



REAL

Brøndbyvestervej 18, 2. x., 2600 Glostrup

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	80
Kontantpris	2.595.000	Værelser	3
Ejerudgift	2.859		
Byggeår	1961	Energimærke	D

Sagsnr. **223L8283**

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. x., 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 223L8283
Ejerudgift/md.: kr. 2.859

Dato: 31.08.2025



Beskrivelse:

CENTRALT I GLOSTRUP – 3V LEJLIGHED MED ALTAN

- 5 minutters gang til S-tog & indkøb
- Attraktiv ejerforening med god økonomi

Drømmer du om en centralt beliggende lejlighed i Glostrup? Her får du en skøn 3-værelses bolig øverst på 2. sal – tæt på Glostrup Station og Shoppingcenter, hvor du kan nå København H på kun 17 minutter.

Indretning:

Velkommen til en lys og veldisponeret lejlighed! Du træder ind i en rummelig entré med plads til garderobe. Køkkenet og badeværelset er begge moderniseret i 2018, og lejligheden fremstår velholdt. Den hyggelige opholdsstue har et flot gulv og udgang til en indbygget altan. Fra stuen er der fløjddøre til et ekstra værelse/spisestue, som let kan benyttes efter behov. Derudover et godt soveværelse med stor skabsvæg.

Faciliteter:

- Eget kælderrum
- Fælles vaskeri & cykelkælder
- Flot legeplads – ideel til børnefamilier

Med lave fællesudgifter og en veldrevet ejerforening er denne lejlighed et oplagt valg for både førstegangskøbere, familier og investorer.

Kontakt os for en fremvisning!

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. x., 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 223L8283
Ejerudgift/md.: kr. 2.859

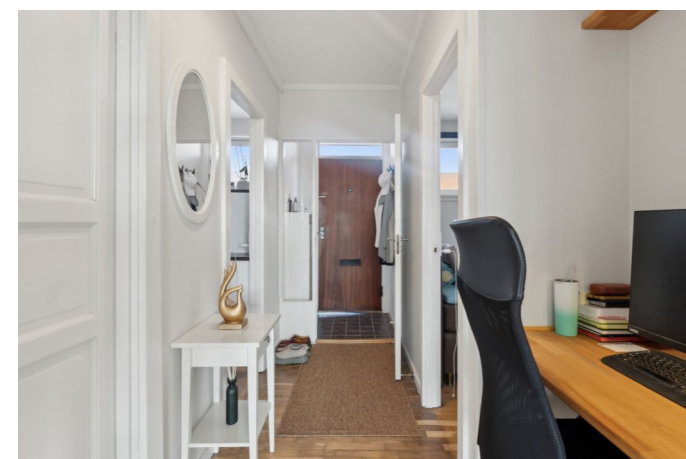
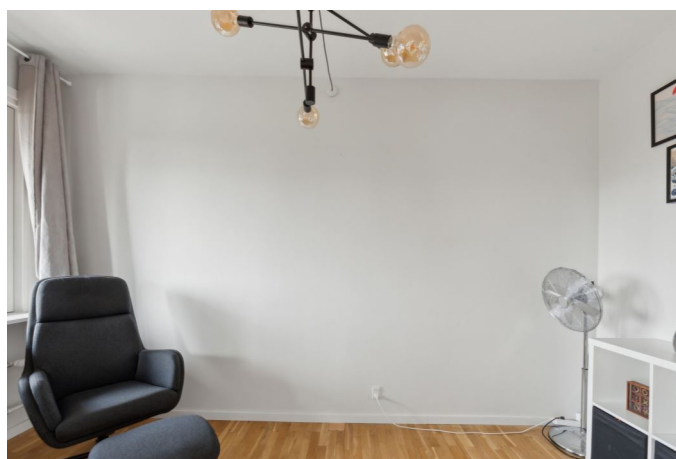
Dato: 31.08.2025



Adresse: Brøndbyvestervej 18, 2. x., 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 223L8283
Ejerudgift/md.: kr. 2.859

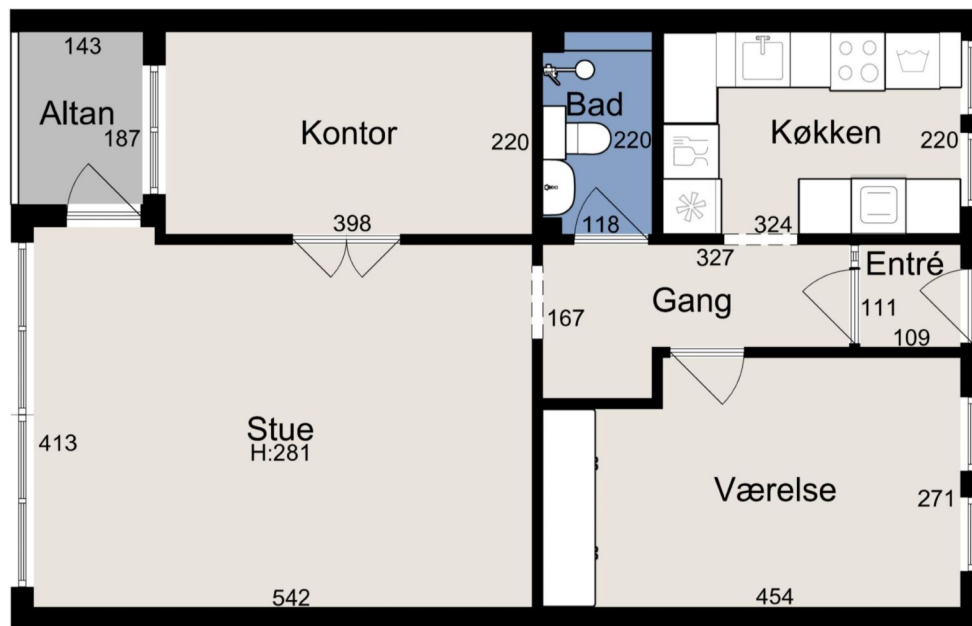
Dato: 31.08.2025



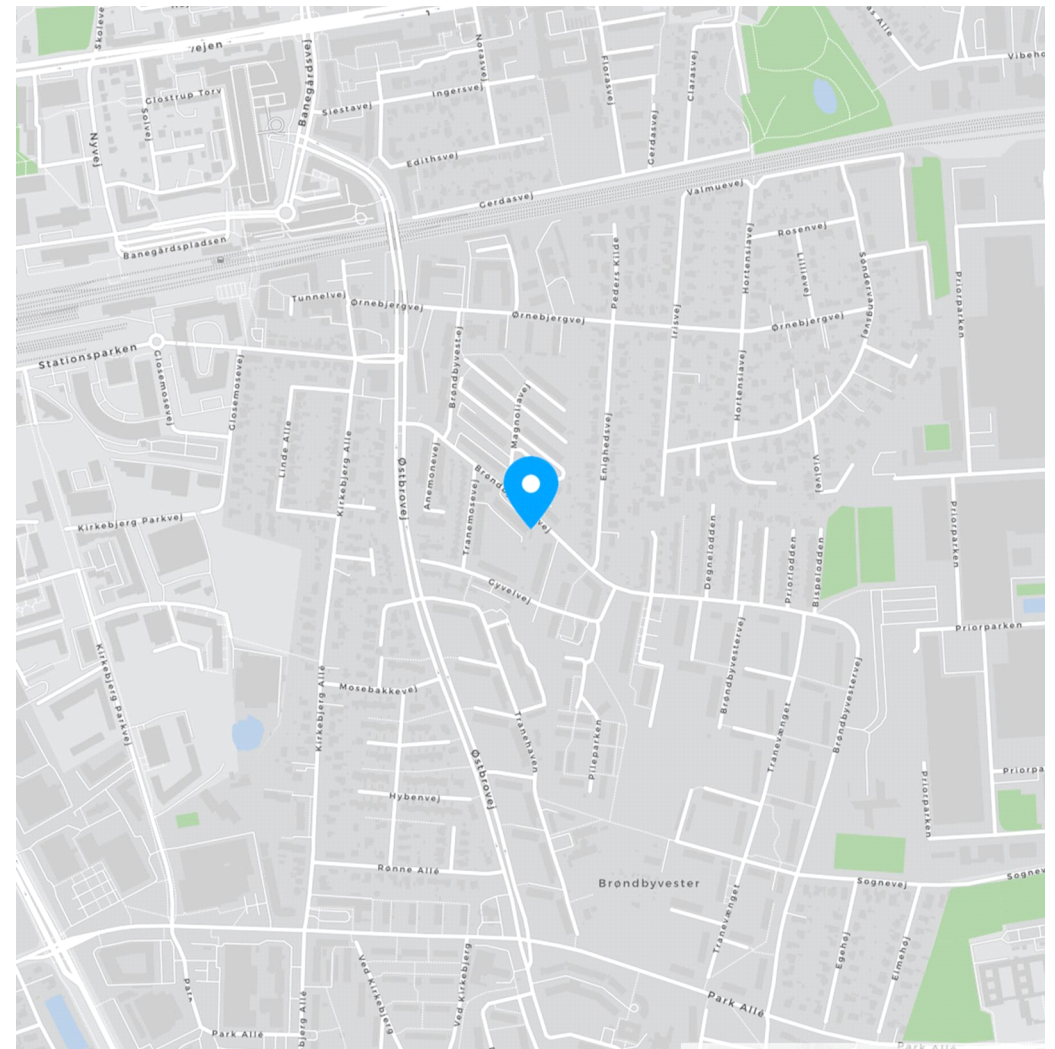
Adresse: Brøndbyvestervej 18, 2. x., 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 223L8283
Ejerudgift/md.: kr. 2.859

Dato: 31.08.2025



Vejledende tegning uden ansvar





Adresse: Brøndbyvestervej 18, 2. x., 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 223L8283
Ejerudgift/md.: kr. 2.859

Dato: 31.08.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Glostrup
Matr.nr.:	8 qm Glostrup By, Glostrup m.fl.
BFE-nr.:	227332
Ejl.nr.:	12
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1961

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.063.000 kr.
Grundværdi:	1.312.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.650.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.049.600 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	67 m ²
- heraf boligareal:	67 m ²
BBR-boligareal:	80 m ²
Evt. øvrige arealer:	

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Kogeplade mrk. Euro Kera. Ovn mrk. Gram. Emhætte mrk. Silverline. Køle-/fryseskab mrk. Samsung. Opvaskemaskine mrk. Bosch.
Vaskemaskine (combi) mrk. LG. Tørretumbler mrk. LG.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Brøndbyvestervej 18, 2. x., 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 223L8283
Ejerudgift/md.: kr. 2.859

Dato: 31.08.2025

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 5.520 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Anslået
Der henvises til side 5

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 salgsopstillingens 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 D.



Adresse: Brøndbyvestervej 18, 2. x., 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 223L8283
Ejerudgift/md.: kr. 2.859

Dato: 31.08.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	8.417	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.595.000
Grundskyld	kr.	6.822	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	17.450
Ejerforening	kr.	14.316	Gebyr til administrator, notering af ejerskifte, inkl moms	kr.	2.000
Rottebekæmpelse	kr.	302	I alt	kr.	2.614.450
Fællesudgift vedligeholdelsesplan udløb 2033	kr.	2.140	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Hensættelse til vedligeholdelse	kr.	2.310			

Ejerudgift i alt 1 år 34.308

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: 130.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 14.029 md./ 168.344 år Netto **ekskl.** ejerudgift 11.339 md./ 136.066 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 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: 29.08.2025
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. x., 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 223L8283
Ejerudgift/md.: kr. 2.859

Dato: 31.08.2025

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:

Der påhviler ejerforeningens medlemmer fællesgæld - to fælleslån:

Fælleslån 1: vedr. nyt tag på i alt kr. 492.836,94 pr. 31.12.2024. Fælleslånet vedrører nyt tag og er etableret i 2013. Løbetiden er 20 år. Lejlighedens andel af gælden udgør 12.800,97 kr. pr. 31.12.2024.

Fælleslån 2: vedr. vinduesprojekt på i alt kr. 732.858,05 pr. 31.12.2024. Fælleslånet vedrører vinduesudskiftning og er etableret i 2024. Løbetiden er 20 år. Lejlighedens andel af gælden udgør 12.812,21 kr. pr. 31.12.2024.

Foreningen hæfter med sin formue som debitor på fælleslånet. Herefter hæfter de medlemmer, som har andel i fælleslånet personligt pro rata efter fordelingstal. De medlemmer, som ikke deltager, eller som efterfølgende har indfriet deres andel af fælleslånet, hæfter ikke personligt pro rata.

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-dragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Realkredit Danmark/5% Obligationslån	Obligationslån	1.293.886	1.293.886	1.322.765	DKK	5	93.868	28,00	5,39			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Administrativt
Tinglyst fordelingstal: 10/1000
Adm. fordelingstal: 1,0000 / 100,0000
Sikkerhed til e/f: 18.000 kr.
I form af: Anden Hæftelse
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 27.11.1918 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 2 lyst d. 14.09.1926 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
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,

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 F

Nr. 9 lyst d. 17.03.1964 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Nr. 10 lyst d. 29.08.1972 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv

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:

Lokalplan GL41.3 - Række- og Kædehuse ved Østbrovej

Lokalplan G9 - Område mellem Brøndbyvestervej, Tranemosevej og kommunegrænsen

Lokalplan GL41 - Område øst for Østbrovej og syd for Ørnebjergvej



Adresse: Brøndbyvestervej 18, 2. x., 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 223L8283
Ejerudgift/md.: kr. 2.859

Dato: 31.08.2025

Lokalplan GL41.1 - Lokalcenter på Brøndbyvestervej
Lokalplan 502A - Spillehaller (Tema lokalplan)

Kommuneplan:

Kommuneplan 2013-2025 - https://dokument.plandata.dk/11_2910354_1427276336324.pdf

Kommuneplanramme:

GC19: Lokalcenter og etageboligområde ved Brøndbyvestervej -
https://dokument.plandata.dk/11_2910354_1427276336324.pdf
GB15: Etageboligområde ved Brøndbyvestervej -
https://dokument.plandata.dk/11_2910354_1427276336324.pdf
2B.403: Tranehaven - https://dokument.plandata.dk/11_9565051_1625217265653.pdf
GB16: Rækkehusområde ved Østbrovej - https://dokument.plandata.dk/11_2910354_1427276336324.pdf

Kommuneplanstrategi:

Planstrategi 2016 - En levende by - https://dokument.plandata.dk/70_3267691_1491566268647.pdf
Kommuneplanstrategi 2020: Glostrup - en forstad i udvikling -
https://dokument.plandata.dk/70_10453141_1624358166518.pdf
Planstrategi - Brøndby i bevægelse -
https://dokument.plandata.dk/70_1062520_APPROVED_1309348313916.pdf
Kommuneplanstrategi 2016, Brøndby i vækst - hvordan? -
https://dokument.plandata.dk/70_1062520_APPROVED_1309348313916.pdf
Planstrategi 2016 - En levende by - https://dokument.plandata.dk/70_3267691_1491566268647.pdf
Kommuneplanstrategi 2020: Glostrup - en forstad i udvikling -
https://dokument.plandata.dk/70_10453141_1624358166518.pdf

Forslag; Planstrategi 2023 - https://dokument.plandata.dk/70_11285378_1700575305112.pdf

Spildevandsplan:

Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)
<https://www.brondby.dk/borger/klima-og-miljo/miljoplaner/spildevandsplan>

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Jordforurening - Registreret

Mat. 8gø er ifølge regionens oplysninger registreret som forurenet på vidensniveau 2. Forureningen er nuanceret som F0. Det betyder, at forureningen ikke udgør en risiko for brug af hus og have

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.

Drikkevandsinteresser:

Jf. ejendomsdatarapport er ejendommen beliggende i område med drikkevandsinteresser og i følsomt indvindingsområde.

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.

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.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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.

Brugsret og fællesfaciliteter:

Brugsret: kælderrum.

Fællesfaciliteter: fællesvaskeri, grillplads og tørrerum.



Adresse: Brøndbyvestervej 18, 2. x., 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 2.595.000

Sagsnr.: 223L8283
Ejerudgift/md.: kr. 2.859

Dato: 31.08.2025

Forbrugsafhængige udgifter

Varme betales a/c med kr. 460,- pr. mdr.
jf. varmeopgørelse 2023 er sælgers forbrugsudgift kr. 2.266,22,-

Vand: Der gøres opmærksom på, at fællesudgifterne er reduceret med kr. 3.683,52,-, svarende til lejlighedens andel af budgetteret vandforbrug. Foreningen samlede udgift kr. 368.352,-

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.

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.