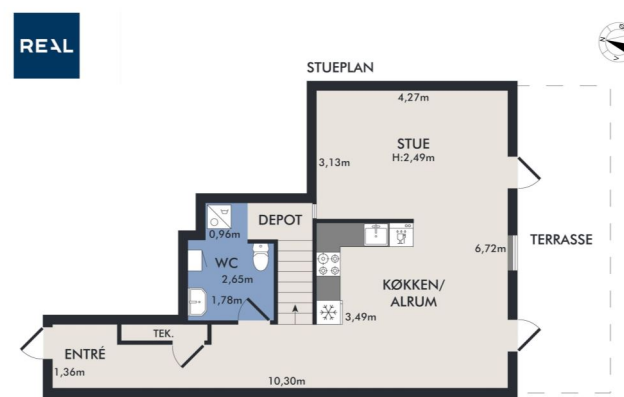
Ejendommen



Ejendommen

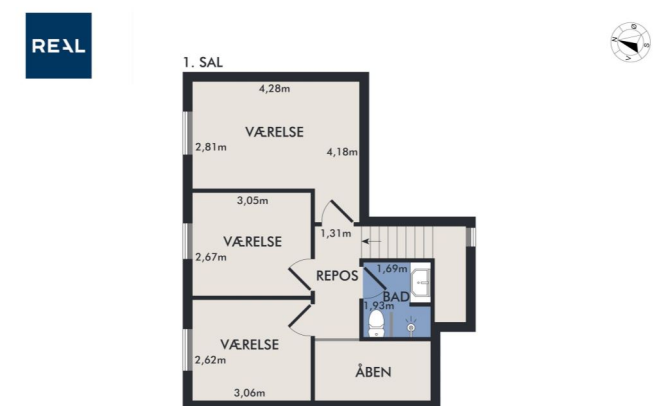


Ejendommen



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

Adresse: Glamsbjergvej 20G, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 148-1109
Ejerudgift/md.: kr. 4.847

Dato: 25.07.2025



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

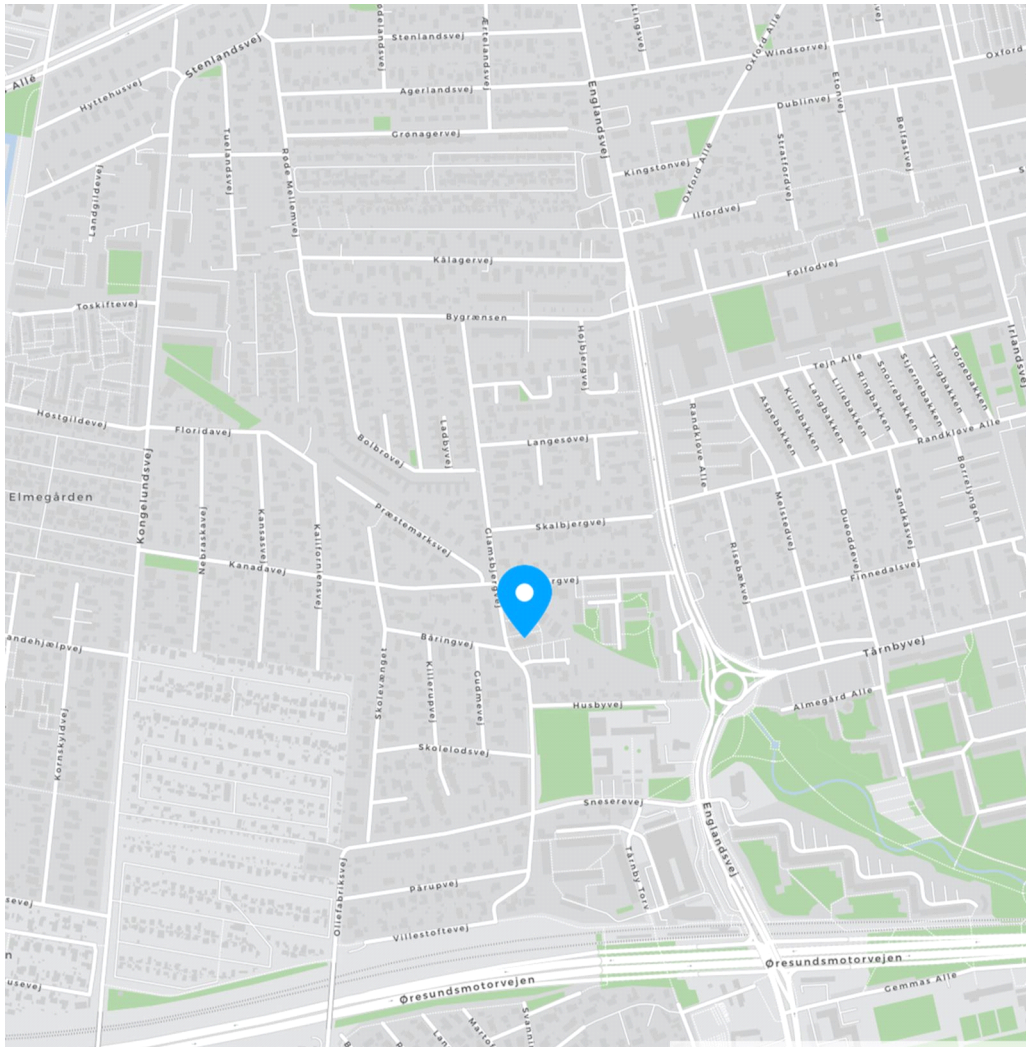
Adresse: Glamsbjergvej 20G, 2770 Kastrup

Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 148-1109

Ejerudgift/md.: kr. 4.847

Dato: 25.07.2025





Adresse: Glamsbjergvej 20G, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 148-1109
Ejerudgift/md.: kr. 4.847

Dato: 25.07.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Tårnby
Matr.nr.:	13 i Tårnby By, Tårnby
BFE-nr.:	238279
Ejerl.nr.:	5
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Offentlig
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	2018

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	4.794.000 kr.
Grundværdi:	2.453.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.835.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.962.400 kr.

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

Arealer*

Tinglyst areal:	104 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	104 m ²
BBR-boligareal:	111 m ²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles	Fordelingstal
Tinglyst fordelingstal:	104/4455
Adm. fordelingstal:	104/4455
Sikkerhed til e/f:	41.000 kr.
I form af:	Anden hæftelse
Forhøjelse af sikkerhed:	Ingen

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

Lokalplan

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

Grundejerforening: Vides ikke

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Brugsret og fællesfaciliteter

Dispositionsret til skur/udhus.

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

Øvrige tilstedevarernde hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Glamsbjergvej 20G, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 148-1109
Ejerudgift/md.: kr. 4.847

Dato: 25.07.2025

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.: 10.999 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

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 salgssopstillingens 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 forurenet 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 forurenet i større eller mindre omfang. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.

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.

Grundvand - Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i et område med drikkevandsinteresser

Oplysning om foreløbig grundskyld

Grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgssopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig beskatning. Grundskyld i salgssopstillingens 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 salgssopstillingen 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 20G, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 148-1109
Ejerudgift/md.: kr. 4.847

Dato: 25.07.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	19.560	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.695.000
Grundskyld	kr.	11.774	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	30.050
Fællesudgifter	kr.	26.731	Ejerskiftegebyr	kr.	2.250
Rottebekæmpelse	kr.	101	I alt	kr.	4.727.300

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

58.166

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: 235.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 25.749 md./ 308.991 år Netto **ekskl.** ejerudgift 20.917 md./ 251.008 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: 21.07.2025
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: 1/8 - 1/2

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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Glamsbjergvej 20G, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 4.695.000

Sagsnr.: 148-1109
Ejerudgift/md.: kr. 4.847

Dato: 25.07.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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

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".