



REAL

Glamsbjergvej 22H, st. tv, 2770 Kastrup

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	112
Kontant	5.295.000	Værelser	4
Ejerudgift	5.147		
Byggeår	2019	Energimærke	A2015

Sagsnr. **148-3461**

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: Glamsbjergvej 22H, st. tv, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 148-3461
Ejerudgift/md.: kr. 5.147

Dato: 03.09.2026



Indflytningsklar endegavlslejlighed med to skønne haveterrasser og rolig beliggenhed

Velkommen til en moderne og særdeles veldisponeret ejerlejlighed på hele 112 m², opført i 2019 og beliggende i et dejligt, roligt kvarter med hyggelige grønne arealer mellem bygningerne. Her får I en bolig, hvor komfort, tilgængelighed og et skønt udeliv går hånd i hånd. Lejligheden ligger i terræn, hvilket giver nem og praktisk adgang uden besværlige niveauforskelle – en klar fordel for både børnefamilien, senioren og den, der ønsker en mere tilgængelig hverdag. Ejendommen opvarmes med fjernvarme, og foreningen råder over egen parkeringsplads med gratis parkering.

Læs mere på næste side...

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, st. tv, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 148-3461
Ejerudgift/md.: kr. 5.147

Dato: 03.09.2026

Den rummelige entré byder velkommen og leder videre til en fordelingsgang med adgang til boligens to gode soveværelser. Begge værelser har direkte udgang til den ene af lejlighedens to indbydende haveterrasser, så dagen kan begynde med frisk luft. Herudover findes både separat toilet og badeværelse, hvilket giver en særdeles velfungerende indretning i hverdagen. Fra gangen åbner boligen sig mod den store, lyse stue, der som følge af placeringen som endegavlslejlighed er beriget med ekstra vinduespartier og et flot naturligt lysindfald.

Stuen ligger i åben forbindelse med det stilrene, hvide køkken og skaber et attraktivt køkken-alrum med plads til både samvær, middage og afslapning. Herfra er der udgang til den anden, store haveterrasse, hvor der er rigeligt udeareal til loungemøbler, spiseplads og hyggelige sommeraftener. Fra stuen er der desuden adgang til boligens tredje soveværelse, som også har udgang til terrassen.

Beliggenheden er yderst praktisk med kort afstand til indkøb, skole, offentlig transport og Tårnby Torv med regionaltoget mod byen. Motorvejsafkørsel nås ligeledes nemt, mens naturen og de rolige omgivelser altid er tæt på.

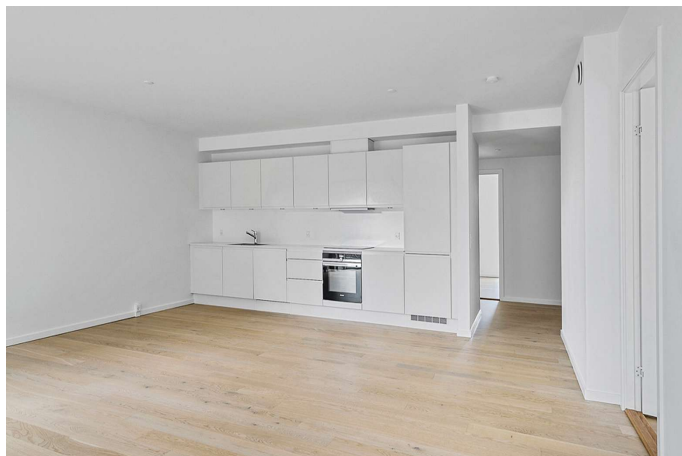
Lyder det som noget for jer? Så kontakt os. Vi glæder os til at vise jer lejligheden!

OBS: Billederne er taget fra en lignende lejlighed i ejendommen og er således ikke identisk med boligen. Der er visse proportioner, der er anderledes samt vinduespartier m.m.

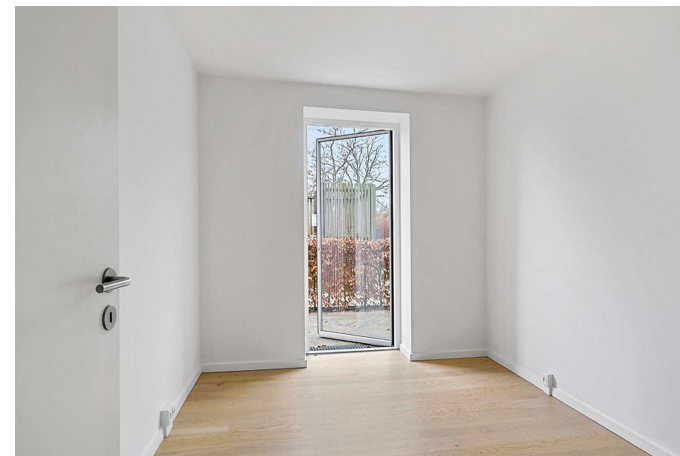
Adresse: Glamsbjergvej 22H, st. tv, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 148-3461
Ejerudgift/md.: kr. 5.147

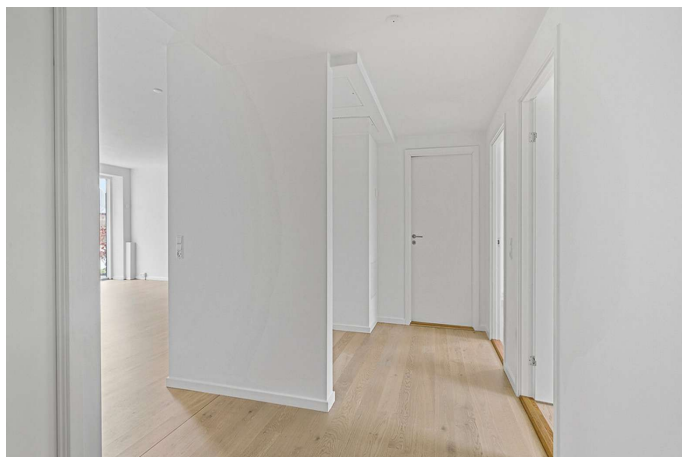
Dato: 03.09.2026



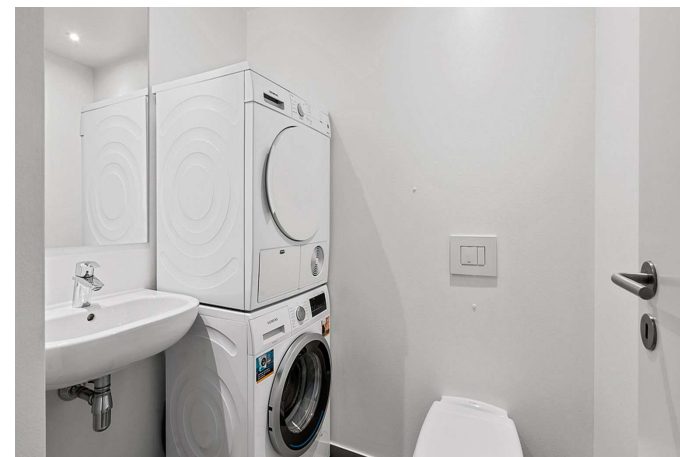
Stue/alrum - *BILLEDE AF LIGNENDE BOLIG*



Soveværelse - *BILLEDE AF LIGNENDE BOLIG*



Fordelingsgang - *BILLEDE AF LIGNENDE BOLIG*

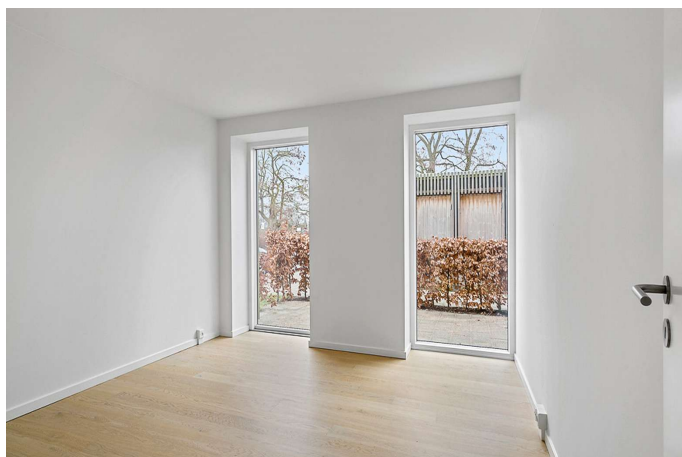


WC - *BILLEDE AF LIGNENDE BOLIG*

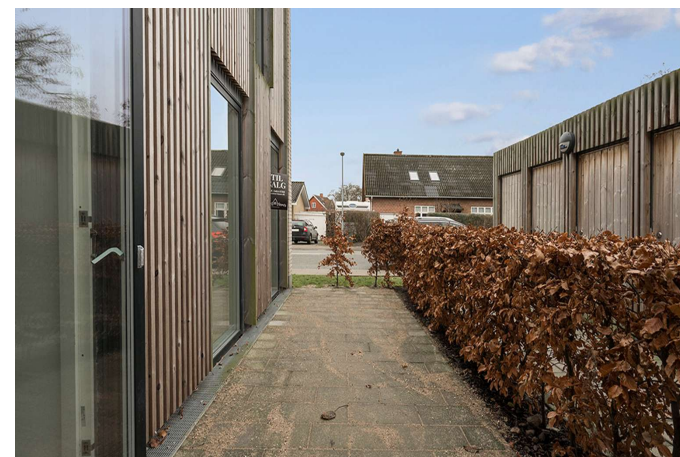
Adresse: Glamsbjergvej 22H, st. tv, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 148-3461
Ejerudgift/md.: kr. 5.147

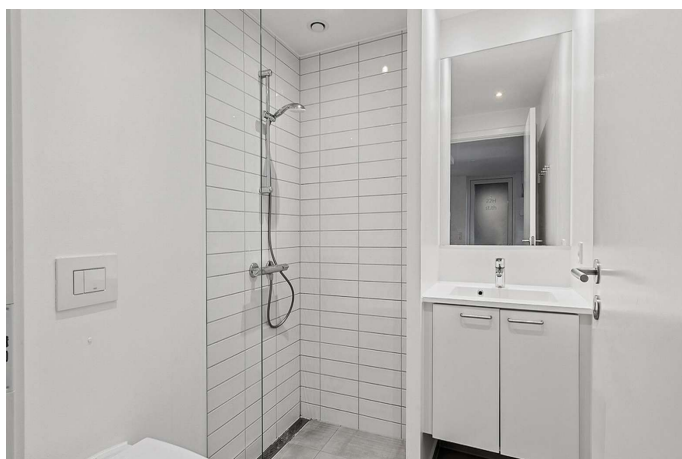
Dato: 03.09.2026



Soveværelse - *BILLEDE AF LIGNENDE BOLIG*



Haveterrasse - *BILLEDE AF LIGNENDE BOLIG*



Badeværelse - *BILLEDE AF LIGNENDE BOLIG*



Facade

Adresse: Glamsbjergvej 22H, st. tv, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 5.295.000

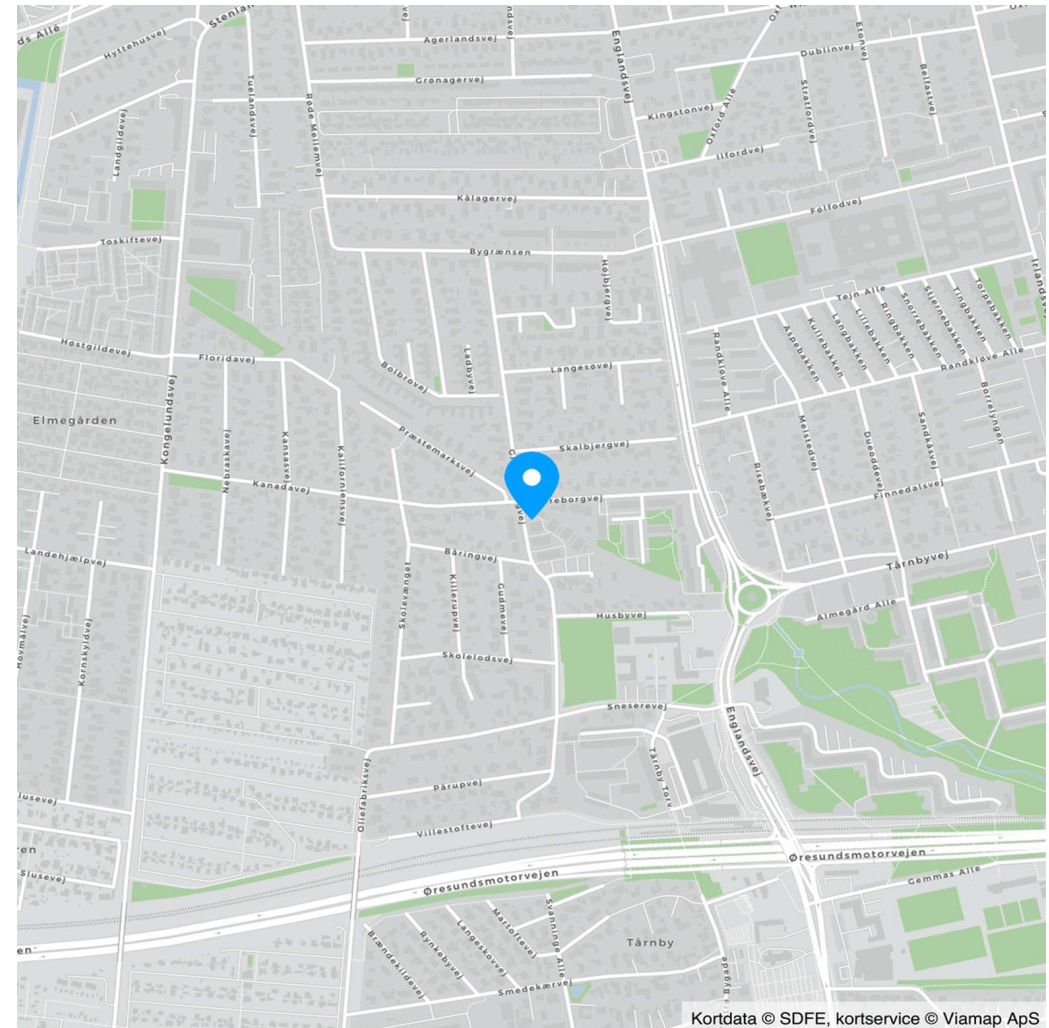
Sagsnr.: 148-3461
Ejerudgift/md.: kr. 5.147

Dato: 03.09.2026



Vejledende tegning uden ansvar.

Plantegning fra spejlvendt, lignende lejlighed



Adresse: Glamsbjergvej 22H, st. tv, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 148-3461
Ejerudgift/md.: kr. 5.147

Dato: 03.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	
Kommune:	Tårnby
Matr.nr.:	13i Tårnby By, Tårnby
BFE-nr.:	238269
Ejerl. Nr.:	37
Zonestatus:	Byzone
Vej:	
Opført/ombygget år:	2019

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	5.090.000
Grundværdi:	2.640.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.072.000
Grundlag for grundskyld:	2.112.000

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	110 m ²
- Heraf tinglyst boligareal	m ²
- Heraf andre tinglyste arealer	110 m ²

BBR-boligareal:	112 m ²
-----------------	--------------------

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

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 27.02.1947 - Dok om luftfartshindringer mv
- Nr. 2: 12.03.1952 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening, udstykning mv
- Nr. 3: 22.12.1960 - Dok om transformerstation/anlæg mv, Ikke til hinder for prioritering
- Nr. 4: 02.02.1981 - Dok om færdselsret mv
- Nr. 5: 13.01.1982 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 6: 12.02.1982 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv 12_V_40
- Nr. 7: 23.06.1997 - Rammelokalplan nr. 85 12_L_256
- Nr. 8: 25.04.2006 - Tillæg til dokument om elforsyning/transfor-meranlæg nu: Københavns Energi Holding A/S.
- Nr. 9: 24.10.2018 - Successiv relaksation
- Nr. 10: 07.11.2018 - VEDTÆGTER FOR EJERFORENINGEN KIRSEBÆRHAVEN
- Nr. 12: 26.09.2019 - Deklaration om fjernvarmeledning

Planer

12. Lokalplan 85.2 - Etageboligbebyggelse ved Glamsbjergvej/Knarreborgvej

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.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.

Adresse: Glamsbjergvej 22H, st. tv, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 148-3461
Ejerudgift/md.: kr. 5.147

Dato: 03.09.2026

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: Se police

Andre forhold af væsentlig betydning:

Jordforurening

Ejendommen er ifølge kommunen 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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 8.250 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Der betales a'conto af kr. 687,5 kr. pr. mdr. til ejerforeningen.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

Administrator oplyser: Der er foretaget målinger i lejlighederne beliggende Glamsbjergvej 22 A-D samt 22 F-G i marts og december 2025. Formålet med undersøgelsen er, at få ændret den nuværende nuancering af ejendommene på F2 til en nuancering på F0 - i Blok II. Se skriv herom dateret 04.03.2025.

Vand og varmeregnskab

Ejerforeningen udarbejder fællesregnskab for varme og varmt vand på baggrund af hovedmåler og bimålere i de enkelte ejerlejligheder. Se desuden vedtægtens §19

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 A2015



Adresse: Glamsbjergvej 22H, st. tv, 2770 Kastrup
 Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 148-3461
 Ejerudgift/md.: kr. 5.147

Dato: 03.09.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	20.767	Kontantpris	kr.	5.295.000
Grundskyld	kr.	12.672	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	33.650
Ejerudgifter	kr.	28.273	Ejerskiftegebyr til ejerforening	kr.	2.250
Rottebekæmpelse	kr.	51	I alt	kr.	5.330.900
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 61.763			

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: 265.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 29.140 md. / 349.684 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 23.724 md. / 284.686 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 28.08.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026

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, st. tv, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 148-3461
Ejerudgift/md.: kr. 5.147

Dato: 03.09.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 13: hovedstol kr. 13.673.000
Nr. 14: hovedstol kr. 5.000.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Ejerforening

Navn: E/F Kirsebærhaven

Eksisterende sikkerhed: Kr. 41.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: /

Tinglyst: 110 / 4455

Fællesudgifter fordeles efter tinglyst fordelingstal

Brugsret

Der er dispositionsret til skur/udhus – se vedlagte oversigt for placering. jf. administratorbesvarelse

Fællesfaciliteter

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

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

RealMæglerne Amager



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.