



REAL

Sofielundsvej 10B, 1. th., 2600 Glostrup

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	46
Kontantpris	1.595.000	Værelser	2
Ejerudgift	3.934		
Byggear	1950	Energimærke	D

Sagsnr. **223L8824**

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: Sofielundsvej 10B, 1. th., 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 223L8824
Ejerudgift/md.: kr. 3.934

Dato: 29.10.2025



Beskrivelse:

Flot renoveret 2-værelses lejlighed i fredeligt villakvarter – tæt på by og hverdagens bekvemmeligheder

På Sofielundsvej 10B, 1. th får du en sjælden mulighed for at overtage en indflytningsklar 2-værelses lejlighed med en gennemført og stilren renovering. Lejligheden er beliggende i et charmerende og fredeligt villakvarter, hvor du både kan nyde roen og den grønne stemning – samtidig med at du er tæt på alt det, der gør hverdagen nem og livet bekvemt.

Boligen byder på en lys og indbydende stue med god plads til både sofa- og spiseområde, et soveværelse med god skabsplads samt et moderne køkken og badeværelse – begge opdateret med kvalitetsmaterialer i et tidløst design. Sælger har desuden opdateret el-installationen og sørget for isolering af skunkene, hvilket både øger komforten og forbedrer boligens energimæssige egenskaber. Planløsningen er optimal udnyttet, og der er en behagelig sammenhæng mellem rummene, som skaber en god helhed.

Ejendommen tilbyder fællesfaciliteter som fællesvaskeri og cykelkælder, hvilket gør hverdagen endnu mere bekvem for beboerne.

Lejligheden ligger i kort gåafstand til både indkøbsmuligheder, offentlig transport og grønne områder – og med sin centrale placering er du samtidig kun en kort cykeltur fra København centrum. Her bor du med andre ord i en ideel kombination af byens puls og den stille, lokale stemning, som præger området.

En oplagt mulighed for førstegangskøberen, parret eller den studerende, som ønsker en flot og moderne bolig med attraktiv beliggenhed og nem adgang til alt.

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: Sofielundsvej 10B, 1. th., 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 223L8824
Ejerudgift/md.: kr. 3.934

Dato: 29.10.2025



Værelse



Stue



Stue



Værelse



Værelse



Værelse

Adresse: Sofielundsvej 10B, 1. th., 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 223L8824
Ejerudgift/md.: kr. 3.934

Dato: 29.10.2025



Køkken



Gang



Badeværelse



Værelse



Stue



Værelse

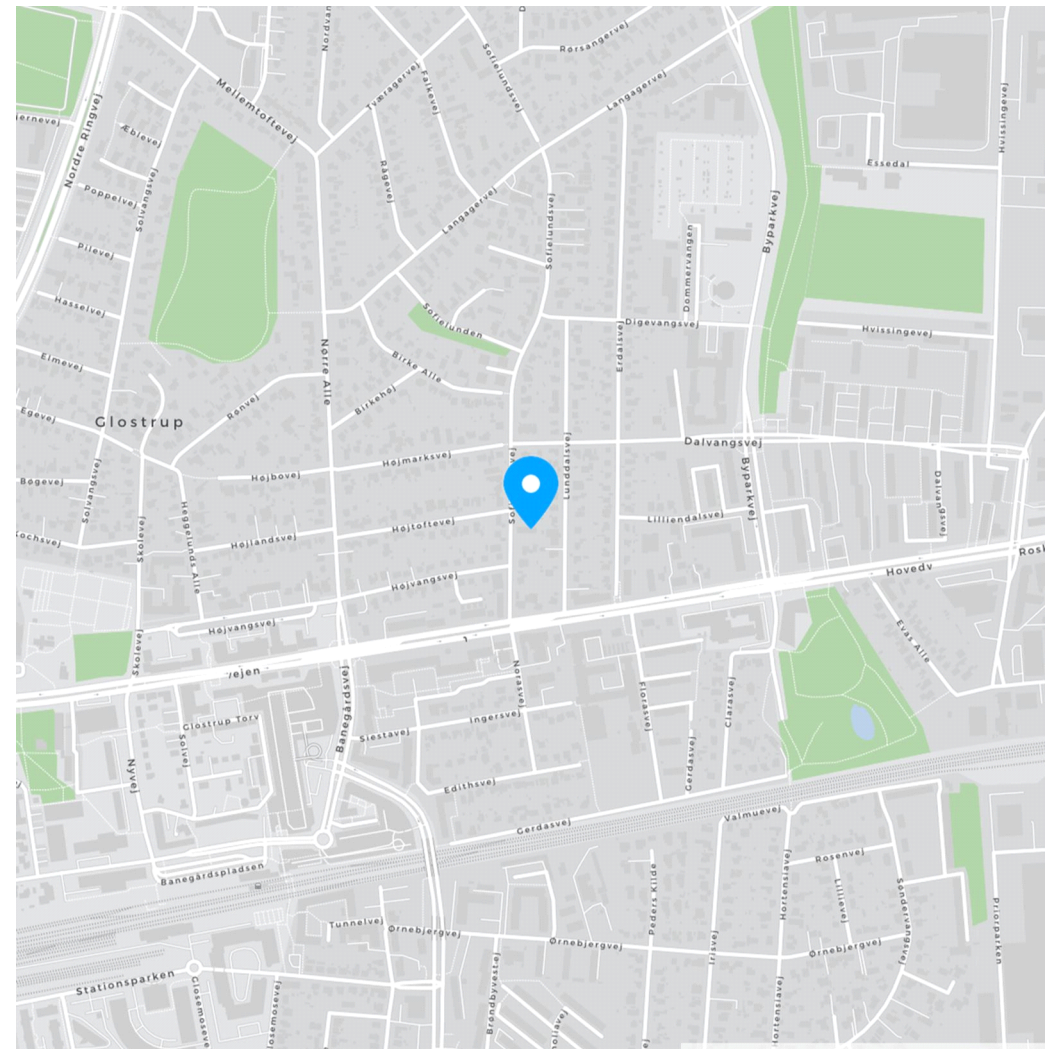
Adresse: Sofielundsvej 10B, 1. th., 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 223L8824
Ejerudgift/md.: kr. 3.934

Dato: 29.10.2025



Vejledende tegning uden ansvar





Adresse: Sofielundsvej 10B, 1. th., 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 223L8824
Ejerudgift/md.: kr. 3.934

Dato: 29.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Ejerlejlighed, beboelse
Kommune: Glostrup
Matr.nr.: 1 gr Glostrup By, Glostrup
BFE-nr.: 225065
Ejl.nr.: 8
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)
Varmeinstallation: Fjernvarme
Opført/ombygget år: 1950

Arealer*

Tinglyst areal i alt: 42 m²
- heraf boligareal: 42 m²
BBR-boligareal: 46 m²
Evt. øvrige arealer:

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.558.000 kr.
Grundværdi: 1.723.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.246.400 kr.
Grundlag for grundskyld: 1.378.400 kr.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 28.08.1923 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 2 lyst d. 28.01.1932 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 3 lyst d. 16.08.1952 - Dok om kloakbidrag, Tillige lyst pantstiftende.
Nr. 4 lyst d. 16.06.1977 - Vedtægter for ejerforening Sofielundsvej 10
Nr. 7 lyst d. 29.11.2012

Lokalplan:

Plan - Et område ved Erdalsvej, Lunddalsvej
Plan - Byplanvedtægt af 15.10.1943 for ejerlavet Glostrup by og sogn i Glostrup Kommune

Kommuneplan:

Plan - Kommuneplan 2013-2025
Plan - Parcelhusområde omkring Erdalsvej
Plan - Parcelhusområde omkring Solvangsvej, Nørre Allé og Sofielundsvej m.fl.

Kommuneplanstrategi:

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

Spildevandsplan:

Kloakopland - UR1

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedestående hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Komfur: Siemens, Emhætte: Bosch, Køle/fryseskab: Samsung jf. sælgers oplysningsskema

Øvrige tilstedestående hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Sofielundsvej 10B, 1. th., 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 223L8824
Ejerudgift/md.: kr. 3.934

Dato: 29.10.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 7.200 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
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 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 Elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificering: 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: Der gøres opmærksom på at der er en afblændet / sløjfet olietank på ejendommen.

Husdyr: Man må gerne holde små husdyr, deriblandt også hund og kat, ved anskaffelser efter marts 2012 dog højst ét dyr pr. lejlighed

Udlejning: Der henvises til vedtægtens § 19, hvorefter der alene er begrænset mulighed for fremleje.

Internet: Ejendommen har intet fælles internet via en internetudbyder jf. ejerlejlighedsskema

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.



Adresse: Sofielundsvej 10B, 1. th., 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 223L8824
Ejerudgift/md.: kr. 3.934

Dato: 29.10.2025

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Ejerforening
Rottebekæmpelse

kr.
kr.
kr.
kr.

Pr. år
6.357
8.960
31.639
248

Kontantbehov ved køb

Kontantpris/udbetaling
Tinglysningsafgift af skødet
Gebyr til administrator, notering af ejerskifte
I alt

kr. 1.595.000
kr. 11.450
kr. 1.750
kr. 1.608.200

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

47.203

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: 80.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 8.450 md./ 101.399 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.897 md./ 82.764 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: 28.10.2025
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: Sofielundsvej 10B, 1. th., 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 1.595.000

Sagsnr.: 223L8824
Ejerudgift/md.: kr. 3.934

Dato: 29.10.2025

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:

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
Nordea kredit/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	549.033	569.949	570.181	DKK	3,24	92.409	7,00	2,82			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

fællesudgifter for nærværende lejlighed. Udgiften til vandforbrug udgør kr. 3.473,80. Den samlede fællesudgift til ejerforeningen inkl. vand udgør kr. 35.112,36 pr. år.

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: Administrativt
Tinglyst fordelingstal: 11/100
Adm. fordelingstal: 11/100
Sikkerhed til e/f: 3.380 kr.
I form af: Anden hæftelse fra 1952/Anden hæftelse fra 1977
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Brugsret og fællesfaciliteter:

Brugsret: Loft-/kælder eller depotrum. Det bemærkes, at bestyrelsen/generalforsamlingen kan træffe beslutning om senere omfordeling.

Fællesfaciliteter: Der er fælles vaskeri i ejendommen

Forbrugsafhængige udgifter

De i salgsoptillingens stipulerede beløb, er oplyst ud fra lejlighedens a/c opkrævninger til ejerforeningen. Der opkræves pt. kr. 600,00 i a'conto varme pr. måned. Forbrug er individuelt og en afvigelse af det oplyste, må derfor forventes.

Der gøres særligt opmærksom på, at vandforbruget er udregnet efter det administrative fordelingstal, ved brug af seneste modtaget regnskab. Afgiften er efterfølgende fratrukket de af administrator oplyste

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.