



REAL

Byparkvej 96, 2600 Glostrup

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	159
Kontantpris	5.495.000	Værelser	6
Ejerudgift	5.015	Grund m2	1.040
Byggear	1967	Energimærke	D

Sagsnr. **223V8407**

RealMæglerne Hallberg A/S

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

Adresse: Byparkvej 96, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 223V8407
Ejerudgift/md.: kr. 5.015

Dato: 14.01.2026



Beskrivelse:

GLOSTRUP - NÆR HVISSINGE LANDSBY

Den skønne rødstensvilla med tegltag er i en kvalitet som man kun sjældent blev mødt med i byggeåret 1967. Her er der ikke sparet på noget og indretningen er også før sin tid med et stort køkken / alrum. Her får du 249 m², hvoraf de 90 m² er en fin, tør og højloftet kælder. Herudover har du en carport (nu garage) på 60 m² og en overdækket terrasse på 41 m². Her bor du tæt på grønne områder, skole med idrætshaller, daginstitutioner, indkøb, offentlig transport, rideskole og de rekreative områder i Vestskoven og på Vestvolden.

Indretning:

Stueplan: Her finder du en rummelig entré med et flot klinkegulv, et gæstetoilet med bruseniche, et flot og stort køkken / alrum fra 2020 med hvide låger og en smuk grantibordplade. Fra køkkenet er der direkte adgang til en stor opholdsstue med muret pejs, inde og ude, samt et flot parketgulv. Heruover finder du 4 soveværelser, alle med indbyggede skabe, elegant (for sin tid) stort badeværelse med rummelig bruseniche.

I kælderen: Det første du møder er et stort trapperum med skydedørsskab. Herefter et gæstetoilet med bad, et kæmpestort fyr- og vaskerum med en ny (2024) fjernvarmeunit samt en ligeledes kæmpestor skabsvæg.

Til huset hører en nydelig og have med fiskedam og med en ugeneret baghave med et mindre skovbælte som nabo.

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: Byparkvej 96, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 223V8407
Ejerudgift/md.: kr. 5.015

Dato: 14.01.2026



Adresse: Byparkvej 96, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 223V8407
Ejerudgift/md.: kr. 5.015

Dato: 14.01.2026



Adresse: Byparkvej 96, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 223V8407
Ejerudgift/md.: kr. 5.015

Dato: 14.01.2026



Vejledende tegning uden ansv.



Adresse: Byparkvej 96, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 223V8407
Ejerudgift/md.: kr. 5.015

Dato: 14.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Glostrup
Matr.nr.:	13 pa Hvissinge By, Glostrup
BFE-nr.:	2121564
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1967

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	5.786.000 kr.
Grundværdi:	4.063.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.628.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	3.250.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.040 m ²
Boligareal i alt:	159 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	90 m ²
Carport:	60 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 18.01.1965 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv.
Nr. 2 lyst d. 06.08.1969 - Dok om mødelokale på 13 PB mv.

Lokalplan:

lokalplan FL4

Kommuneplan:

Kommuneplan 2013-2025
Forslag til kommuneplan 2025-2037
-HB05

Kommuneplanstrategi:

Planstrategi 2016 - En levende by
Kommuneplanstrategi 2020 - Glostrup - En forstad i udvikling

Spildevandsplan:

Kloakopland UR1

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Byparkvej 96, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 223V8407
Ejerudgift/md.: kr. 5.015

Dato: 14.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold: Afv. forsikringspolice

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

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.

Ejendommens brændeovn/pejseindsats

Produktions/installations tidspunktet 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

Uoverensstemmelser i BBR-ejermeddelelse

Køber gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen, idet bygning B hr ændret anvendelse til garage og varmforsyning er overgået fra gas til fjernvarme. Køber sørger selv for evt. registrering heraf hos Bygning og Bolig registret.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 23.000 Forbrug: 127,19 GJ
Udgiften er beregnet i år: 2023
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Pejs
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Det bemærkes, at sælgers årsforbrug pt. ikke kan oplyses, hvorfor de stipulerede beløb er anslået ud fra energimærket
Køber gøres opmærksom på, at energiforbrug er individuelt, og at evt. differencer mellem det i salgsoptillingen oplyste og købers forbrug, er sælger og ejendomsmægler uvedkommende.

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 gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke D.

Adresse: Byparkvej 96, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 223V8407
Ejerudgift/md.: kr. 5.015

Dato: 14.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	23.607	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.495.000
Grundskyld	kr.	21.128	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.420
Renovation	kr.	7.150	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	34.850
Rottebekæmpelse anslået	kr.	600	Forhøjelse-/overtagelsesomk., sikkerhed E/F., anslået	kr.	1.825
Husforsikring anslået	kr.	6.000	Ejerskifte gebyr til grundejerforeningen anslået	kr.	1.000
Grundejerforeningen anslået	kr.	1.000	I alt	kr.	5.542.095
Skorstensfejning anslået	kr.	700	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		60.184			

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: 275.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 28.995 md./ 347.934 år Netto **ekskl.** ejerudgift 23.949 md./ 287.388 år v/24,20%
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 3,5% procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån:

12.01.2026

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: 1/2 - 1/8

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.



Adresse: Byparkvej 96, 2600 Glostrup
 Kontantpris: kr. 5.495.000

Sagsnr.: 223V8407
 Ejerudgift/md.: kr. 5.015

Dato: 14.01.2026

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.

Gæld udenfor købesummen:

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Afventer grundejerforening		

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Ingen													

Grundejerforening el.lign.: Vides ikke

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



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.