

REAL



Stensbjerg 15, 2600 Glostrup

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	154
Kontantpris	6.745.000	Værelser	5
Ejerudgift	3.805	Grund m2	746
Byggear	2003	Energimærke	B

Sagsnr. **223V8385**

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: Stensbjerg 15, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 6.745.000

Sagsnr.: 223V8385
Ejerudgift/md.: kr. 3.805

Dato: 19.11.2025



Beskrivelse:

Charmende Skagenhus-villa med fredelig beliggenhed i hjertet af Hvidovre

Drømmer I om en bolig med klassisk elegance, moderne komfort og en beliggenhed, der indbyder til ro og familieliv? På en stille stikvej i det eftertragtede Hvidovre venter denne smukke, fuldmurede Skagenhus-villa fra 2003 – opført med sans for detaljer og kvalitetsmaterialer hele vejen igennem.

Husets arkitektur emmer af tidløs stil med glaseret tegltag, sprodsede Outline-vinduer og et stilfuldt Svanekøkken, der danner hjertet i hjemmet. Her er der tænkt over både æstetik og funktionalitet.

Fred og grønne omgivelser – tæt på alt det vigtige

Beliggenheden er noget helt særligt: Ingen gennemkørende trafik, trygge rammer for børneleg og en hyggelig nabostemning. Samtidig er der kort afstand til skoler, daginstitutioner, indkøb og offentlig transport (den nye letbane) – og med skov og grønne områder lige i nærheden, får I naturen som nærmeste nabo. Med kort afstand til Rødovre og København K får I det bedste fra begge verdener.

Plads til familien – og til at vokse

Boligen er fordelt på to velindrettede plan med bad og toilet på begge etager. I stueplan finder I blandt andet et soveværelse (som nemt kan slås sammen med den eksisterende stue), mens førstesalen rummer to store værelser – oprindeligt tre, så der er mulighed for nemt at genetablere et ekstra rum, hvis behovet opstår. Se oprindelig plantegning for inspiration.

Solrig have med plads til udeliv

Den skønne have er et kapitel for sig: Her er sol hele dagen, frugttræer, god plads til leg, afslapning og hyggelige stunder under åben himmel. Et perfekt sted at nyde sommerens lange aftener eller lade børnene boltre sig frit.

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: Tommi Frank Madsen

Adresse: Stensbjerg 15, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 6.745.000

Sagsnr.: 223V8385
Ejerudgift/md.: kr. 3.805

Dato: 19.11.2025



Spiseplads



Stue



Køkken



Spiseplads



Stue



Indendørs

Adresse: Stensbjerg 15, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 6.745.000

Sagsnr.: 223V8385
Ejerudgift/md.: kr. 3.805

Dato: 19.11.2025



Gang



Badeværelse



Soveværelse



Indendørs



Soveværelse



Soveværelse

Adresse: Stensbjerg 15, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 6.745.000

Sagsnr.: 223V8385
Ejerudgift/md.: kr. 3.805

Dato: 19.11.2025



Vejledende tegning uden ansvar

Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Stensbjerg 15, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 6.745.000

Sagsnr.: 223V8385
Ejerudgift/md.: kr. 3.805

Dato: 19.11.2025





Adresse: Stensbjerg 15, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 6.745.000

Sagsnr.: 223V8385
Ejerudgift/md.: kr. 3.805

Dato: 19.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Glostrup
Matr.nr.:	4 dx Hvissinge By, Glostrup
BFE-nr.:	8870923
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	2003

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	5.077.000 kr.
Grundværdi:	2.106.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.061.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.684.800 kr.

Arealer*

Grundareal:	746 m ²
Boligareal i alt:	154 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	57 m ²

Øvrige arealer:	
Carport:	35 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 28.03.2017

Lokalplan:

Plan - For Hvissinge Vest

Kommuneplan:

Plan - Kommuneplan 2013-2025

Kommuneplanramme:

Plan - Boligområder i Hvissinge

Plan - Boligområder i Hvissinge

Kommuneplanstrategi:

Plan - Planstrategi 2016 - En levende by

Plan - Kommuneplanstrategi 2020: Glostrup - en forstad i udvikling

Spildevandsplan:

Kloakopland - U1310

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Ovn: VOSS, Kogeplade: Gorenje, Emhætte: Trepol, Køleskab: LG, Fryser: AEG, Opvaskemaskine: Bosch, Vaskemaskine:
Siemens, Tørretumbler: Siemens

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Stensbjerg 15, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 6.745.000

Sagsnr.: 223V8385
Ejerudgift/md.: kr. 3.805

Dato: 19.11.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 17.000 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Varmepumpe

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Det bemærkes, at sælgers årsforbrug pt. ikke kan oplyses, hvorfor de stipulerede beløb er anslåede.

Køber gøres opmærksom på, at energiforbrug er individuelt, og at evt. differencer mellem det i salgsopstillingen oplyste og købers forbrug, er sælger og 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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

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

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

Energimærkning: Energimærke B.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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

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



Adresse: Stensbjerg 15, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 6.745.000

Sagsnr.: 223V8385
Ejerudgift/md.: kr. 3.805

Dato: 19.11.2025

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat	kr.	20.714	Kontantpris/udbetaling	kr.	6.745.000
Grundskyld	kr.	10.951	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.420
Rottebekæmpelse 2025	kr.	375	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	42.350
Husforsikring 2025	kr.	4.115	I alt	kr.	6.796.770
Renovation anslået	kr.	5.000			
Ejerlaug 2025	kr.	4.500	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					
		45.655			

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: 340.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 35.365 md./ 424.382 år Netto **ekskl.** ejerudgift 28.901 md./ 346.817 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: 19.11.2025
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: Stensbjerg 15, 2600 Glostrup
 Kontantpris: kr. 6.745.000

Sagsnr.: 223V8385
 Ejerudgift/md.: kr. 3.805

Dato: 19.11.2025

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
Afventer grundejerforening		

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/5% Obligationslån	Obligationslån	3.634.891	3.634.891	3.697.938	DKK	5	265.963	28,25	5,49			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Ejerlauget Stensbjerg v/Klaus Mebus

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Ja, kr. 10.000 i form af Anden hæftelse, Ejerlaug Stensbjerg

Forhøjelse af sikkerhed: Nej.

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.