



**REAL**

## Bjergbakkevej 260, 2600 Glostrup

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>135</b>
Kontant	<b>5.650.000</b>	Værelser	<b>6</b>
Ejerudgift	<b>4.013</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>800</b>
Byggeår	<b>1972</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **223V8574**

**RealMæglerne Hallberg A/S**

Hovedvejen 118 / 2600 Glostrup / Tlf. +45 43430304 / [www.realmaeglerne.dk/hallbergbolig](http://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: 09.07.2026



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, daginstitutioner 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

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

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

Dato: 09.07.2026



Spisekøkken



Ejendommen



Ejendommen



Spisekøkken



Køkken



Køkken

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

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

Dato: 09.07.2026



Ejendommen



Ejendommen



Stue



Stue



Stue

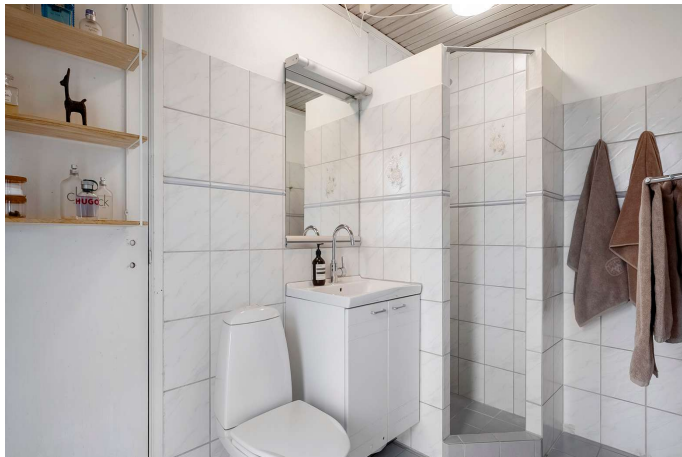


Stue

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

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

Dato: 09.07.2026



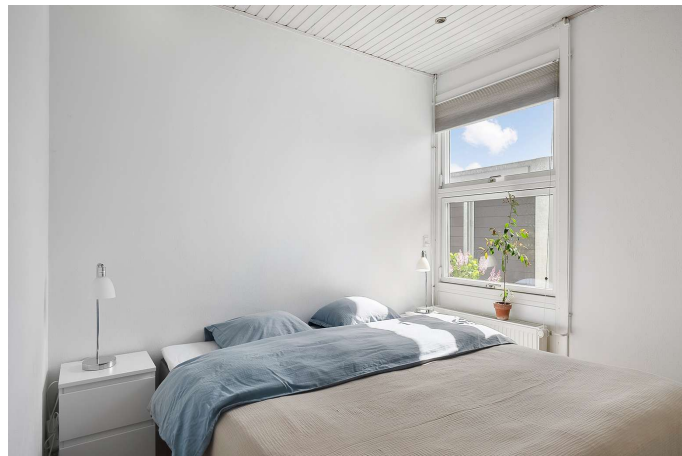
Badeværelse



Soveværelse



Kontor



Soveværelse



Badeværelse



Soveværelse

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

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

Dato: 09.07.2026



Ejendommen



Stue



Ejendommen

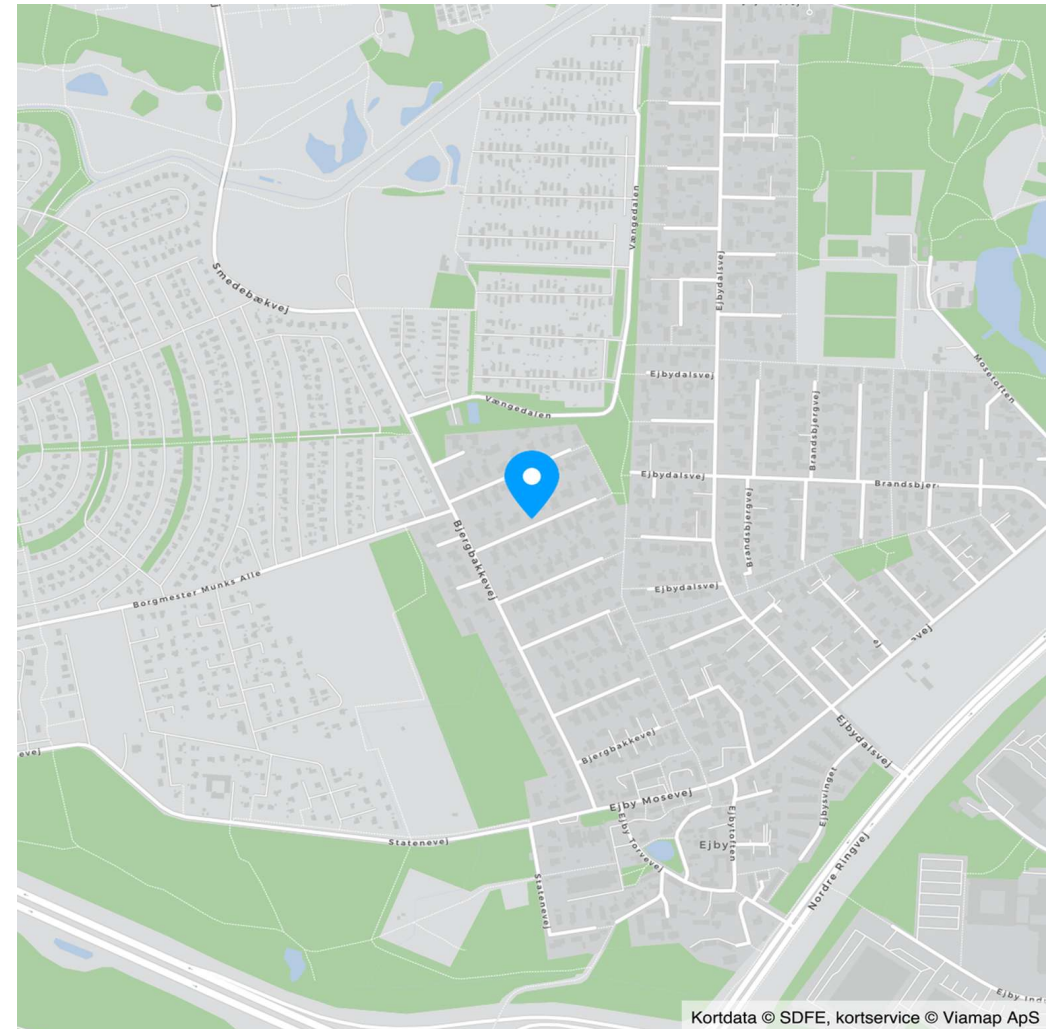
Adresse: Bjergbakkevej 260, 2600 Glostrup  
Kontantpris: kr. 5.650.000

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

Dato: 09.07.2026



Vejledende tegning uden ansvar.





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

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

Dato: 09.07.2026

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<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 135 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Carport: 72 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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.



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

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

Dato: 09.07.2026

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 19.500 Forbrug: 64 GJ

Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens 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 salgssopstillingens 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: Bjergbakkevej 260, 2600 Glostrup  
Kontantpris: kr. 5.650.000

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

Dato: 09.07.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	15.112	Kontantpris	kr.	5.650.000
Grundskyld	kr.	14.222	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	35.750
Rottebekæmpelse	kr.	508	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
Husforsikring	kr.	8.467	I alt	kr.	5.693.817
Renovation	kr.	3.904	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.		
Skorstensfejning	kr.	639			
Grundejerforening	kr.	800			
Abonnementsbidrag vedr. fjernvarme anslået	kr.	4.500			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	48.152			

#### 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 30.650 md. / 367.798 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 24.792 md. / 297.499 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: 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 **Forbehold:** Standardfinansieringen i nærværende salgspoststilling 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



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

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

Dato: 09.07.2026

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. 3: hovedstol kr. 3.279.000  
Nr. 4: hovedstol kr. 800.000

**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 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.

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



---

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

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

Dato: 09.07.2026

**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.

**REAL**

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.