

REAL



Glamsbjergvej 38, 2770 Kastrup

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	184
Kontant	8.795.000	Værelser	6
Ejerudgift	4.891	Grund m ²	601
Byggeår	1963	Energimærke	D

Sagsnr. **148-1246**

RealMæglerne Kastrup & Tårnby ApS

Englandsvej 343 / 2770 Kastrup / Tlf. +45 32572211 / www.realmaeglerne.dk/kastrup

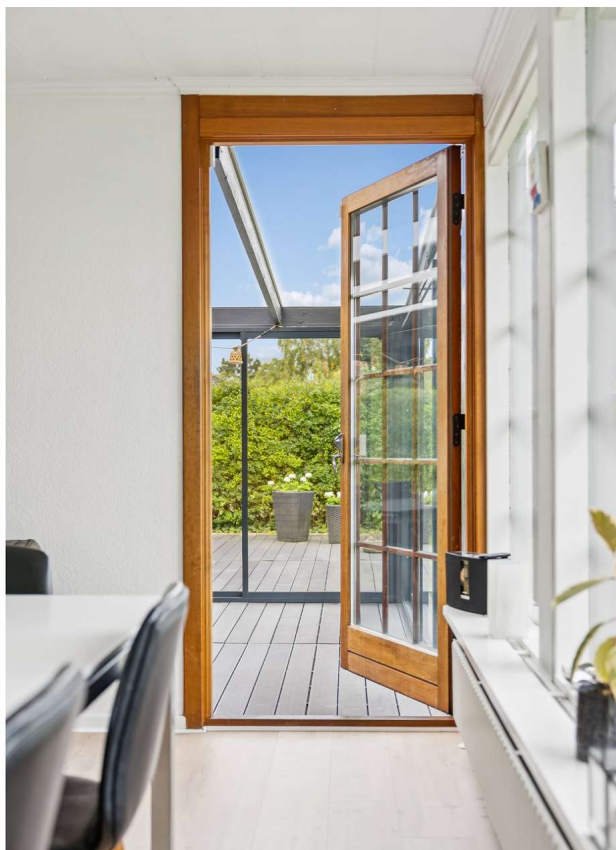
Salgsopstilling

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 38, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 8.795.000

Sagsnr.: 148-1246
Ejerudgift/md.: kr. 4.891

Dato: 20.10.2026



Rummelig familievilla på 184 m² med seks værelser og nyere køkken i attraktive Kastrup

Velkommen til Glamsbjergvej 38, 2770 Kastrup – en rummelig villa med hele 184 m² og seks værelser, der giver dig masser af plads til at indrette et hjem, som passer til dine ønsker og behov. Her får du en villa med gode rammer for familielivet, hvor der er mulighed for at samle familien i hverdagens fælles stunder og samtidig skabe plads til privatliv, fordybelse og individuelle interesser. Villaens størrelse åbner op for mange forskellige indretningsmuligheder og gør den særligt interessant for dig, der ønsker god plads omkring dig og fleksibilitet i hverdagen.

Med sine seks værelser giver villaen mulighed for at indrette sig på flere forskellige måder. Her kan du skabe gode soveværelser til hele familien, etablere et separat hjemmekontor eller indrette ekstra rum til gæster, hobbyer eller fritidsaktiviteter. For børnefamilien er der mulighed for at give børnene deres egne værelser, mens der stadig kan afsættes plads til fælles opholdsarealer og praktiske funktioner.

De mange kvadratmeter giver samtidig en særlig frihed til at indrette hjemmet i takt med, at livet forandrer sig. Måske er der behov for flere værelser i dag, mens andre rum med tiden kan få nye funktioner. Det kan være et ekstra opholdsrum, et kreativt værksted eller et værelse til overnattende gæster. Uanset hvordan behovene udvikler sig, giver villaens størrelse et godt udgangspunkt for at skabe en indretning, der fungerer både nu og på længere sigt. Her er der plads til at tænke praktisk, personligt og langsigtet.

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 38, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 8.795.000

Sagsnr.: 148-1246
Ejerudgift/md.: kr. 4.891

Dato: 20.10.2026

Køkkenet blev opdateret i 2021 og udgør et væsentligt element i villaen. Køkkenet er en central del af hverdagen, hvor dagens måltider tilberedes, og hvor familie og venner ofte samles omkring de små og store øjeblikke. Med et køkken fra 2021 får du et nyere køkken, som giver et godt udgangspunkt for den daglige madlavning og for hyggelige stunder med dem, du holder af. Køkkenet kan indgå som en naturlig del af hjemmets daglige rutiner, hvor funktionalitet og anvendelighed er vigtige elementer.

Villaens 184 m² giver desuden mulighed for at skabe en god balance mellem fællesarealer og mere private rum. Det er en fordel i en travl hverdag, hvor familiens medlemmer kan have forskellige behov og aktiviteter. Mens nogle samles om madlavning og hyggelige stunder, kan andre trække sig tilbage til et af boligens værelser. Denne fleksibilitet gør villaen velegnet til forskellige familiesammensætninger og livssituationer, hvor behovet for plads og individuelle løsninger spiller en vigtig rolle.

Glamsbjergvej 38 er beliggende i Kastrup, hvor hverdagsliv og byens mange muligheder går hånd i hånd. Kastrup er et attraktivt valg for dig, der ønsker at bo i hovedstadsområdet, men samtidig sætter pris på et lokalt nærmiljø med adgang til dagligdagens nødvendigheder. Området rummer forskellige grønne arealer og lokale tilbud, som er med til at skabe gode rammer for både familier og andre, der ønsker en velfungerende hverdag.

I nærområdet finder du indkøbsmuligheder til de daglige behov, så det er nemt at klare hverdagens praktiske gøremål. Der er ligeledes mulighed for at besøge lokale caféer og benytte områdets øvrige tilbud, når du ønsker en pause fra hverdagens rutiner. Kastrup og resten af Amager byder desuden på forskellige fritidsmuligheder og grønne omgivelser, hvor du kan komme ud at gå en tur, cykle eller nyde lidt frisk luft. De omkringliggende områder giver mulighed for at kombinere et aktivt hverdagsliv med rolige stunder væk fra hjemmet.

Beliggenheden giver også adgang til offentlig transport, hvilket gør det lettere at komme rundt på Amager og videre mod København. Det er en fordel for dig, der pendler til arbejde, studerer eller blot ønsker nem adgang til hovedstadens mange muligheder. København byder på et bredt udvalg af butikker, restauranter, caféer, kulturelle tilbud og oplevelser, og med en beliggenhed i Kastrup kan du have disse muligheder inden for rækkevidde, samtidig med at du bor i et etableret boligområde.

For familier, der prioriterer en praktisk hverdag, er kombinationen af villaens størrelse og områdets faciliteter værd at fremhæve. De seks værelser giver plads til familiens forskellige behov, mens beliggenheden i Kastrup giver adgang til indkøb, transport og lokale tilbud. Det skaber et godt udgangspunkt for en hverdag, hvor både hjemmets rammer og nærmiljøets muligheder spiller en vigtig rolle.

En villa der skal opleves!

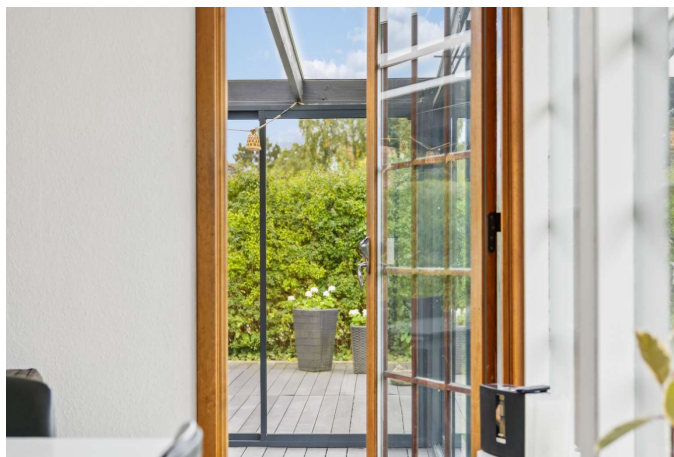
Adresse: Glamsbjergvej 38, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 8.795.000

Sagsnr.: 148-1246
Ejerudgift/md.: kr. 4.891

Dato: 20.10.2026



Spisestue



Spisestue



Stue



Stue



Køkken

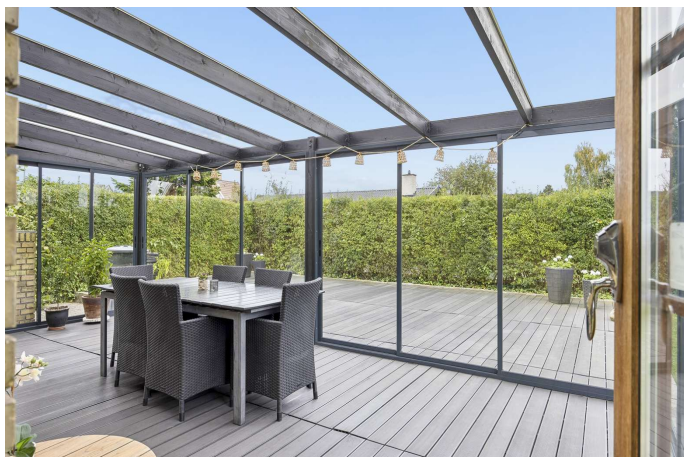


Stue

Adresse: Glamsbjergvej 38, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 8.795.000

Sagsnr.: 148-1246
Ejerudgift/md.: kr. 4.891

Dato: 20.10.2026



Terrasse



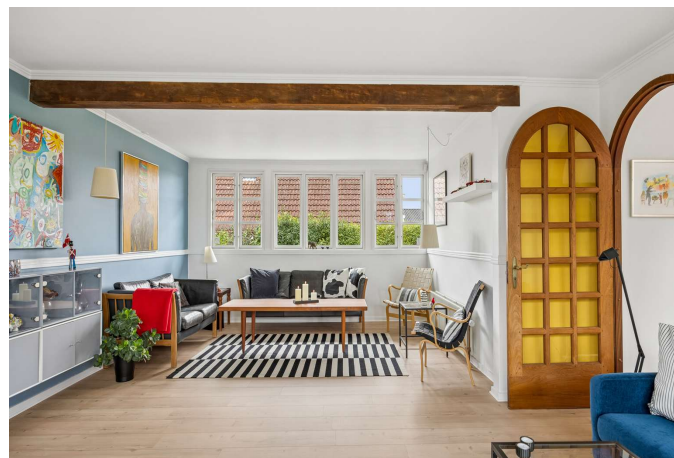
Terrasse



Ejendommen



Stue



Stue



Køkken

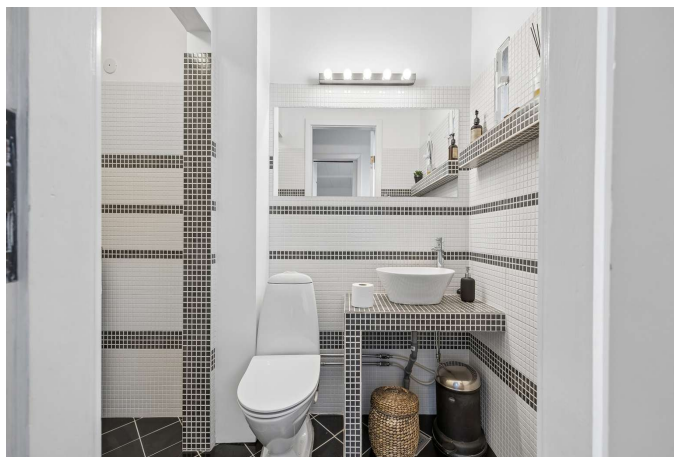
Adresse: Glamsbjergvej 38, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 8.795.000

Sagsnr.: 148-1246
Ejerudgift/md.: kr. 4.891

Dato: 20.10.2026



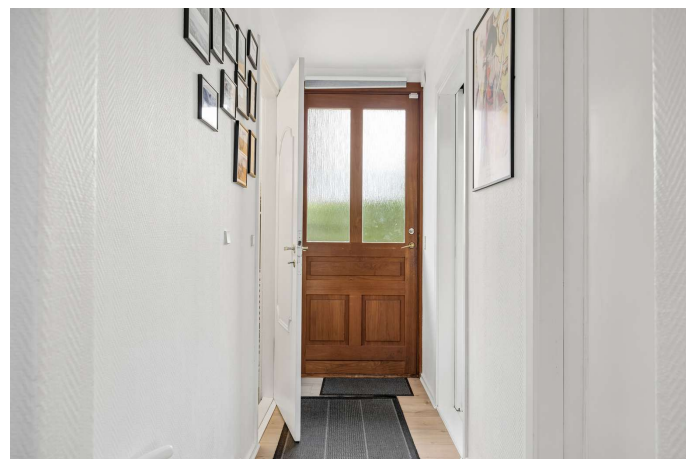
Køkken



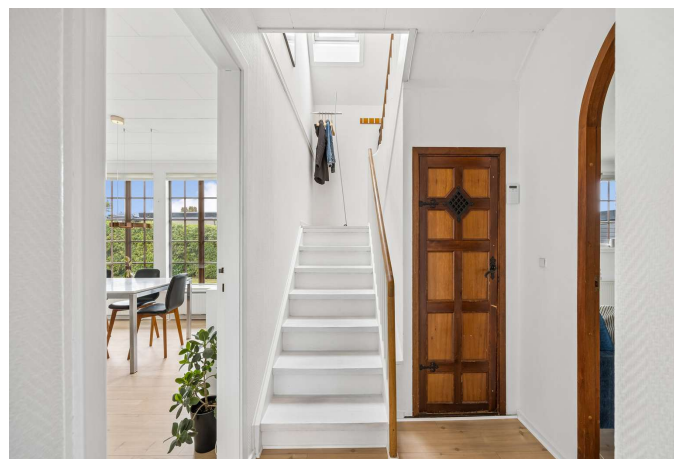
Gang



Gang



Gang



Gang



Værelse

Adresse: Glamsbjergvej 38, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 8.795.000

Sagsnr.: 148-1246
Ejerudgift/md.: kr. 4.891

Dato: 20.10.2026



Værelse



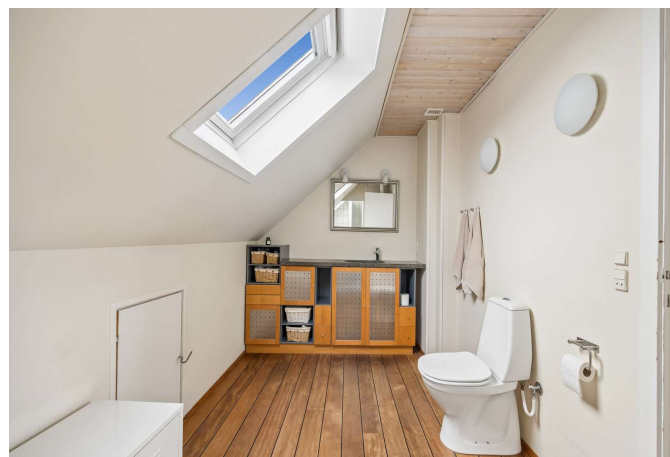
Gang



Repos



Værelse



Køkken



Repos

Adresse: Glamsbjergvej 38, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 8.795.000

Sagsnr.: 148-1246
Ejerudgift/md.: kr. 4.891

Dato: 20.10.2026



Køkken



Ejendommen



Ejendommen



Terrasse



Ejendommen

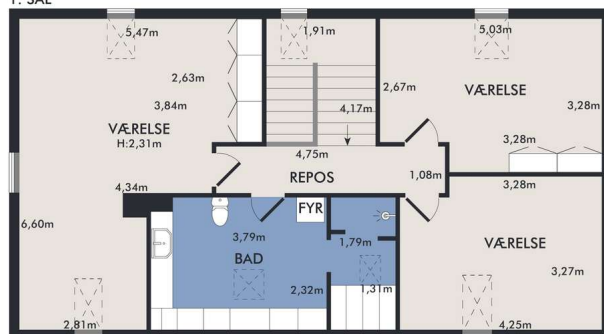
Adresse: Glamsbjergvej 38, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 8.795.000

Sagsnr.: 148-1246
Ejerudgift/md.: kr. 4.891

Dato: 20.10.2026



1. SAL



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

KÆLDER



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

Adresse: Glamsbjergvej 38, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 8.795.000

Sagsnr.: 148-1246
Ejerudgift/md.: kr. 4.891

Dato: 20.10.2026



Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning



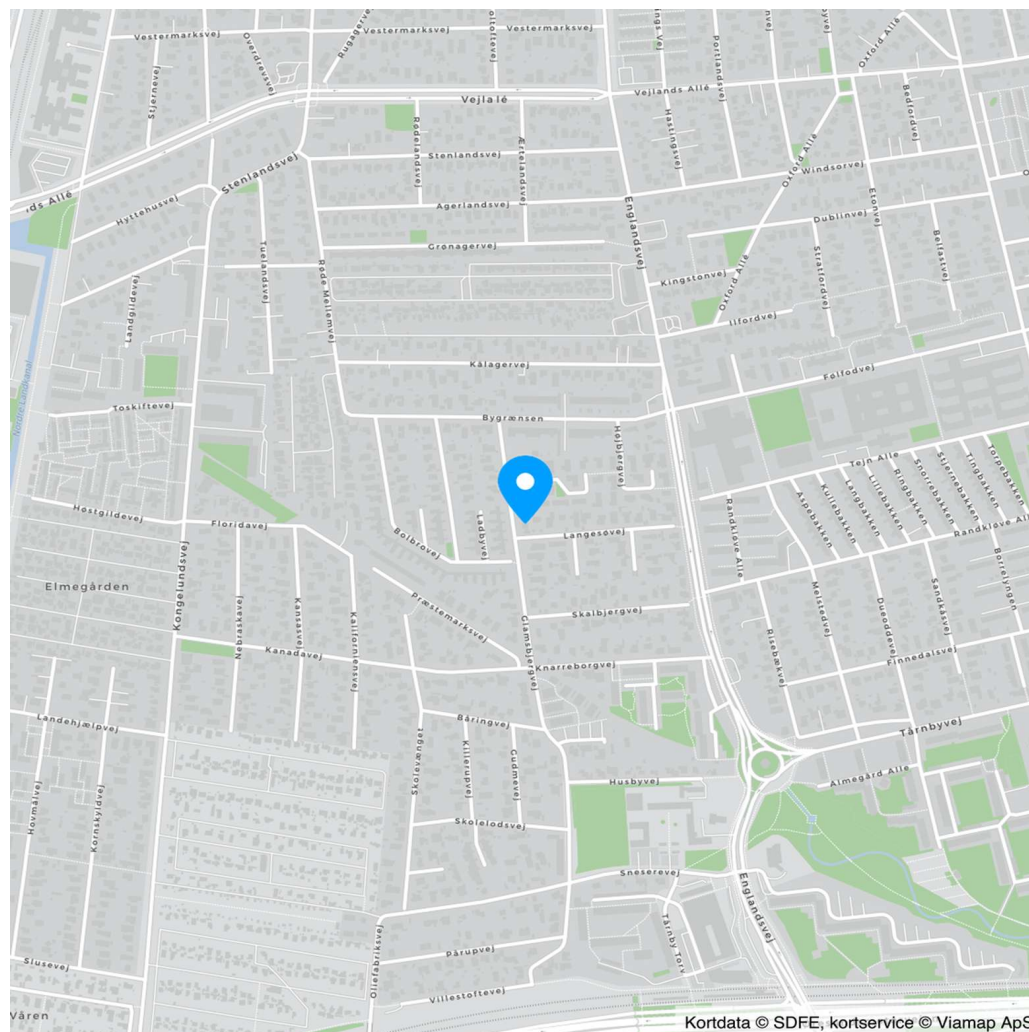
Vejledende plantegning uden ansvar

Plantegning

Adresse: Glamsbjergvej 38, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 8.795.000

Sagsnr.: 148-1246
Ejerudgift/md.: kr. 4.891

Dato: 20.10.2026



Adresse: Glamsbjergvej 38, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 8.795.000

Sagsnr.: 148-1246
Ejerudgift/md.: kr. 4.891

Dato: 20.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Helårsbeboelse
Kommune:	Tårnby
Matr.nr.:	7aq Tårnby By, Tårnby
BFE-nr.:	2051798
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1963

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	6.057.000
Grundværdi:	4.295.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.845.600
Grundlag for grundskyld:	3.436.000

Arealer**

Grundareal:	601 m ²
Boligareal i alt:	184 m ²

Øvrige arealer:	
Carport:	31 m ²

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

* 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: 28.12.1948 - Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv
- Nr. 3: 27.04.1949 - Dok om bebyggelse, benyttelse, udstykning mv -
- Nr. 4: 31.01.1950 - Dok om vej mv, grundejerforening mv, Om resp se akt, Tillige lyst pantstiftende.
- Nr. 5: 21.05.1963 - Dok om brændsel/olielevering mv

Tilbehør:

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

Ovn (Miele), Kogeplade (Miele), Emhætte (Wasco), Køleskab (Miele), Fryser (Miele), Opvaskemaskine (Miele), Tørretumbler (Siemens)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Glamsbjergvej 38, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 8.795.000

Sagsnr.: 148-1246
Ejerudgift/md.: kr. 4.891

Dato: 20.10.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Det Faglige Hus
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Der henvises til policen.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysninger vedr. boligens stand

Sælger oplyser, at kompositbelægningen på terrassen er krympet i varmen.
Carporten er skæv efter en påkørsel for ca. 10 år siden, og skuret har sat sig jf. sælgers fejl- og mangelliste

Jordforurening

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

Olietank registreret

Der er registreret olietank på matriklen, dog foreligger der attest på afblænding jf. bilag dokument nr. 22

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation og primær varmekilde: Naturgasfyr
Oplysningerne stammer fra:

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 salgsoptstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Glamsbjergvej 38, 2770 Kastrup
 Kontantpris: kr. 8.795.000

Sagsnr.: 148-1246
 Ejerudgift/md.: kr. 4.891

Dato: 20.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	24.713	Kontantpris	kr. 8.795.000
Grundskyld	kr.	20.616	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 54.650
Genbrugspladsgebyr	kr.	910	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr. 10.749
Genanvendeligt affald	kr.	1.920	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr. 7.000
Rest- og madaffald	kr.	1.550	Tinglysning af skødet, anslået	kr. 40.000
Rottebekæmpelse	kr.	112	Ejerskiftegebyr, anslået	kr. 1.500
Husforsikringspræmie	kr.	6.877	I alt	kr. 8.908.899
GF kontingent	kr.	2.000	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	kr.	58.698		

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/nettoydelser 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: 440.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 51.506 md. / 618.072 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 41.257 md. / 495.084 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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026

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 38, 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 8.795.000

Sagsnr.: 148-1246
Ejerudgift/md.: kr. 4.891

Dato: 20.10.2026

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 hvilen- de på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra- veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 7: hovedstol kr. 2.661.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånet.

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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.