



REAL

Glamsbjergvej 22E, 2. 3., 2770 Kastrup

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	76
Kontantpris	3.895.000	Værelser	3
Ejerudgift	3.309		
Byggeår	2019	Energimærke	A2015

Sagsnr. **148-1183**

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 22E, 2. 3., 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 148-1183
Ejerudgift/md.: kr. 3.309

Dato: 30.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til denne fantastiske charmerende 3-værelses lejlighed beliggende i det populære område Kirsebærhaven. Denne moderne bolig, opført i 2019, byder på et boligareal på hele 76 kvadratmeter, der er indrettet med en imponerende planløsning. Når du træder ind i lejligheden, bliver du mødt af et lækkert vinklet køkken, der står i åben forbindelse med den rummelige stue. Dette åbne rum skaber en perfekt ramme for både hverdagsliv og hyggelige sammenkomster.

Fra stuen har du direkte adgang til en stor altan, hvor der er rigelig plads til både sofaarrangement og grill. Her kan du nyde de lange sommeraftener eller blot slappe af med en god bog under åben himmel. Lejligheden rummer desuden to rummelige soveværelser, som begge er ideelle til at skabe dit personlige fristed eller måske endda et hjemmekontor.

Badeværelset er intet mindre end fantastisk med sin separate bruseniche og stilrene design. Hele lejligheden fremstår indflytningsklar og har gulvvarme overalt, hvilket sikrer en behagelig temperatur året rundt. En unik fordel ved denne ejendom er foreningens private parkeringsplads – noget sjældent set så centralt i København – hvor der følger to parkeringslicenser med lejligheden.

Beliggenheden kunne ikke være bedre; Tårnby Torv ligger inden for gåafstand og tilbyder supermarkeder, metroforbindelser samt diverse andre faciliteter lige ved hånden. Denne ejerlejlighed kombinerer moderne komfort med praktisk beliggenhed – perfekt for dig der ønsker det bedste af begge verdener.

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.

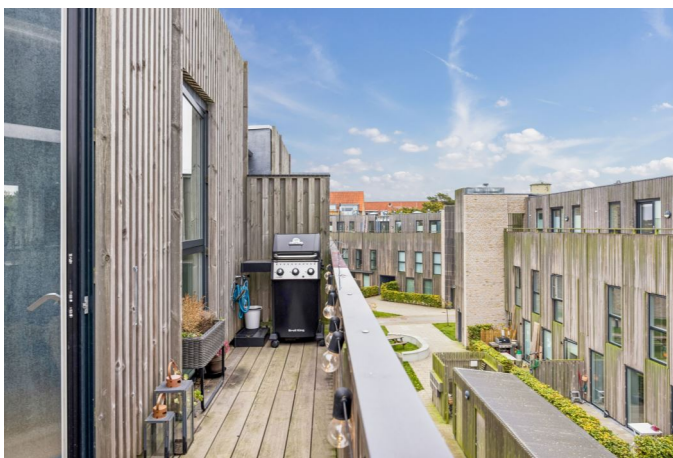
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Oliver Roed Rasmussen

Adresse: Glamsbjergvej 22E, 2. 3., 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 148-1183
Ejerudgift/md.: kr. 3.309

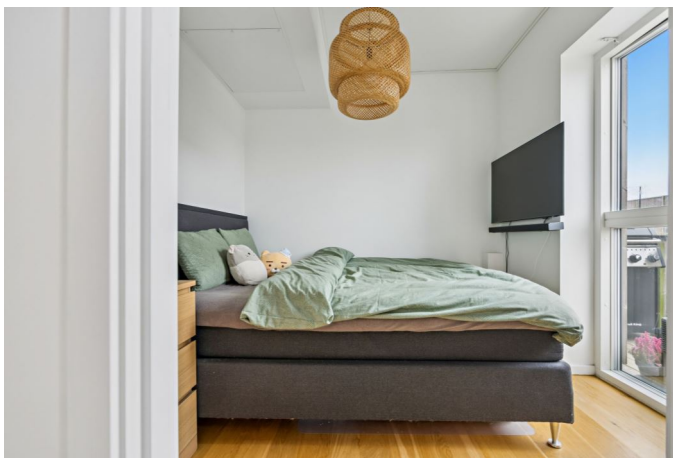
Dato: 30.01.2026



Adresse: Glamsbjergvej 22E, 2. 3., 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 148-1183
Ejerudgift/md.: kr. 3.309

Dato: 30.01.2026



Adresse: Glamsbjergvej 22E, 2. 3., 2770 Kastrup

Kontantpris: kr. 3.895.000

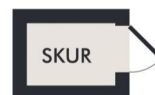
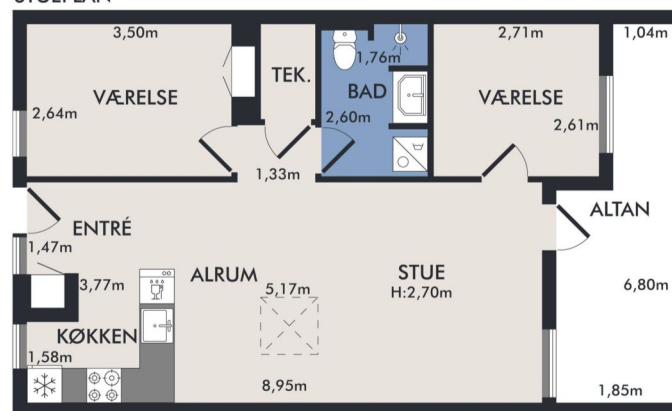
Sagsnr.: 148-1183

Ejerudgift/md.: kr. 3.309

Dato: 30.01.2026



STUEPLAN



Vejledende plantegning uden ansvar



Adresse: Glamsbjergvej 22E, 2. 3., 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 148-1183
Ejerudgift/md.: kr. 3.309

Dato: 30.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Tårnby
Matr.nr.:	13 i Tårnby By, Tårnby
BFE-nr.:	238260
Ejl.nr.:	29
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Offentlig
Vej:	Offentlig
Kloak:	Offentlig
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	2019

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.313.000 kr.
Grundværdi:	1.745.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.650.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.396.000 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	69 m ²
- heraf boligareal:	69 m ²

BBR-boligareal:	76 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 relaksation.
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):

Ovn mrk. "Miele"
Kogeplade mrk. "Schott Ceran"
Køle/fryseskab mrk. "Miele"
Opvaskemaskine mrk. "Miele"
Vaskemaskine mrk. "Miele"
Tørretumbler mrk. "Miele"

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Glamsbjergvej 22E, 2. 3., 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 148-1183
Ejerudgift/md.: kr. 3.309

Dato: 30.01.2026

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.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 5.175 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Aconto varme kr. 431,25 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 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 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 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 22E, 2. 3., 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 148-1183
Ejerudgift/md.: kr. 3.309

Dato: 30.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	13.517	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.895.000
Grundskyld	kr.	8.376	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	25.250
Ejerforening	kr.	17.735	Ejerskiftegebyr	kr.	2.250
Rottebekæmpelse	kr.	85	I alt	kr.	3.922.500

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

39.713

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: 195.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 20.938 md./ 251.260 år Netto **ekskl.** ejerudgift 17.271 md./ 207.252 år v/23,30%
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: 27.01.2026
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: 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 22E, 2. 3., 2770 Kastrup
Kontantpris: kr. 3.895.000

Sagsnr.: 148-1183
Ejerudgift/md.: kr. 3.309

Dato: 30.01.2026

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 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
Totalkredit/2,3% Obligationslån	Obligationslån	2.590.179	2.590.179	2.607.785	DKK	2,29	145.242	29,25	3,13			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Fordelingstal
Tinglyst fordelingstal: 69/4455
Adm. fordelingstal:
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".