



**REAL**

## Bjergager 13, 2600 Glostrup

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>151</b>
Kontant	<b>7.475.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>4.496</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>800</b>
Byggeår	<b>1981</b>	Energimærke	<b>D</b>

Sagsnr. **223V8519**

**RealMæglerne Hallberg A/S**

Hovedvejen 118 / 2600 Glostrup / Tlf. +45 43430304 / [www.realmaeglerne.dk/hallbergbolig](http://www.realmaeglerne.dk/hallbergbolig)

## Salgsopstilling

Formulærens 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: Bjergager 13, 2600 Glostrup  
Kontantpris: kr. 7.475.000

Sagsnr.: 223V8519  
Ejerudgift/md.: kr. 4.496

Dato: 08.05.2026



### GLOSTRUP - HVISSINGE

Med den bedste beliggenhed i Hvissinge, for enden af en lukket vil-lavej, finder du denne rummelige, velindrettet og indbydende Hjel-tevad villa på 151 m<sup>2</sup> samt 75 m<sup>2</sup> høj underetage velegnet til man-ge formål. Huset ligger i en dejlig have med ældre træer og buske. Her bor du tæt på skole med sikker skolevej, daginstitutioner, ind-køb samt naturskønne områder som Vestvolden og OX-bjerget. Cykelafstanden til hhv. Rødovre Centrum og Glostrup Centret. I nærområdet finder du desuden Hvissinge gadekær, rideskole, hund-eskoven og meget mere. - På grunden er der en dobbelt carport med tilhørende udhus.

Huset er opført i 1981 og løbende vedligeholdt og moderniseret. I dag fremstår det med en stor og lys stue i åben forbindelse med køkkenet, 4 gode soveværelser og hele 3 badeværelser.

#### Indretning:

**Stueplan:** Du bydes velkommen i en rummelig entré med indbygget dobbelt garderobeskab. Fra entréen er der adgang til den store op-holdsstue med integreret køkken. Rummet er belagt med lyse gul-ve, samt store vinduespartier, som giver masser af lysindfald året rundt. Stuen byder også på en hyggelig muret pejs med indsats, samt udgang til en solrig terrasse mod syd og vest.

**Øvre niveau:** Via den åben trappe kommer du til et repos med et stort soveværelse med eget badeværelse med brusebad, samt ud-gang til en stor vestvendt balkon / terrasse. Herudover 3 børnevæ-relser samt endnu et badeværelse med brusebad.

**Underetagen:** Her finder du et stort opholdsrum med billardbord og brændeovn - perfekt til gildestue, hjemmebiograf og evt. opdeling i flere rum. Etagen rummer også et badeværelse med kar- og bruse-bad, et stort bryggers med nyinstalleret fjernvarme samt et viktua-

#### 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: Bjergager 13, 2600 Glostrup  
Kontantpris: kr. 7.475.000

Sagsnr.: 223V8519  
Ejerudgift/md.: kr. 4.496

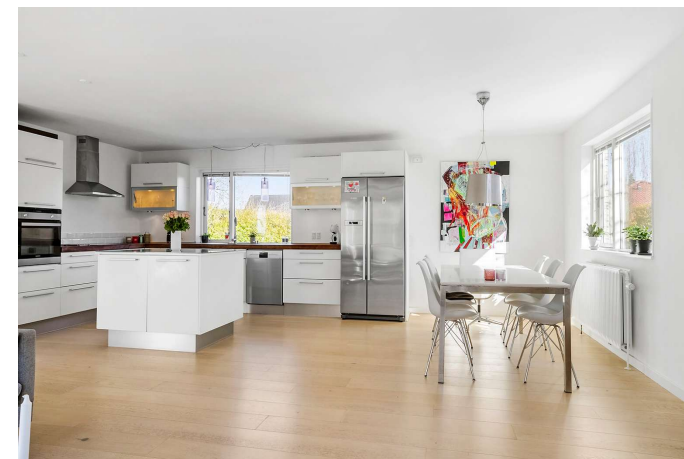
Dato: 08.05.2026



Område



Stue



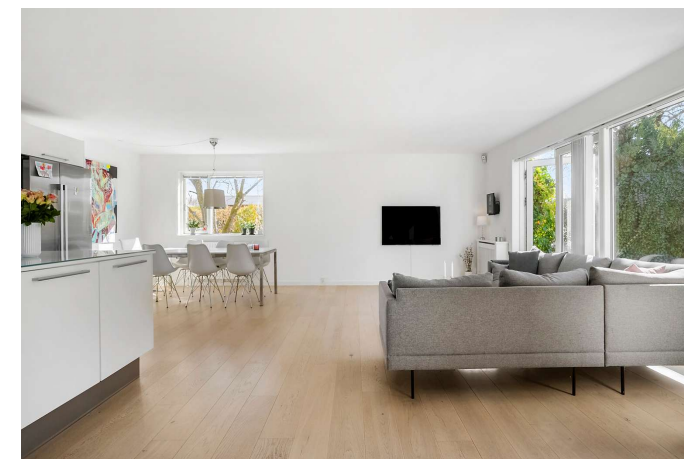
Spisekøkken



Køkken



Køkken



Stue

Adresse: Bjergager 13, 2600 Glostrup  
Kontantpris: kr. 7.475.000

Sagsnr.: 223V8519  
Ejerudgift/md.: kr. 4.496

Dato: 08.05.2026



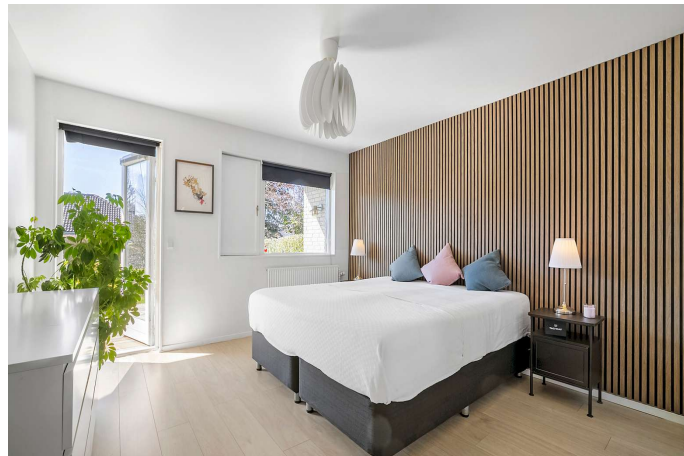
Værelse



Stue



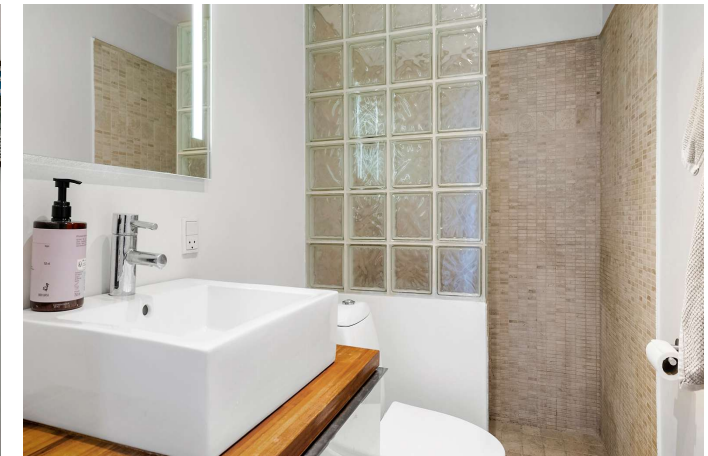
Område



Soveværelse



Badeværelse



Badeværelse

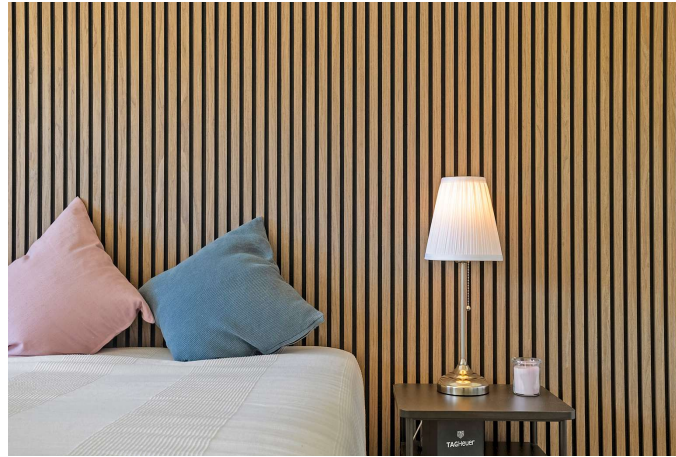
Adresse: Bjergager 13, 2600 Glostrup  
Kontantpris: kr. 7.475.000

Sagsnr.: 223V8519  
Ejerudgift/md.: kr. 4.496

Dato: 08.05.2026



Badeværelse



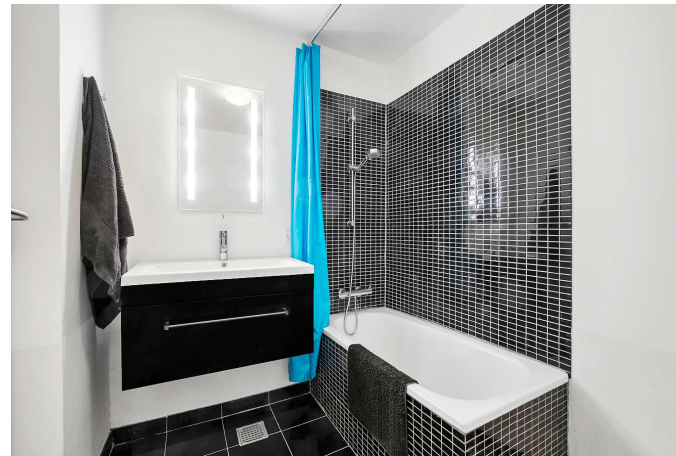
Soveværelse



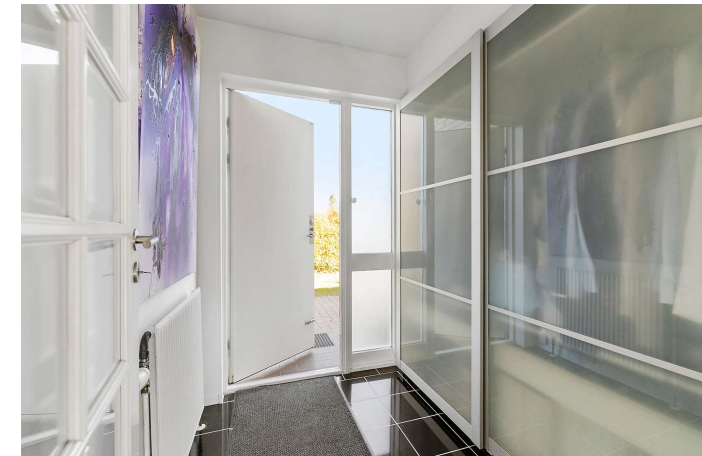
Soveværelse



Soveværelse



Badeværelse



Entré

Adresse: Bjergager 13, 2600 Glostrup  
Kontantpris: kr. 7.475.000

Sagsnr.: 223V8519  
Ejerudgift/md.: kr. 4.496

Dato: 08.05.2026



Område



Ejendommen



Område



Værelse



Værelse

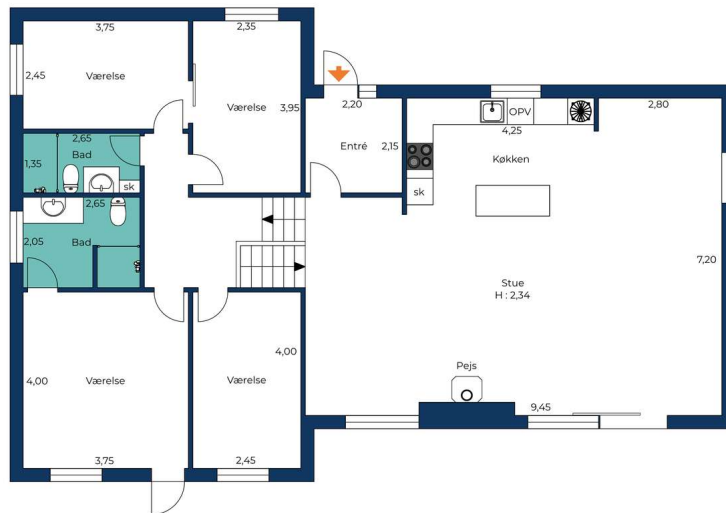


Adresse: Bjergager 13, 2600 Glostrup  
Kontantpris: kr. 7.475.000

Sagsnr.: 223V8519  
Ejerudgift/md.: kr. 4.496

Dato: 08.05.2026

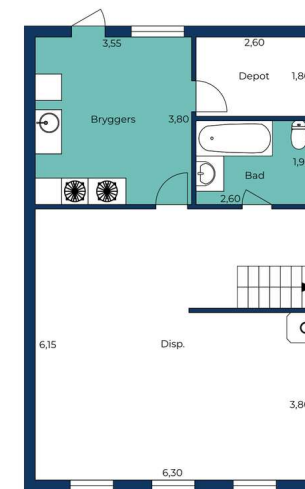
Stueetage



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL

Kælder



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL

Adresse: Bjergager 13, 2600 Glostrup  
Kontantpris: kr. 7.475.000

Sagsnr.: 223V8519  
Ejerudgift/md.: kr. 4.496

Dato: 08.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Glostrup  
Matr.nr.: 10aæ Hvissinge By, Glostrup  
BFE-nr.: 2120882  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1981

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 5.548.000  
Grundværdi: 3.041.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.438.400  
Grundlag for grundskyld: 2.432.800

**Arealer\*\***

Grundareal: 800 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 151 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 75 m<sup>2</sup>  
Carport: 40 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: 12.07.1979 - Dok om grundejerforening mv samt forbud mod adgang til stier, antenner mv

**Planer**

Kommuneplan 2020 En forstad i udvikling  
Kommuneplan HB08 - Parcelhusområde ved Hvissinge Landsby  
Kommuneplan HB10  
Lokalplan G38 - Område i Hvissinge mellem Fraligsvej, Motorringvejen og Vældegårdsvej

Tilbehør:

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

Ovn (Siemens), Kogeplade (Siemens), Emhætte (Mærke ukendt), Mikrobølgeovn (Samsung), Køle/fryseskab (Bosch), Opvaskemaskine (Siemens), Vaskemaskine (LG), Tørretumbler (Whirlpool)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Bjergager 13, 2600 Glostrup  
Kontantpris: kr. 7.475.000

Sagsnr.: 223V8519  
Ejerudgift/md.: kr. 4.496

Dato: 08.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Lærernes Brandforsikring

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.: 20.000 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Naturgasfyr

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Anslået

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 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 salgssopstillingens 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 D



Adresse: Bjergager 13, 2600 Glostrup  
Kontantpris: kr. 7.475.000

Sagsnr.: 223V8519  
Ejerudgift/md.: kr. 4.496

Dato: 08.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	22.636	Kontantpris	kr.	7.475.000
Grundskyld	kr.	15.813	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	46.750
Rottebekæmpelse 2026	kr.	482	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	9.000
Husforsikring 2026	kr.	9.156	I alt	kr.	7.530.750
Renovation anslået	kr.	5.000			
Skorstensfejning 2026	kr.	868	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.	53.955			

#### 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: 375.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 40.948 md. / 491.378 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 33.125 md. / 397.497 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 **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: Bjergager 13, 2600 Glostrup  
Kontantpris: kr. 7.475.000

Sagsnr.: 223V8519  
Ejerudgift/md.: kr. 4.496

Dato: 08.05.2026

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. 2: hovedstol kr. 3.158.000  
Nr. 3: hovedstol kr. 885.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Grundejerforening**

Navn: Grundejerforeningen Bjergager Arne Thomsen  
Pligt til medlemskab: Ja  
Eksisterende sikkerhed: Nej  
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.

[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.

**Drikkevandsinteresser**

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

**Spildevandsplaner**

Kloakopland - U1311

**Ejendommens brændeovn**

Ejendommens brændeovn/pejseindsats skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg [samt kommunal beslutning]. Køber må forvente omkostninger hertil.

**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 rådgi-vere,

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.

*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.