



REAL

Flemager 33, 2600 Glostrup

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	142
Kontantpris	6.750.000	Værelser	5
Ejerudgift	3.752	Grund m2	727
Byggeår/ombygget	1963/1976	Energimærke	C

Sagsnr. **223V8367**

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: Flemager 33, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 6.750.000

Sagsnr.: 223V8367
Ejerudgift/md.: kr. 3.752

Dato: 27.08.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Flemager 33 – en moderne og indflytningsklar villa, som byder på en sjælden kombination af stilfuld renovering, funktionel planløsning og en fantastisk naturnær beliggenhed.

Boligen er gennemgribende renoveret og fremstår i flot stand med filset facade og gennemtænkte materialevalg. Huset ligger på en stor grund med direkte adgang og udsigt til skoven – perfekt for dem, der drømmer om ro, natur og privatliv, men stadig vil bo tæt på byens faciliteter.

Indenfor venter en optimal planløsning med hele 4 rummelige værelser, 2 flotte badeværelser og et praktisk bryggers alle med gulvvarme. Hjertet i hjemmet er det store og lyse køkken-alrum med loft til kip, som ligger i åben forbindelse med stuen. Her strømmer lyset ind, og de store vinduespartier giver et smukt kig til haven og den grønne kulisse udenfor. Der er direkte udgang til 2 skønne terrasser, hvor solen og naturen kan nydes dagen lang.

En indflytningsklar familievilla i naturskønne omgivelser – skal den være jeres?

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: Lars Ringsted

Adresse: Flemager 33, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 6.750.000

Sagsnr.: 223V8367
Ejerudgift/md.: kr. 3.752

Dato: 27.08.2025



Set fra haven



Køkken



Spisestue



Stue



Stue



Spisestue

Adresse: Flemager 33, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 6.750.000

Sagsnr.: 223V8367
Ejerudgift/md.: kr. 3.752

Dato: 27.08.2025



Soveværelse



Badeværelse



Værelse



Badeværelse



Udendørs



Set fra vejen

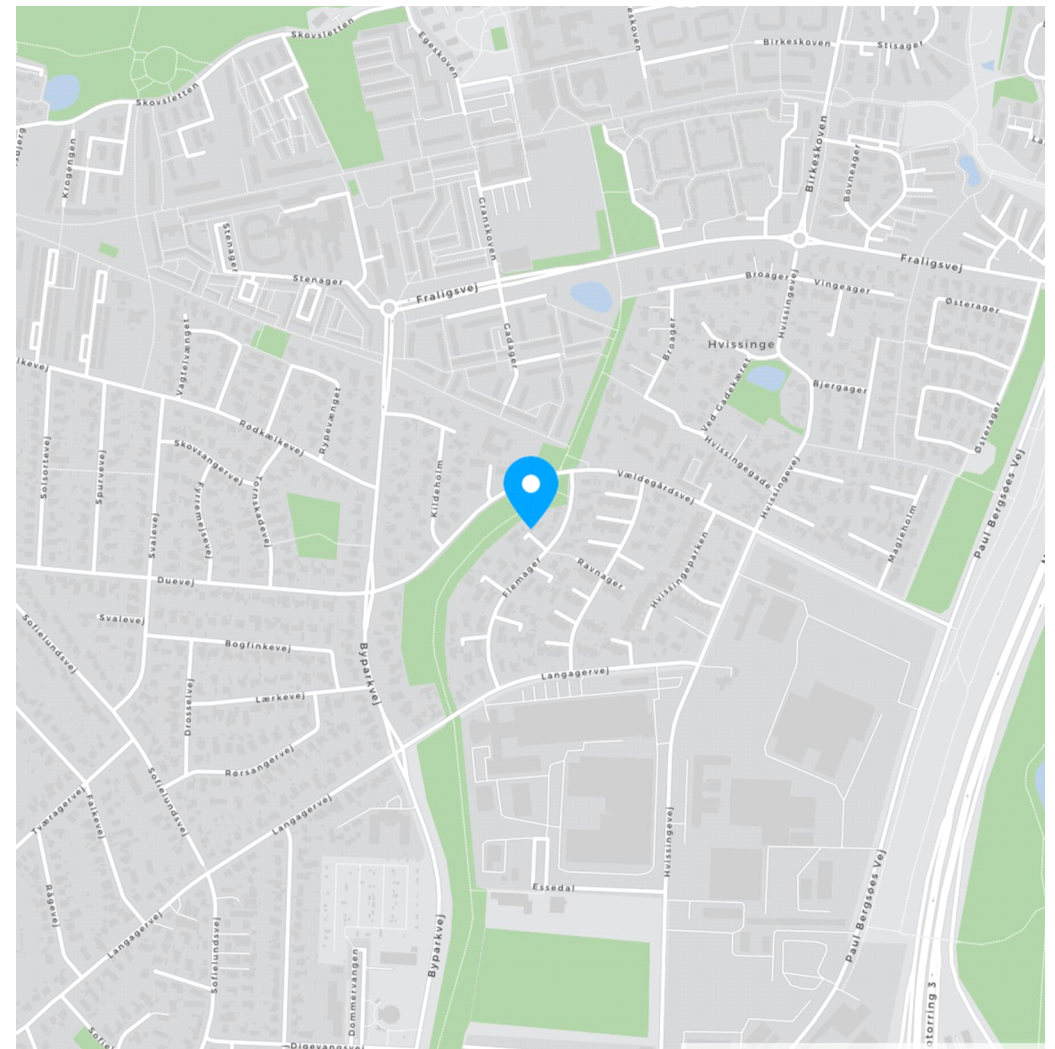
Adresse: Flemager 33, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 6.750.000

Sagsnr.: 223V8367
Ejerudgift/md.: kr. 3.752

Dato: 27.08.2025



Vejledende tegning uden ansvar





Adresse: Flemager 33, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 6.750.000

Sagsnr.: 223V8367
Ejerudgift/md.: kr. 3.752

Dato: 27.08.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Glostrup
Matr.nr.:	16 il Hvissinge By, Glostrup
BFE-nr.:	2121906
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Elvarme
Opført/ombygget år:	1963/1976

Arealer*

Grundareal:	727 m ²
Boligareal i alt:	142 m ²
Øvrige arealer:	
Carport:	24 m ²

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	4.103.000 kr.
Grundværdi:	3.521.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.282.400 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.816.800 kr.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 24.03.1958 lbnr. 2768-09 Anmærkning anm hæftelser Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerfr mv samt garage Filnavn: 9_D_410
Nr. 2 lyst d. 23.03.1961 lbnr. 3706-09 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv KORREKT AKT 9_C_264 Filnavn: 9_A_356
Nr. 3 lyst d. 21.10.1961 lbnr. 13424-09 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerfr mv samt vandforsyning, vandaflledning mv (C-264) KORREKT AKT 9_C_264 Filnavn: 9_A_356

Kommuneplan:

Kommuneplan 2013-2025
Forslag til kommuneplan 2025-2037
-HR04
-HB05

Kommuneplanstrategi:

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

Spildevandsplan:

Kloakopland UR1

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Flemager 33, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 6.750.000

Sagsnr.: 223V8367
Ejerudgift/md.: kr. 3.752

Dato: 27.08.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 13.100 Forbrug: 8.592,00 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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: Den foreliggende tilstandsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret gult hus, rødt hus eller sort hus.

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

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

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.



Adresse: Flemager 33, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 6.750.000

Sagsnr.: 223V8367
Ejerudgift/md.: kr. 3.752

Dato: 27.08.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	16.740	Kontantpris/udbetaling	kr.	6.750.000
Grundskyld	kr.	18.309	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.000
Husforsikring	kr.	2.987	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	42.350
Rottebekæmpelse	kr.	439			
Vejvedligeholdelse	kr.	2.465	I alt	kr.	6.801.350
Renovation anslået	kr.	3.083			
Grundejerforeningen anslået	kr.	1.000	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.		

Ejerudgift i alt 1 år

45.023

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 36.348 md./ 436.175 år Netto **ekskl.** ejerudgift 29.382 md./ 352.589 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: 25.08.2025
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: Flemager 33, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 6.750.000

Sagsnr.: 223V8367
Ejerudgift/md.: kr. 3.752

Dato: 27.08.2025

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:

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
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

Tilbehør:

Komfur inkl. emfang - Simenes 2025
Ovn: AEG 2025
Køle/fryseskab: AEG 2025
Opvaskemaskine: AEG 2025
Vaskemaskine: AEG 2025
Tørretumbler: Siemens 2025

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.