



REAL

Tranemosevej 3, st. tv., 2600 Glostrup

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	79
Kontantpris	2.850.000	Værelser	2
Ejerudgift	4.483	Altan	Ja
Byggear	1961	Energimærke	D

Sagsnr. **223L8391**

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: Tranemosevej 3, st. tv., 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 2.850.000

Sagsnr.: 223L8391
Ejerudgift/md.: kr. 4.483

Dato: 23.09.2025



Beskrivelse:

GLOSTRUP - TÆT PÅ STATIONEN

Denne flotte lejlighed er en totalt ombygget 3 værelses lejlighed, til nu at være en ekstraordinær attraktiv stor 2 værelses lejlighed på hele 79m². - Lejligheden har gulvvarme i alle rum og har fået nye vedligeholdelsesfrie (alu/træ) lavenergivinduer i 2012 samt stor altan nogle år senere. Både køkken og bad er udvidet for bedre komfort og anvendelighed.

Indretning.

Åben entre med adgang til det store og meget flotte Invita-køkken med alt i hvidevarer bl.a. Quooker tillige med koldt vand med brus, 2 ovne, den ene en kombiovn, vaskesøjle diskret gemt af vejen. Herudover byder lejligheden på et meget flot og udvidet badeværelse med glasbruseniche. I den lyse og vestvendte stue finder du et flot plankegulv og udgang til en stor syd- og vestvendt altan. I det store soveværelset får du glæde af et stort gulv til loft skydedørsskab.

Til det der har behov herfor, kan der forholdsvis enkelt, indrettes et værelse i stuen.

Til bebyggelsen hører et særdeles dejligt fællesareal med borde og bænke, hvor de solrige dage kan nydes.

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: Tranemosevej 3, st. tv., 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 2.850.000

Sagsnr.: 223L8391
Ejerudgift/md.: kr. 4.483

Dato: 23.09.2025



Set fra vejen



Køkken



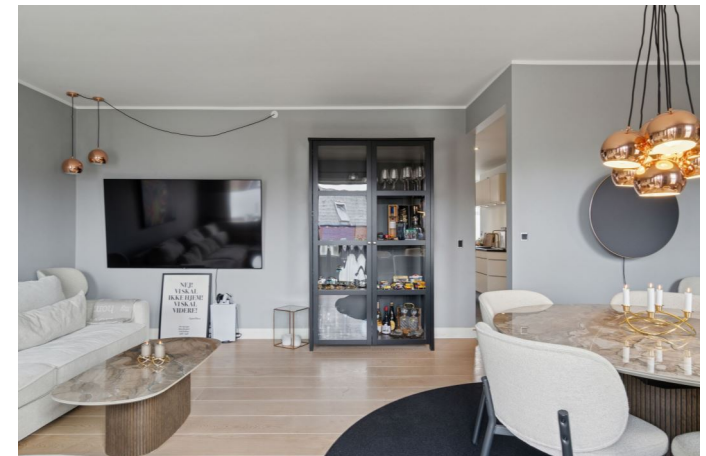
Badeværelse



Badeværelse



Spisestue



Stue

Adresse: Tranemosevej 3, st. tv., 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 2.850.000

Sagsnr.: 223L8391
Ejerudgift/md.: kr. 4.483

Dato: 23.09.2025



Altan



Stue



Udendørs



Stue



Soveværelse

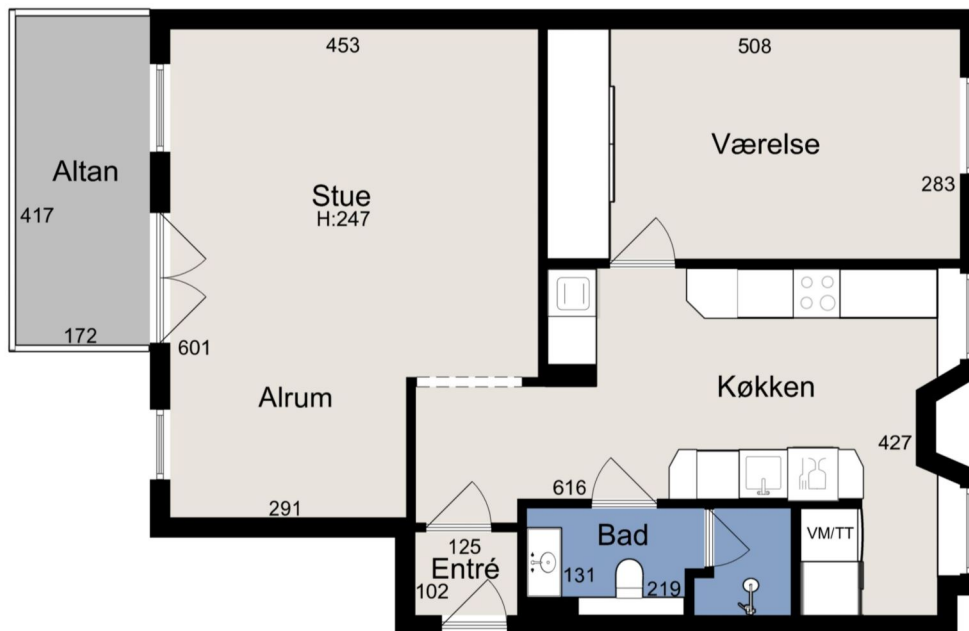


Altan

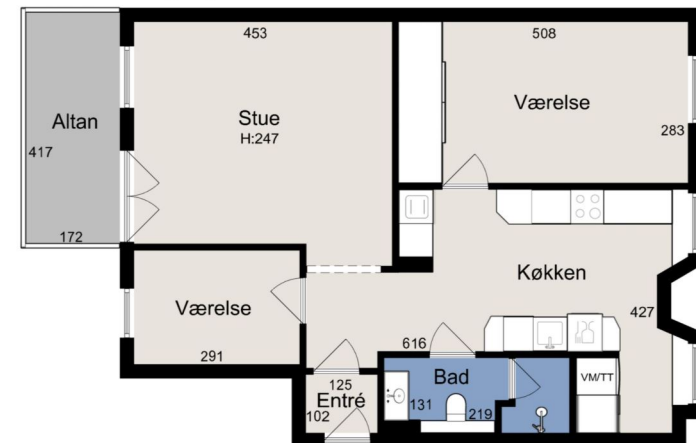
Adresse: Tranemosevej 3, st. tv., 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 2.850.000

Sagsnr.: 223L8391
Ejerudgift/md.: kr. 4.483

Dato: 23.09.2025



Alternativ Plantegning





Adresse: Tranemosevej 3, st. tv., 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 2.850.000

Sagsnr.: 223L8391
Ejerudgift/md.: kr. 4.483

Dato: 23.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Glostrup
Matr.nr.:	8 QM Glostrup By, Glostrup m.fl.
BFE-nr.:	227347
Ejl.nr.:	26
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	1961

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.339.000 kr.
Grundværdi:	1.562.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.871.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.249.600 kr.

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	74 m ²
- heraf boligareal:	74 m ²
BBR-boligareal:	79 m ²
Evt. øvrige arealer:	

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Ovn: Siemens, Kogeplade: WITT, Emhætte: Eico, Mikroovn: Siemens, Køle-frysekab: Electrolux, Opvaskemaskine: Asko, Tørretumbler: Bosch

Øvrige hårde hvidevarer/løsøre medfølger: Quooker

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Tranemosevej 3, st. tv., 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 2.850.000

Sagsnr.: 223L8391
Ejerudgift/md.: kr. 4.483

Dato: 23.09.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Protector Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Se gældende forsikringspolice for evt. forbehold

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 3.960 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: .
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug
Varme betales a/c med kr. 3.960 p.a.

Vand indgår i fællesudgiften.

Køber gøres opmærksom på, at forbrugsafhængige udgifter afhænger af såvel husstandens størrelse og forbrugsmønster.

Evt. afvigelser mellem tidligere forbrug og købers forbrug er dermed sælger og sælgers

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke D.



Adresse: Tranemosevej 3, st. tv., 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 2.850.000

Sagsnr.: 223L8391
Ejerudgift/md.: kr. 4.483

Dato: 23.09.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr. 9.543	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.850.000
Grundskyld	kr. 8.122	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	18.950
Antenneforening	kr. 4.116	Gebyr til administrator, notering af ejerskifte	kr.	2.000
Ydelser på gæld udenfor købesummen	kr. 6.264	I alt	kr.	2.870.950
Rottebekæmpelse 2025	kr. 301	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Fællesudgifter	kr. 19.800			
Gebyr adm. fælleslån	kr. 300			
Gebyr adm. fælleslån vinduesprojekt 2024	kr. 450			
Hensættelse til vedligeholdelse	kr. 2.541			
Ekstra fællesudgift vedligeholdelsesplan udløb 2033	kr. 2.354			
Ejerudgift i alt 1 år	53.791			

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: 145.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.077 md./ 180.922 år Netto **ekskl.** ejerudgift 12.309 md./ 147.711 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 3 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: 22.09.2025
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: Tranemosevej 3, st. tv., 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 2.850.000

Sagsnr.: 223L8391
Ejerudgift/md.: kr. 4.483

Dato: 23.09.2025

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
Ydelse fælleslån - tagprojekt 2013				14.081		31.12.2024
Ydelse fælleslån - vinduesprojekt 2024				14.093		31.12.2024

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	1.586.722	1.586.722	1.601.111	DKK	4	102.116	29,50	4,54			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Ejerforeningsforhold:
Fællesudg. fordeles efter: Administrativt
Tinglyst fordelingstal: 11/1000
Adm. fordelingstal: 1,1000/100,0000
Sikkerhed til e/f: 19.800 kr.
I form af: Anden hæftelse, pristalsreguleret
Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:
Servitutter:

- Nr. 1 lyst d. 27.11.1918 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv (6O3358) forbud mod bebyggelse
- Nr. 2 lyst d. 14.09.1926 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv (7K3066)
- Nr. 3 lyst d. 14.09.1926 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Vedr 8NQ
- Nr. 4 lyst d. 17.03.1930 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, forsynings-/afløbsledninger mv samt vandløb mm, Vedr 4AA
- Nr. 5 lyst d. 08.03.1944 - Dok om fælles brandmur/gavl mv, Ikke til hinder for prioritering
- Nr. 6 lyst d. 01.09.1948 - Dok om sti og bankeplads mm, Vedr 8NQ
- Nr. 7 lyst d. 24.06.1961 - Dok om forbud mod frastykning af en del af ejendommen
- Nr. 8 lyst d. 14.09.1962 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering
- Nr. 9 lyst d. 17.03.1964 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 10 lyst d. 29.08.1972 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv

- Nr. 11 lyst d. 23.06.1993 - Vedtægter for ejerforening Tranegårdshaven, Tillige lyst pantstiftende.
- Nr. 12 lyst d. 17.12.2003 - Allonge til vedtægter for ejerforeningen

Lokalplan:
Plan - Række- og Kædehuse ved Østbrovej
Plan - Område mellem Brøndbyvestervej, Tranemosevej og kommunegrænsen
Plan - Område øst for Østbrovej og syd for Ørnebjergvej
Plan - Lokalcenter på Brøndbyvestervej
Plan - Spillehaller (Tema lokalplan)
Plan - Række- og Kædehuse ved Østbrovej
Plan - Område mellem Brøndbyvestervej, Tranemosevej og kommunegrænsen

Kommuneplan:
Plan - Kommuneplan 2013-2025
Plan - Forslag til Kommuneplan 2025-2037
Plan - Etageboligområde ved Brøndbyvestervej
Plan - Lokalcenter og etageboligområde ved Brøndbyvestervej
Plan - Etageboligområde ved Brøndbyvestervej
Plan - Rækkehusområde ved Østbrovej

Kommuneplanramme:
Plan - Lokalcenter og etageboligområde ved Brøndbyvestervej
Plan - Etageboligområde ved Brøndbyvestervej
Plan - Etageboligområde ved Brøndbyvestervej



Adresse: Tranemosevej 3, st. tv., 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 2.850.000

Sagsnr.: 223L8391
Ejerudgift/md.: kr. 4.483

Dato: 23.09.2025

Plan - Rækkehusområde ved Østbrovej

Kommuneplanstrategi:

Plan - Planstrategi 2016 - En levende by
Plan - Kommuneplanstrategi 2020: Glostrup - en forstad i udvikling
Plan - Planstrategi - Brøndby i bevægelse
Plan - Kommuneplanstrategi 2016, Brøndby i vækst - hvordan?
Plan - Planstrategi 2016 - En levende by
Plan - Kommuneplanstrategi 2020: Glostrup - en forstad i udvikling

Spildevandsplan:

Kloakopland - UR1
Kloakopland - Østbrovej

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Husdyr

Jvf. ordensforeskrifter paragraf 24, er det, med mindre andet særskilt vedtages, tilladt at holde almindelige husdyr i mindre omfang, såfremt husdyrholdet ikke er til gene for andre ejerlejlighedsejere.

Udlejning

Jvf. ordensforeskrifter paragraf 24, må medlemmerne ikke udleje beboelseslejlighederne uden bestyrelsens tilladelse. Se ejerforeningens retningslinjer for nærmere oplysninger.

Olietanke

Der gøres opmærksom på at der 2 - henholdsvis sløjfet og afblændet - olietanke på ejendommen.

V2 forurening

Ejendommen er ifølge kommunens / regionens oplysninger registreret som forurennet på vidensniveau 2 fsva. matr.nr. 8gø.

En forurening på vidensniveau 2 betyder, at miljømyndighederne har undersøgt ejendommen via jordprøver etc., og på baggrund heraf konstateret, at ejendommen er forurennet i større eller mindre omfang. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.

Kommende vedligeholdelsesarbejder i ejerforeningen

Der gøres opmærksom på, at ejerforeningen har udarbejdet en vedligeholdelsesplan.

Vedr. ekstra fællesudgifter

På generalforsamlingen den 22. november 2023 blev det vedtaget at opkræve ekstra kr. 214.000 årligt til finansiering af den 10-årige vedligeholdelsesplan. Der henvises til referat af generalforsamlingen af den 22. november 2023. Beløbet blev opkrævet første gang pr. 01.01.2024 og løber frem til 2033. Beløbet fremgår under salgsopstillingen fællesudgifter som "Ekstra fællesudgift vedligeholdelsesplan".

Brugsret og fællesfaciliteter:

Brugsret: Kælderrum

Fællesfaciliteter: Fællesvaskeri, grillplads, tørrerum

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.