



REAL

Hvissingegade 7, 2600 Glostrup

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	130
Kontantpris	5.795.000	Værelser	6
Ejerudgift	3.761	Grund m2	781
Byggear	1933	Energimærke	E

Sagsnr. **223V8438**

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: Hvissingegade 7, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 223V8438
Ejerudgift/md.: kr. 3.761

Dato: 05.11.2025



Beskrivelse:

Klassisk og charmerende muremestervilla i attraktive Hvissinge

Velkommen til denne skønne og velholdte muremestervilla fra 1933 – fyldt med sjæl, charme og klassiske detaljer. Her bor du midt i hyggelige Hvissinge, tæt på gadekæret, grønne omgivelser og kun få minutter fra Glostrup centrum.

Boligen byder på 6 værelser, heraf 4 gode soveværelser på 1. sal og 3 stuer en suite i stueplan – perfekt til både familieliv og hyggelige sammenkomster. Køkkenet er flot renoveret i 2018 med en tidløs stil, og badeværelset ligger på 1. sal. Der er desuden mulighed for at genetablere et gæstetoilet i entréen.

Den store kælder har egen indgang og rummer både bryggers, hobbyrum, viktualierum og masser af opbevaringsplads.

Fra stuen er der direkte udgang til en solrig og ugeneret have med en skøn træterrasse, hvor sommeren kan nydes i fulde drag.

Ejendommen fremstår løbende vedligeholdt med nyt tag fra ca. 2012, hulmursisolering og fjernvarmetilslutning inden længe.

Beliggenheden er ideel – fredeligt, grønt og familievenligt med kort afstand til skole, institutioner, indkøb og transport. Samtidig når du København på under 30 minutter.

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: Hvissingegade 7, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 223V8438
Ejerudgift/md.: kr. 3.761

Dato: 05.11.2025



Stue



Spisestue



Værelse



Stue



Stue



Indendørs

Adresse: Hvissingegade 7, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 223V8438
Ejerudgift/md.: kr. 3.761

Dato: 05.11.2025



Køkken



Opgang



Soveværelse



Arbejdsværelse



Soveværelse



Soveværelse

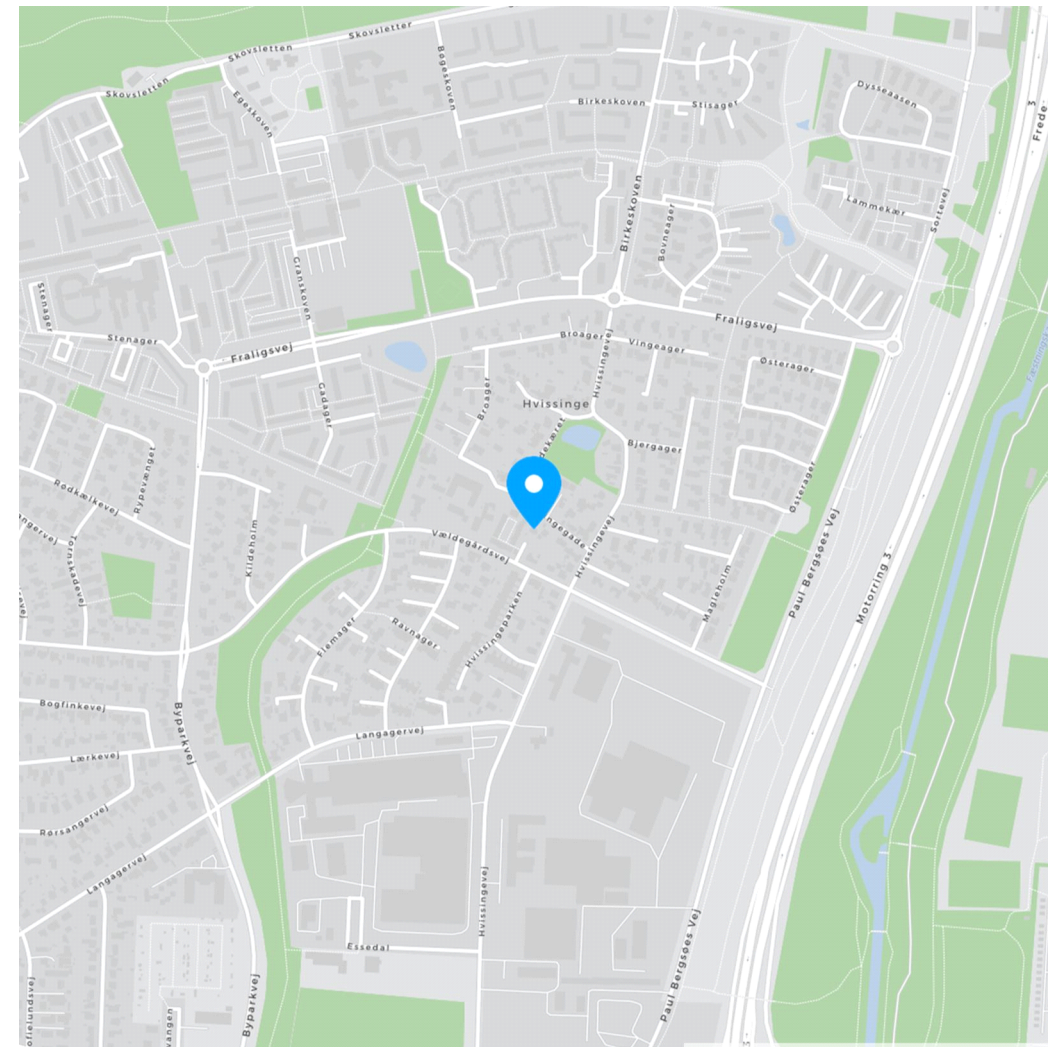
Adresse: Hvissingegade 7, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 223V8438
Ejerudgift/md.: kr. 3.761

Dato: 05.11.2025



Vejledende tegning uden ansvar





Adresse: Hvissingegade 7, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 223V8438
Ejerudgift/md.: kr. 3.761

Dato: 05.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Glostrup
Matr.nr.:	14 c Hvissinge By, Glostrup
BFE-nr.:	2121582
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeanstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1933

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	4.378.000 kr.
Grundværdi:	3.189.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.502.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.551.200 kr.

Arealer*

Grundareal:	781 m ²
Boligareal i alt:	130 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	47 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	78 m ²
Carport:	35 m ²
Udhus:	10 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. 29.11.1947 lbnr. 15327-09 Tillægstekst Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Lokalplan:

Plan - Hvissinge Landsby

Kommuneplan:

Plan - Kommuneplan 2013-2025

Kommuneplanramme:

Plan - Hvissinge Landsby
Plan - Rækkehusområde i den sydlige del af Hvissinge Landsby

Kommuneplanstrategi:

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

Spildevandsplan:

Kloakopland - UR1

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Komfur: VOSS, Ovn: VOSS, Emhætte: Ecotronic, Køleskab: Logik, Fryser: Electrolux, Opvaskemaskine: IKEA, Vaskemaskine: Miele, Tørretumbler: Miele

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Hvissingegade 7, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 223V8438
Ejerudgift/md.: kr. 3.761

Dato: 05.11.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Lærerstandens Brandforsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 32.200 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 gult hus og rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke E.

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 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 olietank på ejendommen.

Ejendommens brændeovn - fra før 2003

Ejendommens brændeovn skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg. Køber må forvente omkostninger hertil.

Sælgers bemærkning til kælder

Der er et mindre hul i kældergulvet, hvor der sjældent kan samle sig lidt vand ved længerevarende regn. Vandet forsvinder som regel af sig selv, og der medfølger en elektrisk pumpe til afledning, hvis det skulle blive nødvendigt. Vandet har aldrig trængt ind i selve kælderen.

Etablering af fjernvarme

Køber gøres særligt opmærksom på at ejendommen er beliggende i et område, hvor der er planlagt fjernvarme. Glostrup forsyning planlægger at etablere fjernvarme i området med opstart fra år 2026.

Sælger har tilmeldt sig fjernvarmen som PLUS kunde.

Der henvises til Glostrup forsyning, samt bilag for yderligere information.



Adresse: Hvissingegade 7, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 223V8438
Ejerudgift/md.: kr. 3.761

Dato: 05.11.2025



Adresse: Hvissingegade 7, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 223V8438
Ejerudgift/md.: kr. 3.761

Dato: 05.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	17.862	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.795.000
Grundskyld	kr.	16.583	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.608
Husforsikring	kr.	6.521	Tinglysningssafgift af skødet	kr.	36.650
Rottebekæmpelse 2025	kr.	379	I alt	kr.	5.843.258
Renovation 2025	kr.	3.083	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.		
Skorstensfejer 2025	kr.	700			
Ejerudgift i alt 1 år		45.128			

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: 290.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 30.358 md./ 364.301 år Netto **ekskl.** ejerudgift 24.808 md./ 297.699 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: 01.11.2025
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: Hvissingegade 7, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 223V8438
Ejerudgift/md.: kr. 3.761

Dato: 05.11.2025

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:

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
Realkredit Danmark/4% Obligationslån	Obligationslån	2.075.117	2.075.117	2.103.545	DKK	4	126.474	29,75	4,18			Nej	

Grundejerforening el.lign.: 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.