

Bjergbakkevej 260, 2600 Glostrup

Ejd. type	**Villa**	Bolig m^2	**135**
Kontant	**5.650.000**	Værelser	**6**
Ejerudgift	**4.013**	Grund m^2	**800**
Byggeår	**1972**	Energimærke	**C**

Sagsnr. **223V8574**

RealMæglerne Hallberg A/S
Hovedvejen 118 / 2600 Glostrup / Tlf. +45 43430304 / www.realmaeglerne.dk/hallbergbolig

RealMæglerne Hallberg A/S
CVR-nr. 29696411
Hovedvejen 118 / 2600 Glostrup
Tlf. +4543430304 / 2600@mailreal.dk
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: Bjergbakkevej 260, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 5.650.000
Sagsnr.: 223V8574
Ejerudgift/md.: kr. 4.013
Dato: 18.11.2026



Velholdt villa med masser af plads og attraktiv beliggenhed i Glostrup

Her finder I en velholdt villa med en god og funktionel indretning, der passer perfekt til familien, som ønsker god plads både inde og ude. Huset fremstår i flot stand og byder på en indflytningsklar bolig med mange anvendelsesmuligheder.

Boligen rummer lyse opholdsrum med en behagelig atmosfære og et naturligt samlingspunkt for familien. Her får I en god planløsning med plads til både hverdag og gæster, og huset er løbende vedligeholdt, så det fremstår pænt og indbydende.

Køkkenet ligger i åben forbindelse med husets opholdsrum og giver gode rammer om familielivet. Derudover får I 4 gode værelser, 2 gode badeværelse samt praktiske løsninger, der gør hverdagen nem.

Udendørs venter en nem og overskuelig have med plads til både afslapning, leg og hyggelige sommeraftener på den skønne terrasse med overdækket pergola. Indkørslen giver gode parkeringsmuligheder.

Beliggenheden er attraktiv med kort afstand til både indkøb, skoler, dagintitutioner og offentlig transport. Samtidig bor I i et roligt og familievenligt kvarter med nem adgang til Glostrup Centrum og motorvejsnettet.

En velholdt villa med masser af muligheder – perfekt til familien, der ønsker en bolig i god stand og en central beliggenhed i Glostrup.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hallberg A/S
CVR-nr. 29696411
Hovedvejen 118 / 2600 Glostrup
Tlf. +4543430304 / 2600@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hallbergbolig

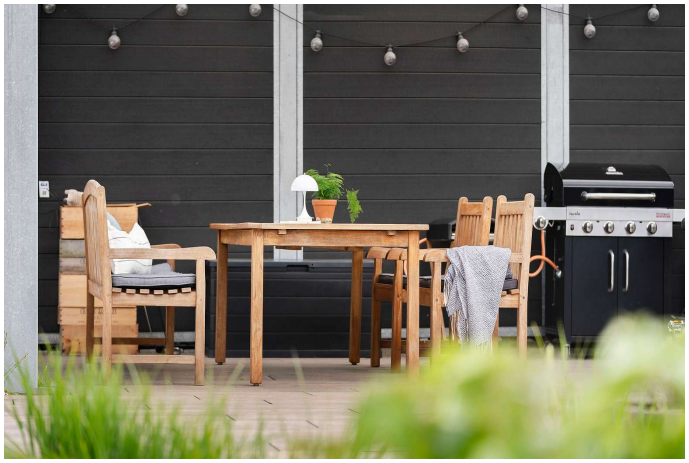
Adresse: Bjergbakkevej 260, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 5.650.000

Sagsnr.: 223V8574
Ejerudgift/md.: kr. 4.013

Dato: 18.11.2026



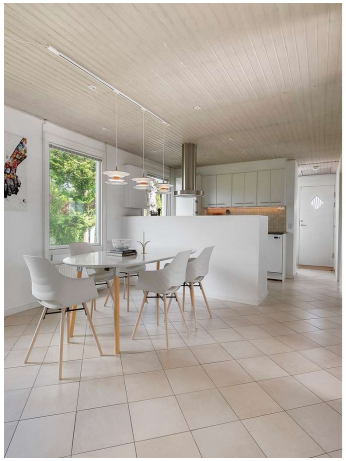
Ejendommen

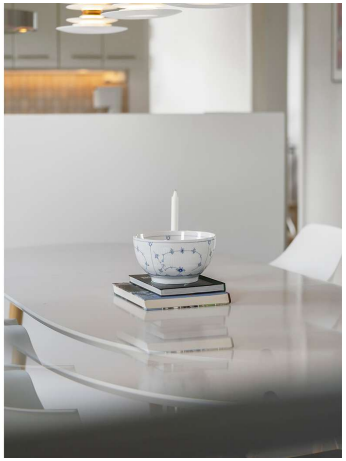


Ejendommen



Ejendommen





Ejendommen



Spisekøkken



Køkken

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hallberg A/S
CVR-nr. 29696411
Hovedvejen 118 / 2600 Glostrup
Tlf. +4543430304 / 2600@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hallbergbolig

Adresse: Bjergbakkevej 260, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 5.650.000

Sagsnr.: 223V8574
Ejerudgift/md.: kr. 4.013

Dato: 18.11.2026



Køkken





Ejendommen



Stue



Stue



Stue



Stue

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hallberg A/S
CVR-nr. 29696411
Hovedvejen 118 / 2600 Glostrup
Tlf. +4543430304 / 2600@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hallbergbolig

Adresse: Bjergbakkevej 260, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 5.650.000

Sagsnr.: 223V8574
Ejerudgift/md.: kr. 4.013

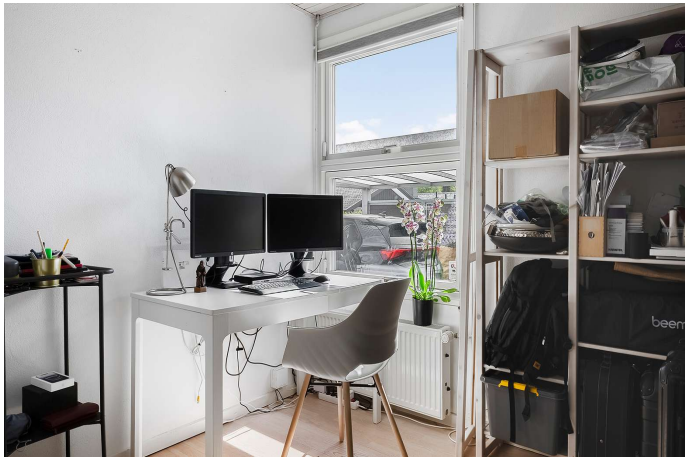
Dato: 18.11.2026



Badeværelse



Soveværelse



Kontor



Soveværelse



Badeværelse



Soveværelse

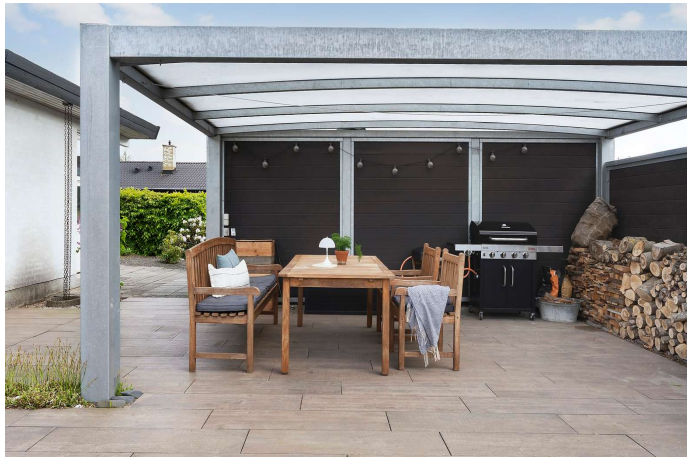
COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hallberg A/S
CVR-nr. 29696411
Hovedvejen 118 / 2600 Glostrup
Tlf. +4543430304 / 2600@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hallbergbolig

Adresse: Bjergbakkevej 260, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 5.650.000

Sagsnr.: 223V8574
Ejerudgift/md.: kr. 4.013

Dato: 18.11.2026



Ejendommen



Stue



Ejendommen

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

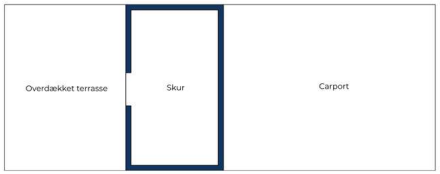
RealMæglerne Hallberg A/S
CVR-nr. 29696411
Hovedvejen 118 / 2600 Glostrup
Tlf. +4543430304 / 2600@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hallbergbolig

Adresse: Bjergbakkevej 260, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 5.650.000

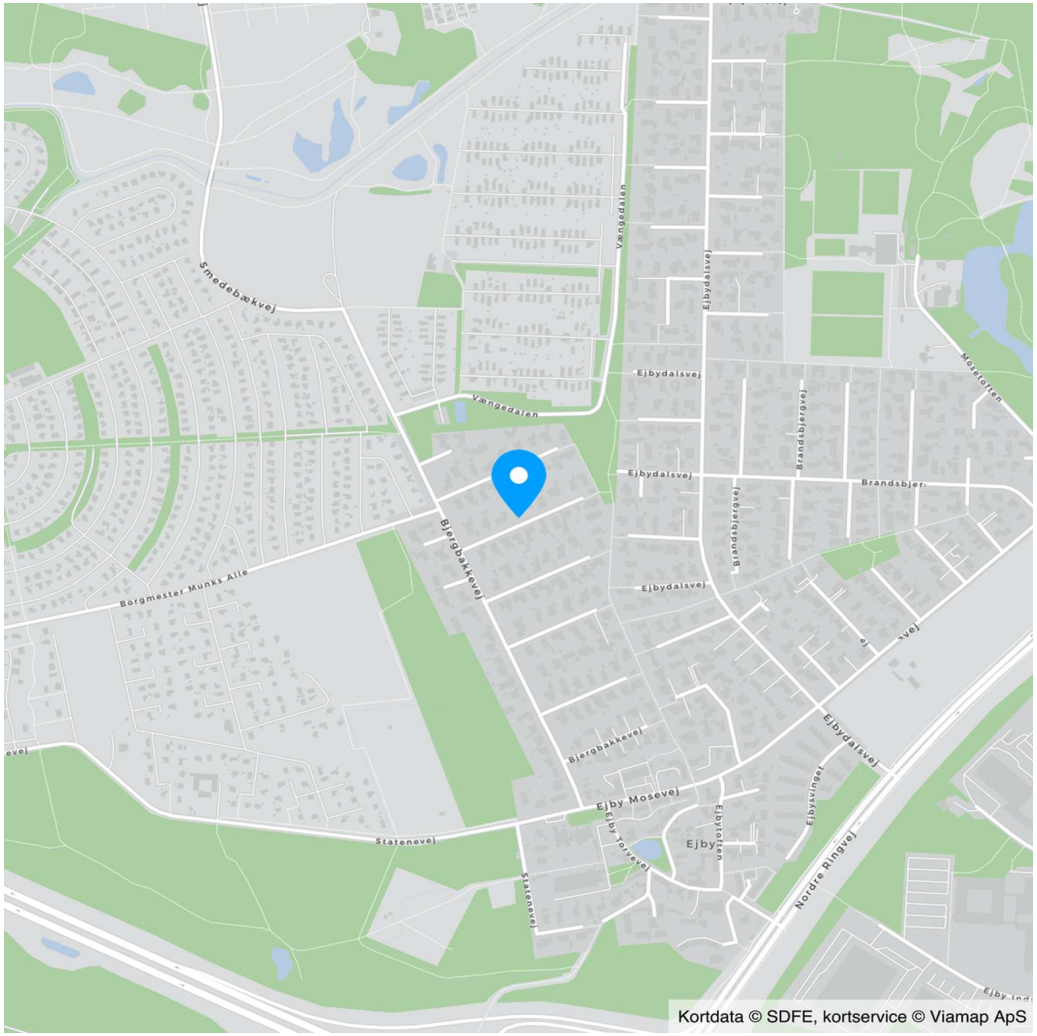
Sagsnr.: 223V8574
Ejerudgift/md.: kr. 4.013

Dato: 18.11.2026





Vejledende tegning uden ansvar.



COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hallberg A/S
CVR-nr. 29696411
Hovedvejen 118 / 2600 Glostrup
Tlf. +4543430304 / 2600@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hallbergbolig

Adresse: Bjergbakkevej 260, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 5.650.000

Sagsnr.: 223V8574
Ejerudgift/md.: kr. 4.013

Dato: 18.11.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Glostrup
Matr.nr.:	10bt Ejby By, Glostrup
BFE-nr.:	2117763
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1972

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	3.704.000
Grundværdi:	2.735.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.963.200
Grundlag for grundskyld:	2.188.000

Arealer**

Grundareal:	800 m^2
Boligareal i alt:	135 m^2
Øvrige arealer:	
Carport:	72 m^2

** 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: 11.06.1969 - anm hæftelser Dok om byggemodningeudgifter, grundejerforening mv, Resp lån i off midler, Tillige lyst pantstiftende.

Planer
Kommuneplan EB04 - Parcelhusområde ved Bjergbakkevej og Brandsbjergvej
Lokalplan E4 - Område nord for Vestskoven og vest for Ringvej B3

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

Ovn (Ukendt), Kogeplade (Ukendt), Emhætte (Thermex), Mikrobølgeovn (Ukendt), Køleskab (1 stk. Miele og 1 stk. ukendt), Fryser (Samsung), Opvaskemaskine (Asko), Vaskemaskine (Miele), Tørretumbler (Miele), Luft til Luft varmepumpe (Mitsubishi)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hallberg A/S
CVR-nr. 29696411
Hovedvejen 118 / 2600 Glostrup
Tlf. +4543430304 / 2600@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hallbergbolig

Adresse: Bjergbakkevej 260, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 5.650.000

Sagsnr.: 223V8574
Ejerudgift/md.: kr. 4.013

Dato: 18.11.2026

Forsikringsforhold:
Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Gjensidige
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Se forsikringspolice

Ejendommens forsyningsmæssige forhold
Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 19.500 Forbrug: 64 GJ
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation og primær varmekilde: Fjernvarme
Supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hallberg A/S
CVR-nr. 29696411
Hovedvejen 118 / 2600 Glostrup
Tlf. +4543430304 / 2600@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hallbergbolig

Adresse: Bjergbakkevej 260, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 5.650.000

Sagsnr.: 223V8574
Ejerudgift/md.: kr. 4.013

Dato: 18.11.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år
Ejendomsværdiskat	kr.	15.112
Grundskyld	kr.	14.222
Rottebekæmpelse	kr.	508
Husforsikring	kr.	8.467
Renovation	kr.	3.904
Skorstensfejning	kr.	639
Grundejerforening	kr.	800
Abonnementsbidrag vedr. fjernvarme anslået	kr.	4.500
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	48.152

Kontantbehov ved køb		
Kontantpris	kr.	5.650.000
Tinglysningsafgift af skødet	kr.	35.750
Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
I alt	kr.	5.693.817

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.

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: 285.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 31.651 md. / 379.810 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 25.608 md. / 307.293 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: 02.11.2026
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: 01.04.2026 - 30.09.2026 **Forbehold:** Standardfinansieringen i nærværende salgsopstilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til foreningen.

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

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

RealMæglerne Hallberg A/S
CVR-nr. 29696411
Hovedvejen 118 / 2600 Glostrup
Tlf. +4543430304 / 2600@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hallbergbolig

Adresse: Bjergbakkevej 260, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 5.650.000

Sagsnr.: 223V8574
Ejerudgift/md.: kr. 4.013

Dato: 18.11.2026

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 relakseres fra pantet, eller såfremt det er fraveget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:
Nr. 3: hovedstol kr. 3.279.000
Nr. 4: hovedstol kr. 800.000

Kontakt ejendomsmægleren, såfremt der ønskes yderligere oplysninger om lånene.

Gæld udenfor købesummen
Ingen

Grundejerforening
Navn: GF Bjergbakken Claus Terp
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Kr. 500 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 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.

Uoverensstemmelser i BBR-ejermeddelelse
Køber gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR–ejermeddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen, idet fjernvarme, brændeovn, luft til luft varmepumpe og drivhus ikke er noteret på BBR-ejermeddelelsen. Køber sørger selv for evt. registrering heraf hos Bygnings og Bolig registret.

Drikkevandsinteresser
Ejendommen er beliggende i område med drikkevandsinteresser og i følsomt indvindingsområde jf. ejendomsdatarapport.

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.

Stempelrefusion
Der gøres opmærksom på, at uanset hvad der måtte fremgå af nærværende salgsopstilling, opnår køber ikke stempelrefusion vedrørende ejendommens sikkerhed(er) til grundejerforeningen.

Fjernvarmeabonnement
Køber gøres særligt opmærksom på at ejendommen er beliggende i et område, hvor der er ind-

RealMæglerne Hallberg A/S
CVR-nr. 29696411
Hovedvejen 118 / 2600 Glostrup
Tlf. +4543430304 / 2600@mailreal.dk
www.realmaeglerne.dk/hallbergbolig

lagt fjernvarme. Sælger er tilmeldt fjernvarme som PLUS kunde hvor fjernvarme unit lejes. Køber overtager abonnementet til Glostrup Forsyning.

Ejendommens brændeovn
Produktionstidspunktet for ejendommens brændeovn/pejseindsats er ukendt. Køber kan derfor evt. blive pålagt at nedlægge/udskifte denne afhængigt af dette tidspunkt. I så fald må køber forvente omkostninger hertil.

COPYRIGHT DE - Formularen er autoriseret af Dansk Ejendomsmæglerforening

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.



Tak for 10lliden, Glostrup!

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

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.