



REAL

Erdalsvej 44, 2600 Glostrup

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	127
Kontantpris	5.795.000	Værelser	5
Ejerudgift	3.800	Grund m2	733
Byggeår/ombygget	1940/1947	Energimærke	F

Sagsnr. **223V8485**

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: Erdalsvej 44, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 223V8485
Ejerudgift/md.: kr. 3.800

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

På en rolig og attraktiv villavej i hjertet af Glostrup ligger denne indbydende ejendom på Erdalsvej 44 – et hjem, der forener moderne komfort, god plads og en skøn beliggenhed med nem adgang til hverdagens bekvemmeligheder. Her får du 127 m² velindrettet bolig suppleret af en rummelig kælder på hele 74 m², alt sammen beliggende på en stor og solrig grund på 733 m² med masser af muligheder for udeliv og afslapning.

Boligens stueplan er gennemtænkt og funktionelt indrettet med fokus på både komfort og samvær. Det lyse og åbne køkken-alrum danner hjemmets naturlige samlingspunkt, hvor der er plads til både hverdagsliv og hyggelige middage med familie og venner. Her strømmer lyset ind, og rammerne er perfekte til et moderne familieliv. Stueplanet rummer desuden tre gode værelser, som alle er udstyret med gulvvarme, hvilket sikrer en behagelig temperatur og høj komfort året rundt – uanset årstid.

Badeværelset fremstår nyt og indbydende med et stilrent udtryk og lækre materialevalg, der understreger boligens moderne niveau. Her er der tænkt på både æstetik og funktionalitet, så hverdagen bliver både nem og komfortabel. Gulvvarme i alle boligens rum bidrager yderligere til den gennemførte fornemmelse og gør boligen ekstra behagelig at opholde sig i.

Kælderen på 74 m² er et stort aktiv ved ejendommen og giver et væld af anvendelsesmuligheder. Her kan du skabe lige præcis de rum, der passer til dine behov – hvad enten det er hobbyrum, hjemmekontor, træningsrum, vinkælder eller ekstra opbevaringsplads. Kælderen giver dig friheden til at sætte dit eget præg og udnytte boligens fulde potentiale.

Udendørs venter en skøn have med masser af plads til både leg, afslapning og sociale sammenkomster. Den store grund på 733 m² giver optimale rammer for udelivet – her er plads til trampolin, køkkenhave, blomsterbede, terrassemiljøer og lange sommeraftener i solen. Haven er et oplagt fristed for både børn og voksne og indbyder til mange hyggelige stunder under åben himmel.

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: Vincent Kirk Christensen

Adresse: Erdalsvej 44, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 223V8485
Ejerudgift/md.: kr. 3.800

Dato: 31.01.2026



Stue



Adresse: Erdalsvej 44, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 223V8485
Ejerudgift/md.: kr. 3.800

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Glostrup
Matr.nr.:	12 bd Hvissinge By, Glostrup
BFE-nr.:	2121074
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Naturgas
Opført/ombygget år:	1940/1947

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	4.341.000 kr.
Grundværdi:	3.199.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.472.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.559.200 kr.

Arealer*

Grundareal:	733 m ²
Boligareal i alt:	127 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	74 m ²
Garage:	27 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. 02.12.1939 lbnr. 10009-09 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse
mv, forsynings-/afløbsledninger mv, vejlaug

Lokalplan:

HL5 Et område ved Erdalsvej, Lunddalsvej,

Kommuneplan:

Kommuneplan 2025-2037

Kommuneplanramme:

HB14 Parcelhusområde omkring Erdalsvej

Kommuneplanstrategi:

Kommuneplanstrategi 2020: Glostrup - en forstad i udvikling

Spildevandsplan:

UR1 - Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning) - Ingen
planlagte ændringer jf. ejendomsdatarapporten

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Erdalsvej 44, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 223V8485
Ejerudgift/md.: kr. 3.800

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej

Forbehold: Afventer sælgers oplysninger

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.

Olietank

xxx

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 26.000 Forbrug: 2.685,50 m3

Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Naturgas

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

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 salgsopstillingen oplyste og købers forbrug, er sælger og ejendomsmægler uvedkommende.

Afviigelser mellem tilstandsrapport og BBR

Der gøres opmærksom på at overdækning anslået 11 m2 jf. tilstandsrapporten ikke er registreret i BBR.

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 afviigelser 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.

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 gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke F.



Adresse: Erdalsvej 44, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 223V8485
Ejerudgift/md.: kr. 3.800

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	17.711	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.795.000
Grundskyld	kr.	16.635	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
Rottebekæmpelse anslået	kr.	250	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	36.650
Husforsikring anslået	kr.	6.000	I alt	kr.	5.839.717
Renovation anslået	kr.	5.000			

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

45.596

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: 290.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 30.956 md./ 371.477 år Netto **ekskl.** ejerudgift 25.325 md./ 303.901 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 4% 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: 31.01.2026
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: Erdalsvej 44, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 223V8485
Ejerudgift/md.: kr. 3.800

Dato: 31.01.2026

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:

Ingen

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
Totalkredit/4% Obligationslån	Obligationslån	2.815.214	2.815.214	2.824.112	DKK	4	180.799	29,00	4,55	19.188		Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

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.