



REAL

Brøndbyvestervej 18, 2. y., 2600 Glostrup

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	84
Kontantpris	2.495.000	Værelser	3
Ejerudgift	3.147		
Byggeår	1961	Energimærke	D

Sagsnr. **223L8313**

RealMæglerne Hallberg A/S

Hovedvejen 118 / 2600 Glostrup / Tlf. 43430304 / www.realmaeglerne.dk/hallbergbolig

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: Brøndbyvestervej 18, 2. y., 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 223L8313
Ejerudgift/md.: kr. 3.147

Dato: 30.10.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Brøndbyvestervej 18, 2. y – en lys og indbydende 3-værelses lejlighed, der har gennemgået en omfattende renovering og nu står knivskarp med moderne komfort og en gennemtænkt planløsning.

I 2023 blev både køkken, bad og gulve totalrenoveret, og der er desuden etableret nyt el-relæ. Køkkenet er et **nyere HTH-køkken fra 2023** med stilrent design og integreret vaskemaskine – åbnet op mod gangen, så man får en let og luftig køkken/alrum-fornemmelse. Badeværelset er ligeledes **nyere og moderniseret i 2023**, med separat bruseniche og god plads.

Lejligheden byder på en rummelig fordelingsentré med indbyggede skabe, to store og regulære soveværelser samt en lys stue med panorama-vinduer og adgang til en indbygget, sydvendt balkon. Udsigten til den fælles, grønne gård giver et skønt lysindfald året rundt.

Ejendommen har fået udskiftet vinduer, hvilket – sammen med de øvrige renoveringer – sikrer **et lavt energiforbrug og en ejerudgift, der ligger markant under niveauet for tilsvarende lejligheder i området**.

Denne bolig er ideel til både singler, par, den lille familie **og som forældre-køb**, da planløsningen giver gode muligheder for delevenlighed og komfortabel hverdag tæt på uddannelser, indkøb og offentlig transport.

Alt i alt en veldisponeret og velholdt bolig i god stand – klar til nye ejere!

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: Christine Bjørn Jensen

Adresse: Brøndbyvestervej 18, 2. y., 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 223L8313
Ejerudgift/md.: kr. 3.147

Dato: 30.10.2025



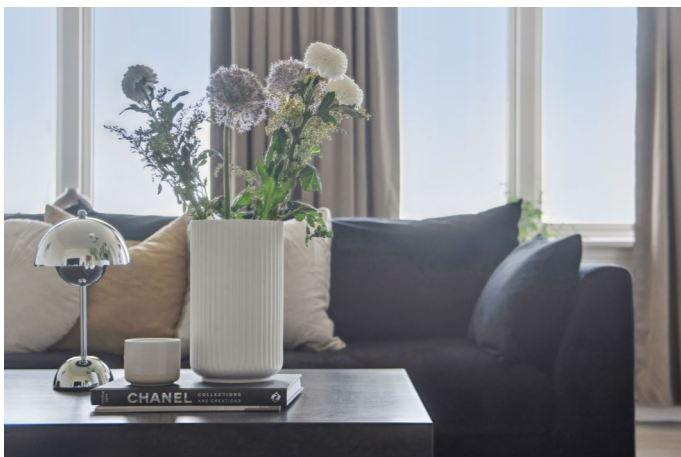
Badeværelse



Stue



Stue



Stue



Soveværelse



Soveværelse

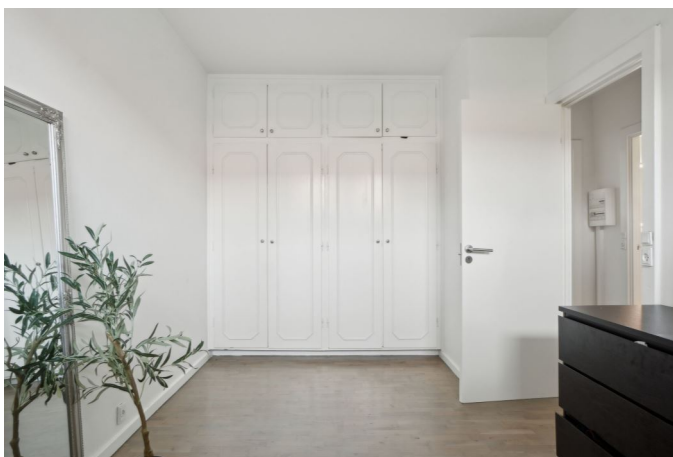
Adresse: Brøndbyvestervej 18, 2. y., 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 223L8313
Ejerudgift/md.: kr. 3.147

Dato: 30.10.2025



Indendørs



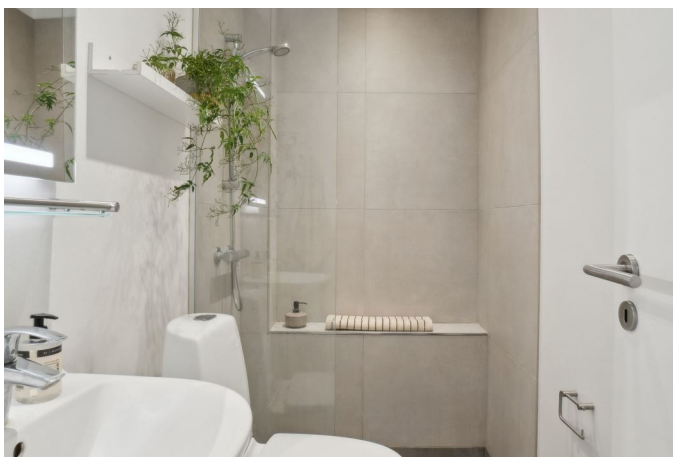
Indendørs



Køkken



Køkken



Badeværelse

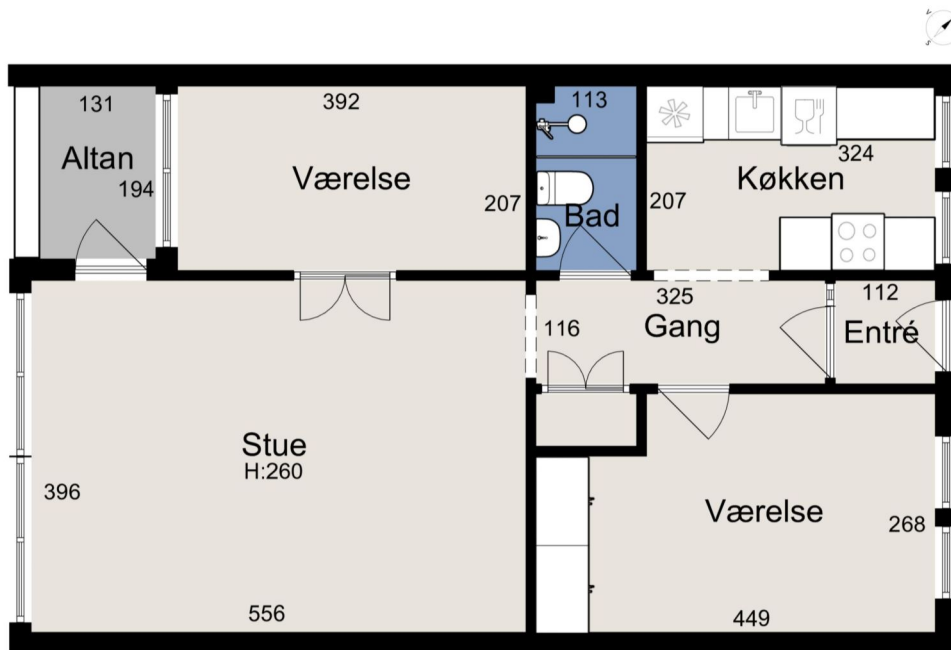


Stue

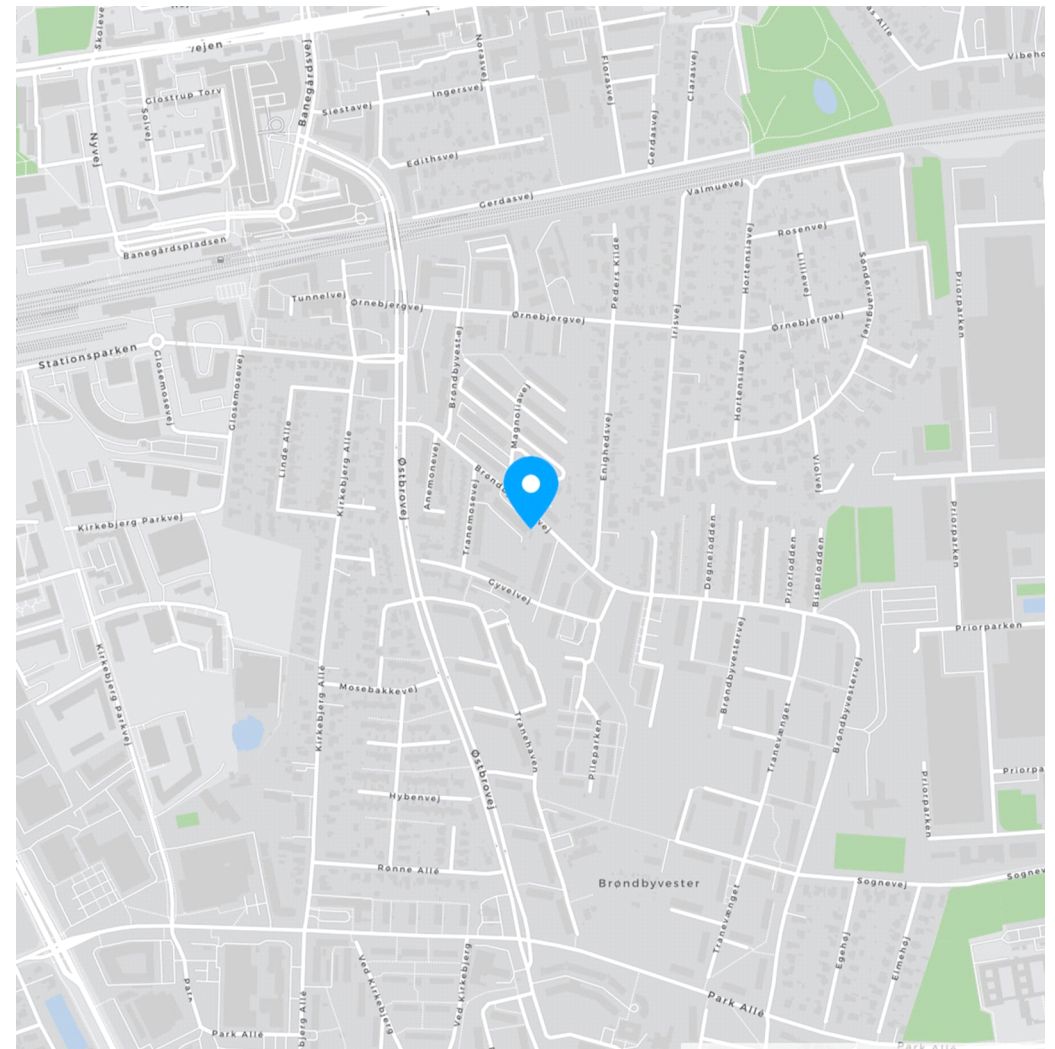
Adresse: Brøndbyvestervej 18, 2. y., 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 223L8313
Ejerudgift/md.: kr. 3.147

Dato: 30.10.2025



Vejledende tegning uden ansv.





Adresse: Brøndbyvestervej 18, 2. y., 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 223L8313
Ejerudgift/md.: kr. 3.147

Dato: 30.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Ejerlejlighed, beboelse
Kommune: Glostrup
Matr.nr.: 8 qm Glostrup By, Glostrup m.fl.
BFE-nr.: 227325
Ejl.nr.: 11
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Fælleskloakeret (Spildevand og overfladevand løber i samme ledning)
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1961

Arealer*

Tinglyst areal i alt: 70 m²
- heraf boligareal: 70 m²
BBR-boligareal: 84 m²
Evt. øvrige arealer:

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 2.161.000 kr.
Grundværdi: 1.378.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.728.800 kr.
Grundlag for grundskyld: 1.102.400 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Komfur: Zanussi - årgang 2022, Ovn: Zanussi - årgang 2022, Kogeplade: Zanussi - årgang 2022, Emhætte: Zanussi - årgang 2022,
Køle/fryseskab: Zanussi - årgang 2022, Opvaskemaskine: Zanussi - årgang 2022, Vaskemaskine: Zanussi - årgang 2022.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Brøndbyvestervej 18, 2. y., 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 223L8313
Ejerudgift/md.: kr. 3.147

Dato: 30.10.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Protector
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Se gældende forsikringspolice for evt. forbehold

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekorrigeret forbrug:

Udgift kr.: 4.920 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: Aconto
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: .
Oplysningerne stammer fra: Anslået
Varme betales a/c med kr. 4.920 p.a.
Der gøres opmærksom på, at vand er fratrukket de samlede fællesudgifter med kr. 3700 p.a.
Køber gøres opmærksom på, at forbrugsafhængige udgifter afhænger af såvel husstandens størrelse og forbrugsmønster.
Evt. afvigelser mellem tidligere forbrug og købers forbrug er dermed sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de 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 salgsoptstillingen 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.

Lettere forurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet.

Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Olietank

Tidligere olietanke er sløjfet jf. ejendomsdatarapport.

Antenne

Der er etableret kabel-tv i ejendommen. Foreningen har indgået aftale med YouSee om levering af grundpakken. Såfremt der ønskes anden sammensætning af tv-kanaler kontakter ejer selv YouSee for aftale om dette og afregner direkte overfor udbyder for merudgift. Der er ikke medlemspligt, hvorfor udgiften ikke er medtaget under salgsoptstillingens ejerudgifter.

Husdyr

Det er tilladt at holde almindelige mindre husdyr i det omfang de ikke er til gene jf. foreningens vedtægter §24.

Udlejning

Udlejning er tilladt med bestyrelsens tilladelse jf. foreningens vedtægter samt retningslinjer herom.

V2 forurening:

Ejendommen er ifølge kommunens / regionens oplysninger registreret som forurenet



Adresse: Brøndbyvestervej 18, 2. y., 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 223L8313
Ejerudgift/md.: kr. 3.147

Dato: 30.10.2025

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.



Adresse: Brøndbyvestervej 18, 2. y., 2600 Glostrup
 Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 223L8313
 Ejerudgift/md.: kr. 3.147

Dato: 30.10.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.817	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.495.000
Grundskyld	kr.	7.166	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	16.850
Ejerforening	kr.	14.300	Gebyr til administrator, notering af ejerskifte	kr.	2.000
Ydelser på gæld udenfor købesummen	kr.	2.427	Vaskebrik hos administrator - anslået	kr.	100
Rottebekæmpelse	kr.	309	I alt	kr.	2.513.950
Fællesudgifter, vedligeholdelsesplan	kr.	2.140	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.		
Hensættelse til vedligeholdelse	kr.	2.310			
Adm. gebyr fælleslån	kr.	300			
Ejerudgift i alt 1 år		37.768			

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: 125.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.181 md./ 158.174 år Netto **ekskl.** ejerudgift 10.760 md./ 129.123 år v/25,40%
 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: 27.10.2025
 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: Brøndbyvestervej 18, 2. y., 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 223L8313
Ejerudgift/md.: kr. 3.147

Dato: 30.10.2025

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:

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Fælleslån vedr. nyt tag	12.801	31.12.2024

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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Administrative
Tinglyst fordelingstal: 10/1000
Adm. fordelingstal: 10/1000
Sikkerhed til e/f: 18.000 kr.
I form af: Anden hæftelse, pristalsreguleret
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Nr. 11 lyst d. 23.06.1993 - Vedtægter for ejerforening Tranegårdshaven, Tillige lyst pantstiftende.
Nr. 12 lyst d. 17.12.2003 - Allonge til vedtægter for ejerforeningen

Lokalplan:

Plan - Række- og Kædehuse ved Østbrovej
Plan - Område mellem Brøndbyvestervej, Tranemosevej og kommunegrænsen
Plan - Område øst for Østbrovej og syd for Ørnebjergvej
Plan - Lokalcenter på Brøndbyvestervej
Plan - Spillehaller (Tema lokalplan)
Plan - Område mellem Brøndbyvestervej, Tranemosevej og kommunegrænsen

Kommuneplan:

Plan - Kommuneplan 2013-2025
Plan - Lokalcenter og etageboligområde ved Brøndbyvestervej
Plan - Etageboligområde ved Brøndbyvestervej
Plan - Tranehaven
Plan - Rækkehusområde ved Østbrovej
Plan - Etageboligområde ved Brøndbyvestervej

Kommuneplanstrategi:

Plan - Planstrategi 2016 - En levende by
Plan - Kommuneplanstrategi 2020: Glostrup - en forstad i udvikling
Plan - Planstrategi - Brøndby i bevægelse
Plan - Kommuneplanstrategi 2016, Brøndby i vækst - hvordan?

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 27.11.1918 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv (603358) forbud mod bebyggelse
Nr. 2 lyst d. 14.09.1926 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv (7K3066)
Nr. 3 lyst d. 14.09.1926 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Vedr 8NQ
Nr. 4 lyst d. 17.03.1930 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, forsynings-/afløbsledninger mv samt vandløb mm, Vedr 4AA
Nr. 5 lyst d. 08.03.1944 - Dok om fælles brandmur/gavl mv, Ikke til hinder for prioritering
Nr. 6 lyst d. 01.09.1948 - Dok om sti og bankeplads mm, Vedr 8NQ
Nr. 7 lyst d. 24.06.1961 - Dok om forbud mod frastykning af en del af ejendommen
Nr. 8 lyst d. 14.09.1962 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering
Nr. 9 lyst d. 17.03.1964 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 10 lyst d. 29.08.1972 - Anmærkning anm hæftelser - Dok om bebyggelse, benyttelse mv



Adresse: Brøndbyvestervej 18, 2. y., 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 2.495.000

Sagsnr.: 223L8313
Ejerudgift/md.: kr. 3.147

Dato: 30.10.2025

Plan - Planstrategi 2016 - En levende by
Plan - Kommuneplanstrategi 2020: Glostrup - en forstad i udvikling

Spildevandsplan:

Kloakopland - UR1
Kloakopland - Østbrovej

Nr. 1 lyst d. 27.11.1918 lbnr. 904343-09 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv (603358)
forbud mod bebyggelse
Nr. 2 lyst d. 14.09.1926 lbnr. 904344-09 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv (7K3066)
Nr. 3 lyst d. 14.09.1926 lbnr. 904345-09 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Vedr 8NQ Filnavn: 9_Q_536
Nr. 4 lyst d. 17.03.1930 lbnr. 8724-09 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv,
forsynings-/afløbsledninger mv samt vandløb mm, Vedr 4AA Filnavn: 9_K_60
Nr. 5 lyst d. 08.03.1944 lbnr. 17429-09 Tillægstekst Dok om fælles brandmur/gavl mv, Ikke til hinder for
prioritering AKT 9_D_158
Nr. 6 lyst d. 01.09.1948 lbnr. 9256-09 Tillægstekst Dok om sti og bankeplads mm, Vedr 8NQ AKT 9_D_158
Nr. 7 lyst d. 24.06.1961 lbnr. 8111-09 Tillægstekst Dok om forbud mod frastykning af en del af ejendommen
AKT 9_D_158
Nr. 8 lyst d. 14.09.1962 lbnr. 12207-09 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for
prioritering Filnavn: 9_D_158
Nr. 9 lyst d. 17.03.1964 lbnr. 3221-09 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv AKT 9_D_158
Nr. 10 lyst d. 29.08.1972 lbnr. 9336-09 Anmærkning anm hæftelser Tillægstekst Dok om bebyggelse,
benyttelse mv Filnavn: 9_N_168
Nr. 11 lyst d. 23.06.1993 lbnr. 3835-09-S0001 Anmærkning D 158 Tillægstekst Vedtægter for ejerforening
Tranegårdshaven, Tillige lyst pantstiftende. AKT 9_D_158
Nr. 12 lyst d. 17.12.2003 lbnr. 16807-09 Tillægstekst Allonge til vedtægter for ejerforeningen Filnavn:
9_D_518

Brugsret og fællesfaciliteter:

Brugsret: Ja kælderrum, jf. administrator - anvises af sælger.

Fællesfaciliteter: Der er fællesvaskeri, grillplads og tørrerum jf. administrator.

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

Bolighandel med ro i maven

Bolighandel er en af livets store beslutninger – en af de beslutninger, der kan virke uoverskuelig og give sommerfugle i maven.

Som din mægler med mange års erfaring tager vi din bolighandel meget alvorligt og arbejder ud fra personlige hensyn - vi gør alt for at give dig den bedste oplevelse før, under og efter din bolighandel.