

The logo for REAL, consisting of the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters on a dark blue rectangular background.

Hasselhaven 65, 2600 Glostrup

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	136
Kontant	4.595.000	Værelser	4
Ejerudgift	3.964	Grund m ²	650
Byggeår	1968	Energimærke	C

Sagsnr. **223V8476**

RealMæglerne Hallberg A/S

Hovedvejen 118 / 2600 Glostrup / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Hasselhaven 65, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 223V8476
Ejerudgift/md.: kr. 3.964

Dato: 13.06.2026



Velkommen til Hasselhaven 65 – villa med masser af potentiale i populære Haverne!

I bunden af en lukket og rolig villavej finder du denne villa, attraktivt beliggende i det eftertragtede kvarter Haverne. Her bor du trygt og fredeligt, væk fra trafikstøj, samtidig med at hverdagens fornødenheder er lige ved hånden. Området byder på lukkede stisystemer med nem og sikker adgang til institutioner, skole, fritidsaktiviteter og indkøb.

Boligen fremstår med behov for en kærlig indvendig opdatering og modernisering – en oplagt mulighed for at sætte dit eget præg og skabe drømmehjemmet. Ejendommen har en flot tilstandsrapport og en god energimærkning, som giver et solidt udgangspunkt for den videre udvikling. Bemærk, at ejendommens elinstallationer kræver opdatering/udskiftning.

Indretningen byder på et stort og lyst køkken/alrum, der fungerer som boligens naturlige samlingspunkt. Herfra er der direkte udgang til en solrig terrasse og en skøn have, hvor udelivet kan nydes i private rammer. Derudover rummer boligen et praktisk bryggers, ét badeværelse samt to toiletter, fire gode soveværelser og ekstra opbevaringsplads på loftrummet.

Til ejendommen hører desuden garageareal med god plads til opbevaring. I garagebygningen findes et disponibelt rum/værelse – dog skal det bemærkes, at rummet ikke er godkendt til beboelse.

Her får du en villa med en attraktiv beliggenhed og et stort udviklingspotentiale – perfekt for dig, der ønsker at skabe et hjem efter egne ønsker i et trygt og familievenligt område.

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.

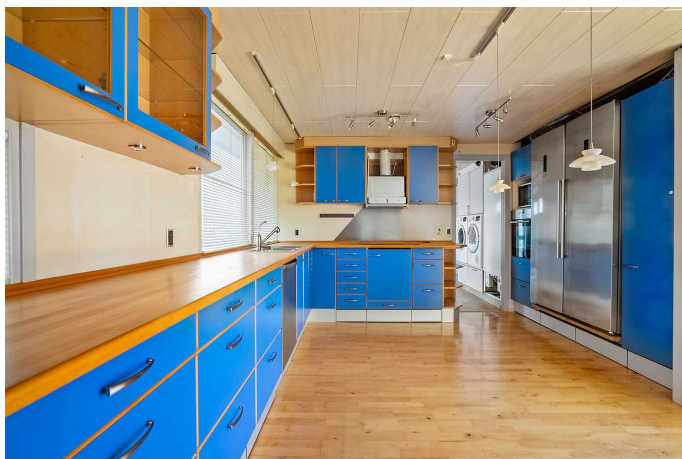
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Christine Bjørn Jensen

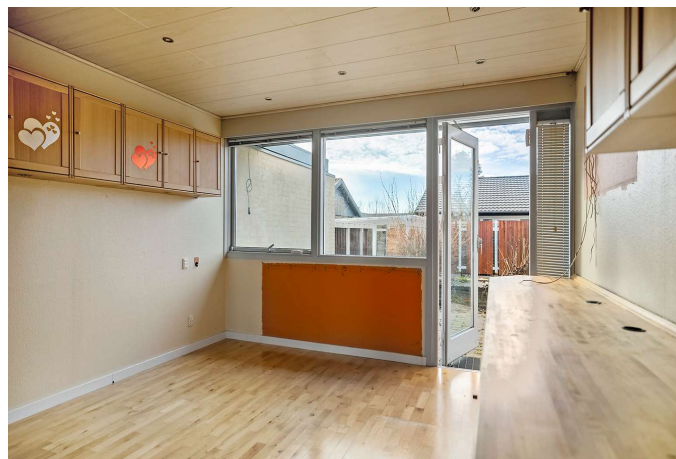
Adresse: Hasselhaven 65, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 223V8476
Ejerudgift/md.: kr. 3.964

Dato: 13.06.2026



Køkken



Værelse



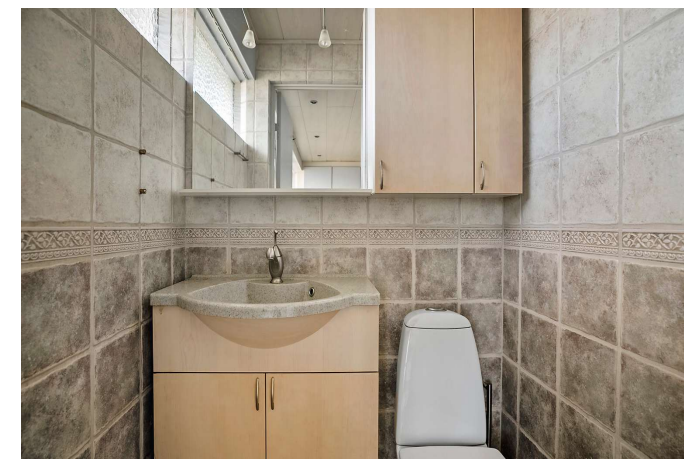
Værelse



Værelse



Badeværelse



Toilet

Adresse: Hasselhaven 65, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 223V8476
Ejerudgift/md.: kr. 3.964

Dato: 13.06.2026



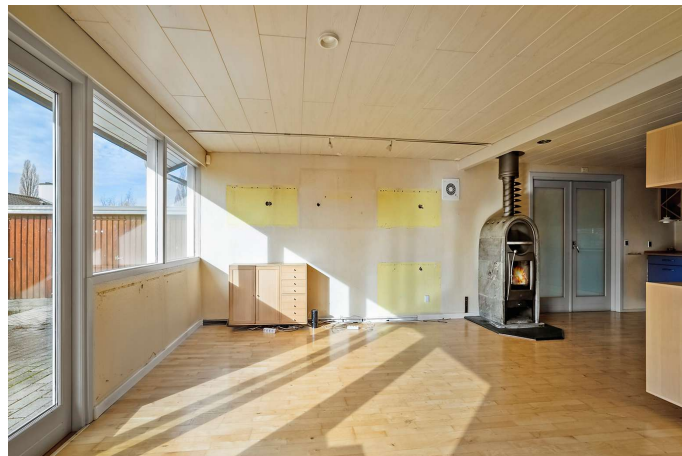
Værelse



Værelse



Køkken



Værelse



Ejendommen



Område

Adresse: Hasselhaven 65, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 223V8476
Ejerudgift/md.: kr. 3.964

Dato: 13.06.2026



Værelse



Værelse



Værelse



Værelse



Område



Værelse



Adresse: Hasselhaven 65, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 223V8476
Ejerudgift/md.: kr. 3.964

Dato: 13.06.2026



Vejledende tegning uden ansvar.





Adresse: Hasselhaven 65, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 223V8476
Ejerudgift/md.: kr. 3.964

Dato: 13.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Albertslund
Matr.nr.: 221 Herstedøster By, Herstedøster
BFE-nr.: 2127063
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1968

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 3.500.000
Grundværdi: 2.700.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.800.000
Grundlag for grundskyld: 2.160.000

Arealer**

Grundareal: 650 m²
Boligareal i alt: 136 m²
Øvrige arealer:
Carport: 24 m²

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

* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 07.10.1965 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerfr mv

Planer

Kommuneplan B01 - Herstedøster Villaby
Kommuneplanramme - Herstedøster Villaby
Kommuneplanstrategi 2024 - Albertslund for alle

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Afventer oplysninger

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Hasselhaven 65, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 223V8476
Ejerudgift/md.: kr. 3.964

Dato: 13.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Afventer forsikring

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 14.700 Forbrug: 1.344 m3

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Naturgasfyr

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

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.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand

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 og gult hus

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

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Hasselhaven 65, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 223V8476
Ejerudgift/md.: kr. 3.964

Dato: 13.06.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	14.280	Kontantpris	kr.	4.595.000
Grundskyld	kr.	19.656	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	29.450
Rottebekæmpelse 2026	kr.	200	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
Husforsikring anslået	kr.	6.000	Indskud til foreningen, anslået	kr.	250
Renovation 2026 anslået	kr.	5.676	I alt	kr.	4.632.767
Grundejerforening	kr.	1.750			

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 kr. 47.562

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: 230.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 24.955 md. / 299.465 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 19.997 md. / 239.964 år v/26,40 %

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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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.

AL Sydbank



Adresse: Hasselhaven 65, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 4.595.000

Sagsnr.: 223V8476
Ejerudgift/md.: kr. 3.964

Dato: 13.06.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 2: hovedstol kr. 2.200.000
Nr. 4: hovedstol kr. 400.000
Nr. 5: hovedstol kr. 700.000

Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Afventer grundejerforening	0	13.06.2026

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Herstedøster Villaby Kasserer Brian Feldborg
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning

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.

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

Til ejendommen er der 1 nedgravet olietank.

Spildevandsplaner

Kloakopland - Nordlige områder

Uoverensstemmelser i BBR-ejermeddelelse

Køber gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen, idet Garage øst, Overdækning og Udhus ikke er noteret på BBR-ejermeddelelsen, og derfor ikke kan anses som lovlige. Køber overtager forholdet, og sørger selv for evt. registrering og godkendelse hos myndighederne.

Ejendommens brændeovn/pejseindsats

Ejendommens brændeovn/pejseindsats skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg [samt kommunal beslutning]. Køber må forvente omkostninger hertil.

Grundejerforening – fremtidig beskatning af fællesarealer/ejendomme

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er 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



Tak for 10lliden, Glostrup!

MEST sælgende ejendomsmægler i Glostrup - for 10. år i træk*

*JF. BOLIGSIDEN.DK - FIND MÆGLER I GLOSTRUP BY UDEN PROJEKTSALG

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.