



**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>1.242</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. 1.242

Dato: 24.05.2026



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. 1.242

Dato: 24.05.2026



Spisekøkken



Ejendommen



Ejendommen



Spisekøkken



Køkken



Køkken

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

Sagsnr.: 223V8574  
Ejerudgift/md.: kr. 1.242

Dato: 24.05.2026



Ejendommen



Ejendommen



Stue



Stue



Stue



Stue

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

Sagsnr.: 223V8574  
Ejerudgift/md.: kr. 1.242

Dato: 24.05.2026



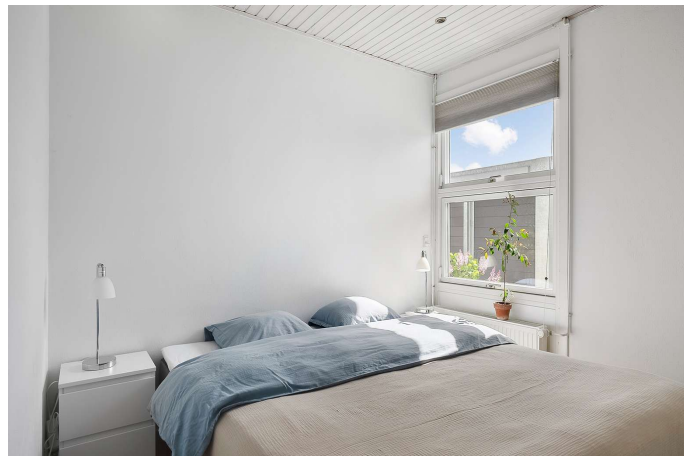
Badeværelse



Soveværelse



Kontor



Soveværelse



Badeværelse



Soveværelse



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

Sagsnr.: 223V8574  
Ejerudgift/md.: kr. 1.242

Dato: 24.05.2026



Ejendommen



Stue



Ejendommen

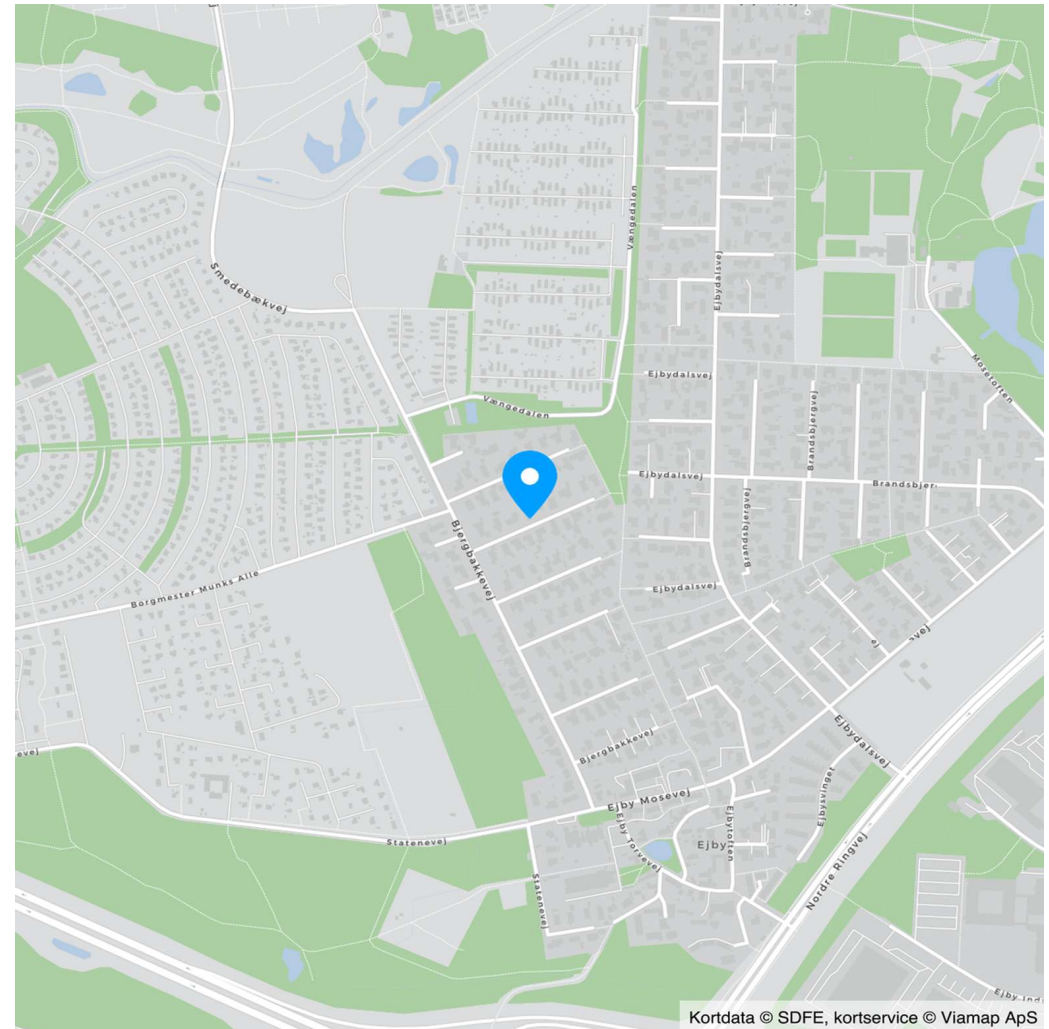
Adresse: Bjergbakkevej 260, 2600 Glostrup  
Kontantpris: kr. 5.650.000

Sagsnr.: 223V8574  
Ejerudgift/md.: kr. 1.242

Dato: 24.05.2026



Vejledende tegning uden ansvar.





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

Sagsnr.: 223V8574  
Ejerudgift/md.: kr. 1.242

Dato: 24.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

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

**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.

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.  
Ejendomsværdi:  
Grundværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat:  
Grundlag for grundskyld:

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):

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. 1.242

Dato: 24.05.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

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

Varmeinstallation: Naturgasfyr  
Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr  
Ejendommens supplerende varmekilde: Biopejs  
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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke C



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

Sagsnr.: 223V8574  
 Ejerudgift/md.: kr. 1.242

Dato: 24.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Rottebekæmpelse anslået	kr.	300	Kontantpris	kr.	5.650.000
Husforsikring anslået	kr.	8.000	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	35.750
Renovation anslået	kr.	5.000	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	9.000
Brændeovn anslået	kr.	600	Ejerskifte gebyr til grundejerforeningen anslået, anslået	kr.	1.000
Grundejerforeningen anslået	kr.	1.000	Forhøjelse-/overtagelsesomk., sikkerhed E/F, anslået, anslået	kr.	3.650
			Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	9.000
			I alt	kr.	5.708.400
Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Der henvises til side 5					
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	14.900			

**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 30.963 md. / 371.555 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 25.047 md. / 300.561 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: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 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: Bjergbakkevej 260, 2600 Glostrup  
Kontantpris: kr. 5.650.000

Sagsnr.: 223V8574  
Ejerudgift/md.: kr. 1.242

Dato: 24.05.2026

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

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**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 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 afvigelse 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.

**Olietank**

Der gøres opmærksom på at der er en afblændet / sløjfet olietank på ejendommen.

**Uoverensstemmelser i BBR-ejermeddelelse**

Køber gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen, idet XXXX ikke er noteret på BBR-ejermeddelelsen. Køber søger selv for evt. registrering heraf hos Bygnings og Bolig registret.

**Drikkevandsinteresser**

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

**Bevaringsværdi**

Køber er gjort bekendt med, at ejendommen er bevaringsværdig på niveau X jf. oplysninger fra [www.kulturarv.dk/fbb](http://www.kulturarv.dk/fbb).

Køber gøres opmærksom på, at der ved bevaringsværdige ejendomme generelt gælder særlige regelsæt som skal følges. Køber opfordres til at søge egen rådgiver vedr. bevaringsværdige ejendomme.

**Kontantbehov ved køb**

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.

**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.

*Announce*



## 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.