

**REAL**



## Bjergbakkevej 168, 2600 Glostrup

|            |                  |                      |            |
|------------|------------------|----------------------|------------|
| Ejd. type  | <b>Villa</b>     | Bolig m <sup>2</sup> | <b>154</b> |
| Kontant    | <b>6.595.000</b> | Værelser             | <b>5</b>   |
| Ejerudgift | <b>4.724</b>     | Grund m <sup>2</sup> | <b>800</b> |
| Byggeår    | <b>1999</b>      | Energimærke          | <b>C</b>   |

Sagsnr. **223V8561**

**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 168, 2600 Glostrup  
Kontantpris: kr. 6.595.000

Sagsnr.: 223V8561  
Ejerudgift/md.: kr. 4.724

Dato: 16.06.2026



Velholdt og indbydende villa fra 1999 opført af John Christensen, beliggende i attraktive Ejby. Her får du en klassisk kvalitetsbolig med en gennemtænkt planløsning, der gør hverdagen både nem og funktionel.

Boligen rummer hele fire gode værelser og to badeværelser, hvilket gør den ideel til familien, der har brug for plads og fleksibilitet – uanset om det er til børn, hjemmekontor eller gæster. Husets naturlige samlingspunkt er det lyse opholdsrum, hvor køkken og stue ligger i åben forbindelse. De store vinduespartier sørger for et skønt lysindfald og skaber en glidende overgang til terrassen og haven, hvor udelivet nemt kan integreres i hverdagen.

Køkkenet fremstår funktionelt med gode arbejdsflader og udsigt til haven, mens bryggerset giver en praktisk indgang og ekstra opbevaringsplads – perfekt til en travl hverdag. Badeværelserne er pæne og tidløse, hvoraf det ene byder på et afslappende hjørnebadekar.

Udendørs får du en overskuelig og nem have samt en hyggelig terrasse, der indbyder til afslapning og samvær. Derudover er der carport og gode udhusforhold, så både bil og opbevaring er godt tænkt ind.

Alt i alt en bolig, hvor kvalitet, funktionalitet og minimal vedligeholdelse går op i en højere enhed – perfekt til dig, der ønsker en tryk og bekvem base i rolige omgivelser.

### 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 168, 2600 Glostrup  
Kontantpris: kr. 6.595.000

Sagsnr.: 223V8561  
Ejerudgift/md.: kr. 4.724

Dato: 16.06.2026



Stue



Stue



Værelse



Spisekøkken



Spisekøkken



Stue

Adresse: Bjergbakkevej 168, 2600 Glostrup  
Kontantpris: kr. 6.595.000

Sagsnr.: 223V8561  
Ejerudgift/md.: kr. 4.724

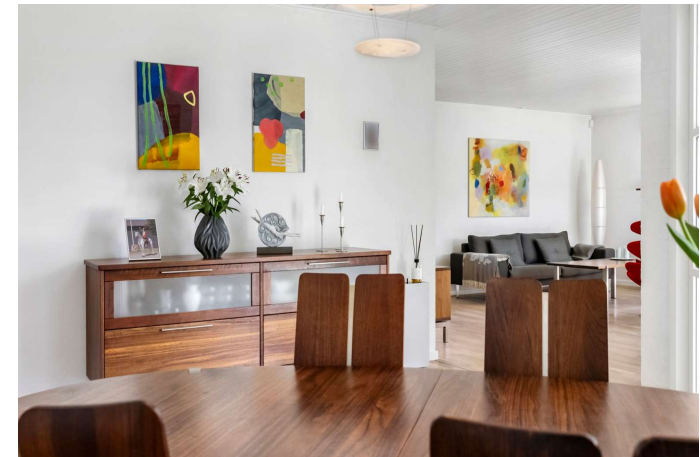
Dato: 16.06.2026



Køkken



Stue



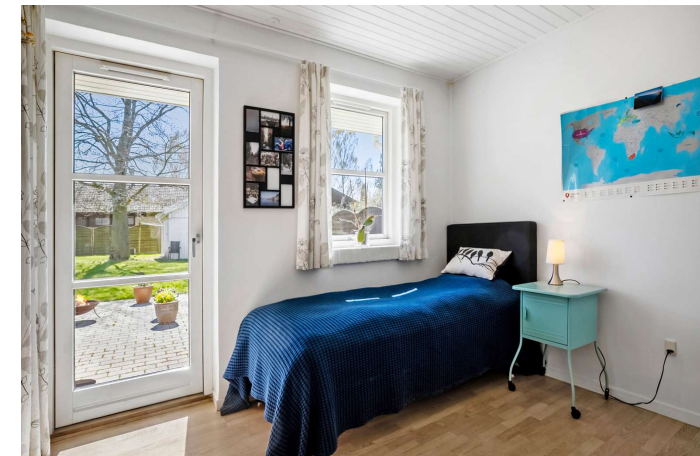
Spisekøkken



Badeværelse



Køkken



Soveværelse

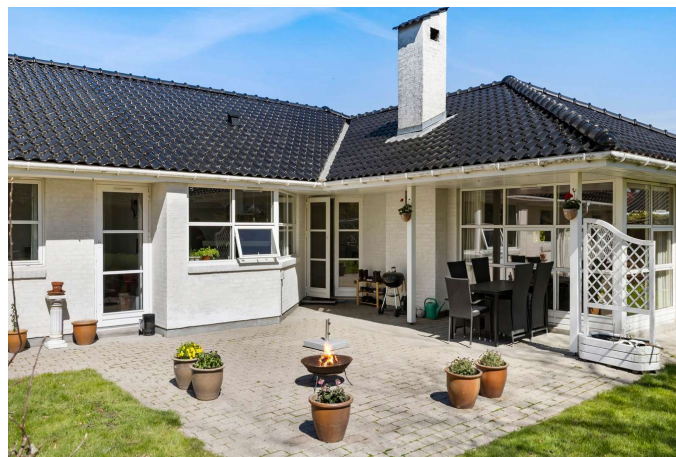
Adresse: Bjergbakkevej 168, 2600 Glostrup  
Kontantpris: kr. 6.595.000

Sagsnr.: 223V8561  
Ejerudgift/md.: kr. 4.724

Dato: 16.06.2026



Ejendommen



Område



Stue



Værelse



Kontor



Badeværelse

Adresse: Bjergbakkevej 168, 2600 Glostrup  
Kontantpris: kr. 6.595.000

Sagsnr.: 223V8561  
Ejerudgift/md.: kr. 4.724

Dato: 16.06.2026



Badeværelse



Soveværelse



Ejendommen

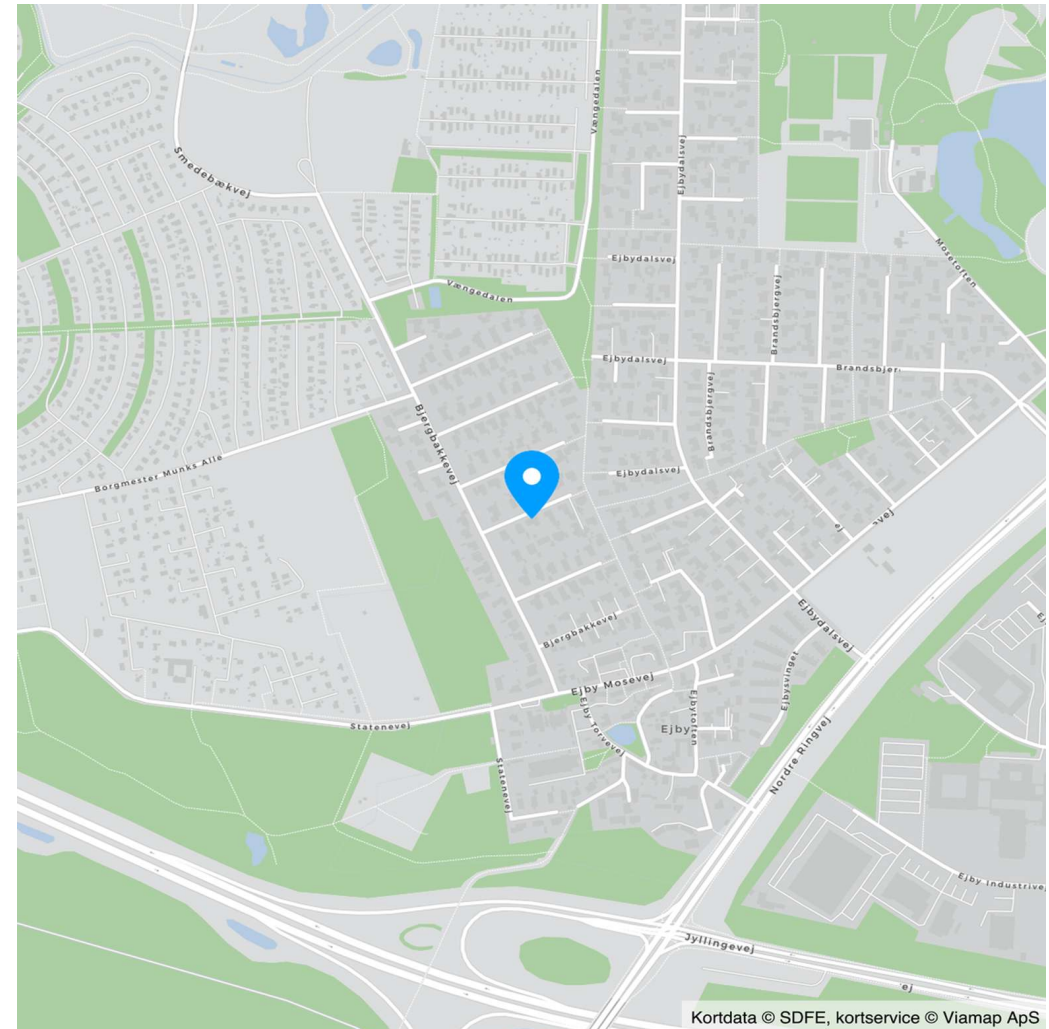


Ejendommen

Adresse: Bjergbakkevej 168, 2600 Glostrup  
Kontantpris: kr. 6.595.000

Sagsnr.: 223V8561  
Ejerudgift/md.: kr. 4.724

Dato: 16.06.2026





Adresse: Bjergbakkevej 168, 2600 Glostrup  
Kontantpris: kr. 6.595.000

Sagsnr.: 223V8561  
Ejerudgift/md.: kr. 4.724

Dato: 16.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Glostrup  
Matr.nr.: 10af Ejby By, Glostrup  
BFE-nr.: 2117724  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1999

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 6.119.000  
Grundværdi: 2.785.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.895.200  
Grundlag for grundskyld: 2.228.000

**Arealer\*\***

Grundareal: 800 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 154 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Indbygget garage: 31 m<sup>2</sup>  
Udhus: 14 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: 03.12.1970 - anm hæftelser Dok om byggemodningeudgifter, grundejerforening mv, Resp lån i off midler, Tillige lyst pantstiftende. -  
- Nr. 2: 11.11.1983 - Dok om naturgas mv

**Planer**

Kommuneplan 202 Glostrup - En forstad i udvikling  
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):

Komfur (AEG), Ovn (AEG), Emhætte (Gutmann), Køleskab (Bauknecht), Opvaskemaskine (Borch), Vaskemaskine (Miele)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Bjergbakkevej 168, 2600 Glostrup  
Kontantpris: kr. 6.595.000

Sagsnr.: 223V8561  
Ejerudgift/md.: kr. 4.724

Dato: 16.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos IDA Forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 21.700 Forbrug: 10 kWh  
Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Pejs uden indsats

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Køber gøres opmærksom på, at forbrugsafhængige udgifter afhænger af såvel husstandens størrelse og forbrugs-  
mønster.  
Evt. afvigelser mellem tidligere forbrug og købers forbrug er dermed sælger og sælgers ejendomsmægler uved-  
kommende.

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 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 168, 2600 Glostrup  
Kontantpris: kr. 6.595.000

Sagsnr.: 223V8561  
Ejerudgift/md.: kr. 4.724

Dato: 16.06.2026

**Ejerudgift 1. år:**

|  |     | Pr. år | Kontantbehov ved køb   |     |           |
|--|-----|--------|--|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat                            | kr. | 24.966 | Kontantpris  | kr. | 6.595.000 |
| Grundskyld                                   | kr. | 14.482 | Tinglysningsafgift af skødet   | kr. | 41.450    |
| Rottebekæmpelse 2026                         | kr. | 495    | Halv ejerskifteforsikringspræmie   | kr. | 9.417     |
| Husforsikring 2026                           | kr. | 3.697  | I alt  | kr. | 6.645.867 |
| Renovation                                   | kr. | 3.904  |  |     |           |
| Skorstensfejler 2026                         | kr. | 441    | 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. |     |           |
| Grundejerforening 2026 + antenne             | kr. | 4.200  |  |     |           |
| Abonnementsbidrag vedr. fjernvarme - anslået | kr. | 4.500  |  |     |           |

Ejerudgift i alt 1. år kr. 56.685

**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: 330.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 35.778 md. / 429.340 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 28.940 md. / 347.279 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:** Standardfinans. kan ikke opnås, da ejerskiftelånet reduceres med sikkerhed til grundejerforeningen.

**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 168, 2600 Glostrup  
Kontantpris: kr. 6.595.000

Sagsnr.: 223V8561  
Ejerudgift/md.: kr. 4.724

Dato: 16.06.2026

#### 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:

Der er ikke tinglyst pant i ejendommen til brug for tinglysningsafgiftsreduktion.

#### **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.

##### **Drikkevandsinteresser**

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

#### **Kommuneplan**

Plan - Kommuneplan 2025-2037

#### **Spildevandsplaner**

Kloakopland - UR34

#### **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.

#### **TV/Antenne**

Kontingent til grundejerforening indeholder udgift til YouSee grundpakke/coaxnet. Bidraget udgør kr. 3.400 årligt. Der opkræves for fælles drift af anlægget uanset tilmelding. Opsigelse skal ske senest oktober fra næste år (2027).

#### **Stempelrefusion**

Der gøres opmærksom på, at uanset hvad der måtte fremgå af nærværende salgsoptilling, opnår køber ikke stempelrefusion vedrørende ejendommens sikkerhed(er) til



---

Adresse: Bjergbakkevej 168, 2600 Glostrup  
Kontantpris: kr. 6.595.000

Sagsnr.: 223V8561  
Ejerudgift/md.: kr. 4.724

Dato: 16.06.2026

grundejerforeningen.

**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.