



REAL

Stensbjerg 38, 2600 Glostrup

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m ²	131
Kontant	5.250.000	Værelser	4
Ejerudgift	3.445	Grund m ²	191
Byggeår	2002	Energimærke	B

Sagsnr. **223R8515**

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: Stensbjerg 38, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 5.250.000

Sagsnr.: 223R8515
Ejerudgift/md.: kr. 3.445

Dato: 05.05.2026



GLOSTRUP - HVISSINGE

SÆRDELES VELBELIGGENDE 2-plans kvalitets rækkehus opført af Bülow & Nielsen. - Her bor du med en unik beliggenhed tæt på Vestskoven, rideskole, de rekreative områder ved Vestvolden og tillige i kort afstand til Let-bane, 2 skoler, skovbørnehave, indkøb og meget mere. Her er der endvidere "albuerum" og god afstand til naboer samt gode parkeringsforhold og adgang til ladestander. Du vil tillige glæde dig over en veldrevet grundejerforening med en god sammensætning af beboere.

Huset indeholder stort køkken / alrum, stue, 3 soveværelser, badeværelse og gæstetoilet samt et udhus.

Indretning:

Stueplan: Det første der møder dig er en rummelig entre med garderobe samt adgang til gæstetoilet. En stor og lys opholdsstue med direkte udsyn til skoven samt adgang til en stor sydvendt terrasse. I forbindelse med stuen finder du et nydeligt køkken med alt i hvidevarer.

1 sal: Et lyst trapperum fører dig til et repos med adgang til et stort badeværelse med brusebad og hvor der er forberedt til Spa / Jacuzzi eller blot et badekar. Et skønt og stort soveværelse med skabsplads og en smuk udsigt samt 2 fine børneværelser, begge med indbyggede skabe.

En perfekt bolig til børnefamilien eller til de som ønsker en bolig som fremstår stort set indflytningsklar. - Hvornår skal vi ses?

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: Paul Hallberg

Adresse: Stensbjerg 38, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 5.250.000

Sagsnr.: 223R8515
Ejerudgift/md.: kr. 3.445

Dato: 05.05.2026



Spisestue



Ejendommen



Køkken



Stue



Spisestue



Ejendommen

Adresse: Stensbjerg 38, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 5.250.000

Sagsnr.: 223R8515
Ejerudgift/md.: kr. 3.445

Dato: 05.05.2026



Køkken



Spisestue



Soveværelse



Soveværelse



Værelse



Badeværelse

Adresse: Stensbjerg 38, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 5.250.000

Sagsnr.: 223R8515
Ejerudgift/md.: kr. 3.445

Dato: 05.05.2026



Badeværelse



Soveværelse



Værelse



Toilet



Område



Område

Adresse: Stensbjerg 38, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 5.250.000

Sagsnr.: 223R8515
Ejerudgift/md.: kr. 3.445

Dato: 05.05.2026

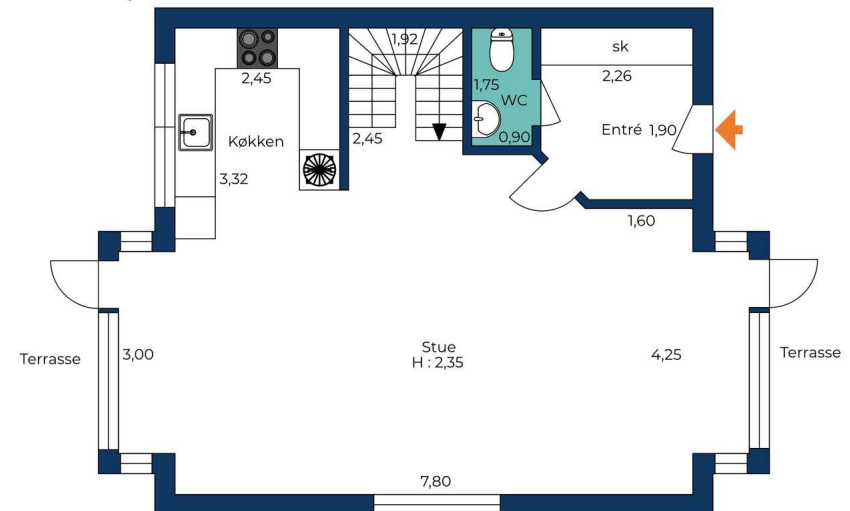
1. sal



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL

Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL



Adresse: Stensbjerg 38, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 5.250.000

Sagsnr.: 223R8515
Ejerudgift/md.: kr. 3.445

Dato: 05.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Glostrup
Matr.nr.:	4eq Hvissinge By, Glostrup
BFE-nr.:	8990906
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Privat fællesvej
Opført/ombygget år:	2002

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.930.000
Grundværdi:	1.444.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.144.000
Grundlag for grundskyld:	1.155.200

Arealer**

Grundareal:	191 m ²
Boligareal i alt:	131 m ²

Øvrige arealer:

** 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: 23.11.2001 - Dok ang udstykning, benyttelse mv Prioritet forud for al pantegæld
- Nr. 2: 26.03.2002 - Dok om fælles tagrender m.v. vedr. 4 EU

Planer

Kommuneplan HB01 - Boligområder i Hvissinge
Lokalplan HL4 - For Hvissinge Vest

Tilbehør:

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

(Afv. sælgers oplysningsskema)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Stensbjerg 38, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 5.250.000

Sagsnr.: 223R8515
Ejerudgift/md.: kr. 3.445

Dato: 05.05.2026

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: Afv. sælgers forsikringspolice

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: Forbrug:
Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Varmepumpe
Oplysningerne stammer fra:

Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 salgsoptillingens 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 "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke B



Adresse: Stensbjerg 38, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 5.250.000

Sagsnr.: 223R8515
Ejerudgift/md.: kr. 3.445

Dato: 05.05.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	<u>Kontantbehov ved køb</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	16.034	Kontantpris	kr.	5.250.000
Grundskyld	kr.	7.509	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	33.350
Rottebekæmpelse anslået	kr.	300	Ejerskifte gebyr til grundejerforeningen anslået, anslået	kr.	1.000
Husforsikring anslået	kr.	8.000	I alt	kr.	5.284.350
Renovation anslået	kr.	5.000			
Grundejerforeningen anslået	kr.	4.500	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: 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.	41.343			

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: 265.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 28.515 md. / 342.177 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 23.065 md. / 276.775 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 08.04.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025 **Forbehold:** Standardfinans. kan ikke opnås, da ejerskiftelånet reduceres med sikkerhed til grundejerforeningen.

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: Stensbjerg 38, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 5.250.000

Sagsnr.: 223R8515
Ejerudgift/md.: kr. 3.445

Dato: 05.05.2026

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. 4: hovedstol kr. 2.506.000

Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Afv. grundejerforeningen		05.05.2026

Grundejerforening

Navn: Ejerlauget Stensbjerg v/Klaus Mebus
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Kr. 10.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning

Områdeklassificeret - byzone

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurennet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurennet.

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.

[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønsmæssigt i samme forbindelse.]

[Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønsmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den

foreløbige beskatning.

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.