



REAL

Sofielundsvej 1D, st. tv, 2600 Glostrup

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	59
Kontant	2.395.000	Værelser	2
Ejerudgift	3.043		
Byggeår	1939	Energimærke	D

Sagsnr. **223148161**

RealMæglerne Hallberg A/S

Hovedvejen 118 / 2600 Glostrup / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Sofielundsvej 1D, st. tv, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 223148161
Ejerudgift/md.: kr. 3.043

Dato: 17.08.2026



Indflytningsklar, herskabelig lejlighed med høj stueetage, masser af lys og gennemført renovering

Velkommen til Sofielundsvej 1D – en smuk, høj stuelejlighed, hvor klassiske detaljer møder moderne komfort. Her får du en bolig, der er gennemrenoveret med omtanke og kvalitet, og som byder på en helt særligt lys atmosfære takket være de store vinduespartier.

Lejligheden fremstår yderst indbydende med nyere badeværelse, moderne køkken og originale, nyslebne plankegulve, der løber elegant gennem alle rum. De herskabelige detaljer kombineret med den gode loftshøjde giver et lækkert og luftigt udtryk.

Boligen har en rigtig god planløsning:

- Et stort soveværelse med skræddersyede skabe, der udnytter pladsen optimalt.
- En stor og rummelig stue med plads til både sofaområde, spisebord og gæster – perfekt til både hverdagsliv og hyggelige aftener.
- En praktisk entré med masser af skabsplads, ligeledes med skabe tilpasset lejlighedens mål.
- Opdateret el og generelt en bolig, der står knivskarpt.

Ejerudgiften er meget lav, og ejerforeningen er både veldrevet og økonomisk sund – et stort plus for både førstegangskøberen og den kvalitetsbevidste boligsøger.

Beliggenheden bliver ikke meget bedre: Du bor ultra centralt i Glostrup, men trukket behageligt tilbage fra de store veje. Her er få minutters gang til Solvangsparken, Byenparken, Glostrup Shoppingcenter, gode indkøbsmuligheder og meget mere.

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.

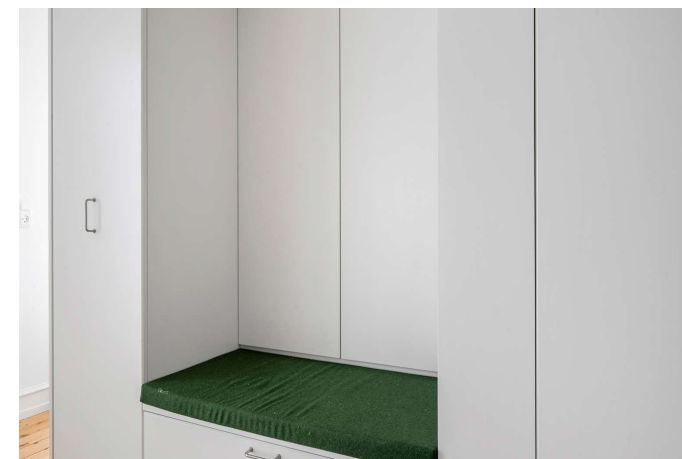
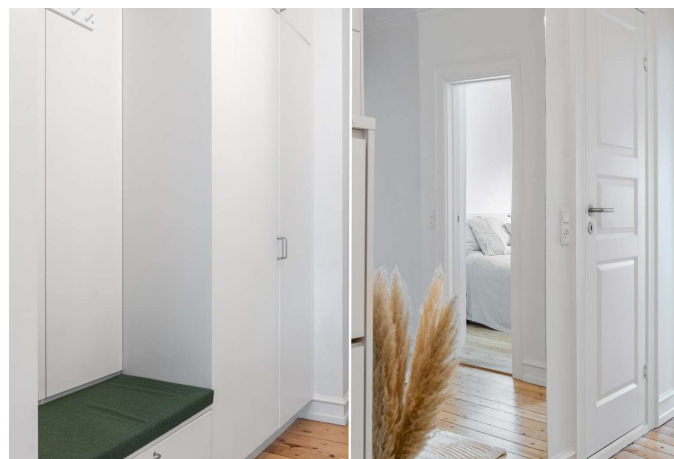
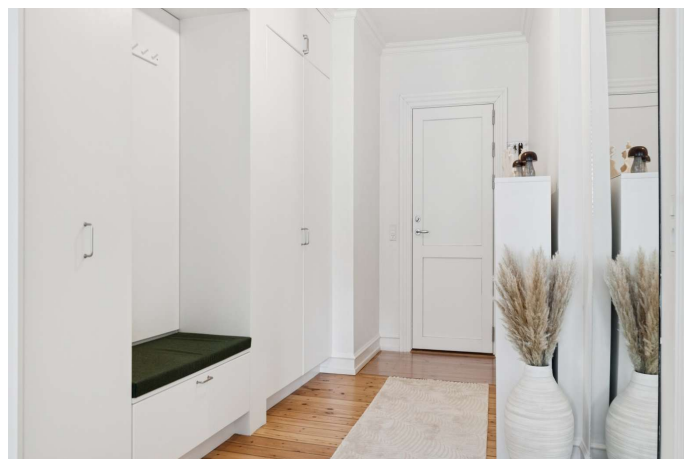
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Sofus Ventegodt Liisberg

Adresse: Sofielundsvej 1D, st. tv, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 223148161
Ejerudgift/md.: kr. 3.043

Dato: 17.08.2026

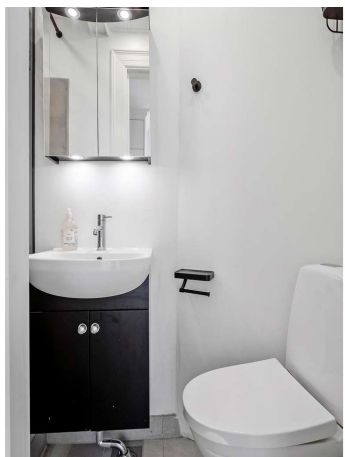


Værelse

Adresse: Sofielundsvej 1D, st. tv, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 223148161
Ejerudgift/md.: kr. 3.043

Dato: 17.08.2026



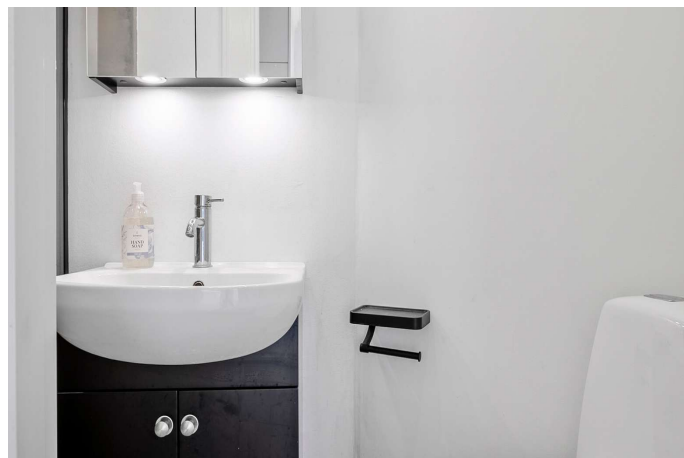
Badeværelse



Køkken



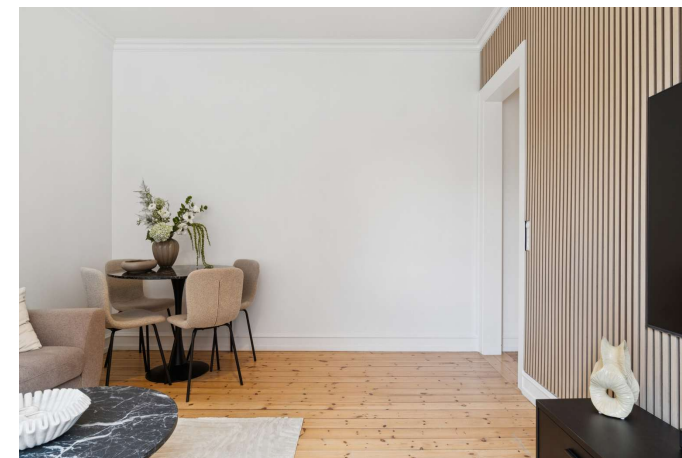
Køkken



Badeværelse



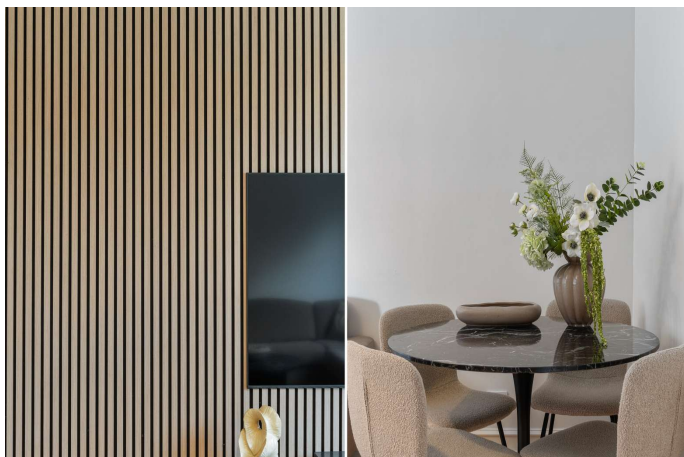
Badeværelse



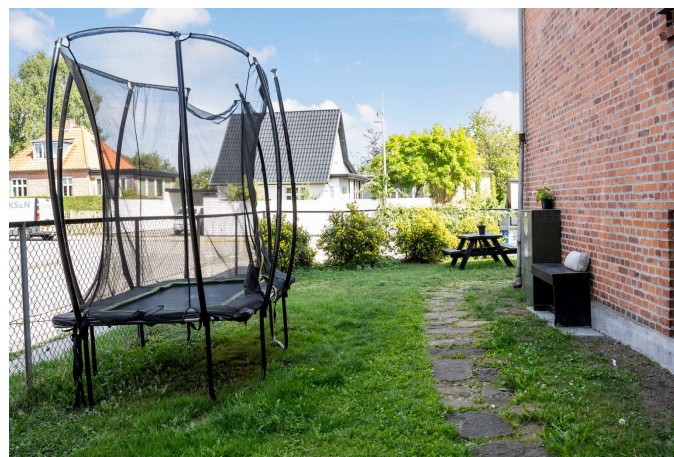
Adresse: Sofielundsvej 1D, st. tv, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 223148161
Ejerudgift/md.: kr. 3.043

Dato: 17.08.2026



Ejendommen



Område

Adresse: Sofielundsvej 1D, st. tv, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 2.395.000

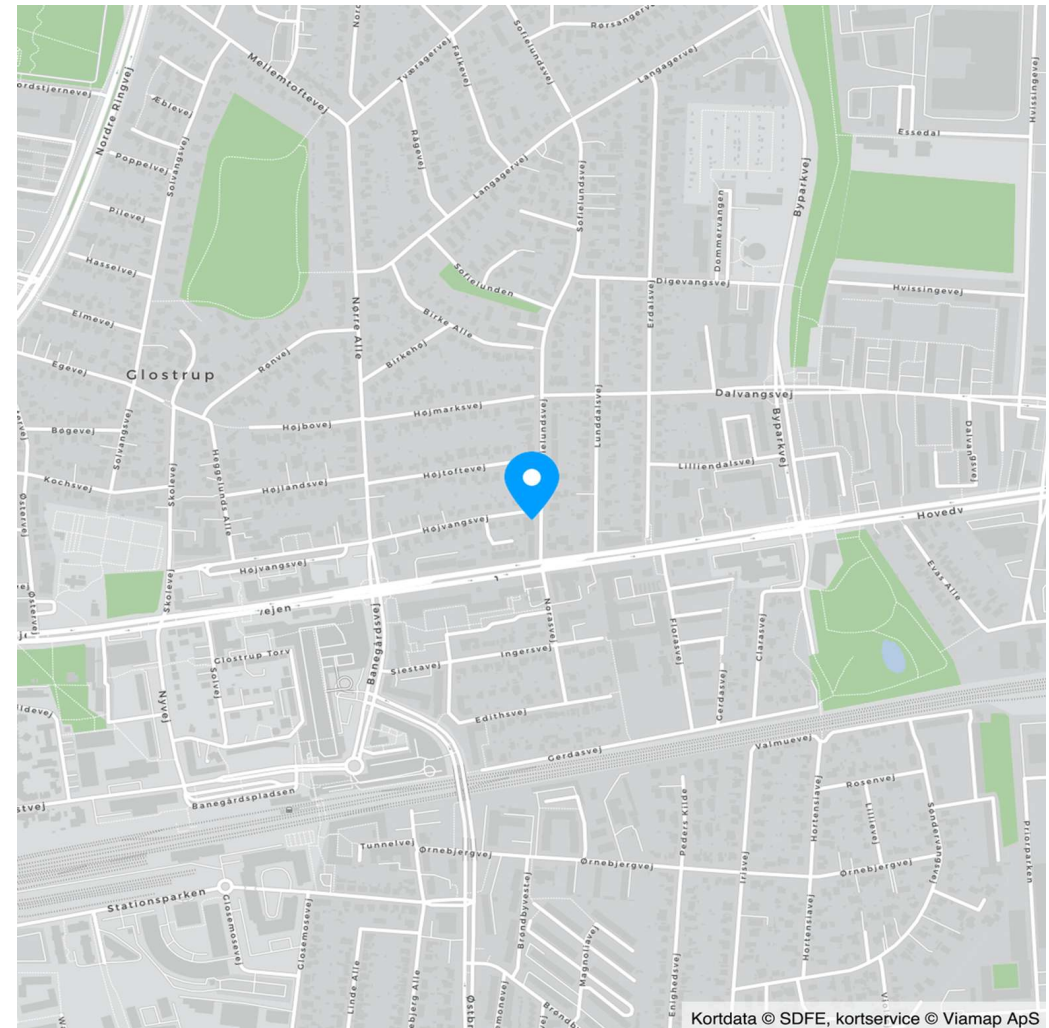
Sagsnr.: 223148161
Ejerudgift/md.: kr. 3.043

Dato: 17.08.2026



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL





Adresse: Sofielundsvej 1D, st. tv, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 223148161
Ejerudgift/md.: kr. 3.043

Dato: 17.08.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Glostrup
Matr.nr.:	1hb Glostrup By, Glostrup
BFE-nr.:	225418
Ejerl. Nr.:	7
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1939

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.:	2024
Ejendomsværdi:	1.755.000
Grundværdi:	1.038.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.404.000
Grundlag for grundskyld:	830.400

Arealer**

Tinglyst areal i alt:	57 m ²
- Heraf tinglyst boligareal	54 m ²
- Heraf tinglyst areal til 3	3 m ²

BBR-boligareal:	59 m ²
-----------------	-------------------

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

* 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: 20.08.1928 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 23.08.1938 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 4: 29.11.2012 - DEKLARATION OM TILSLUTningsPLIGT

Planer

Lokalplan FL2 - Område langs Hovedvejen mellem Ringvejen og Florasvej, Erdalsvej
Lokalplan FL3
Lokalplan GL42 - Område nord for Hovedvejen mellem Nørre Allé og Erdalsvej

Tilbehør:

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

Afventer sælgers oplysninger.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.



Adresse: Sofielundsvej 1D, st. tv, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 223148161
Ejerudgift/md.: kr. 3.043

Dato: 17.08.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos IF 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 varmekonsum:

Udgift kr.: 6.000 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Varme betales a/c med kr. 6.000 p.a.

Der gøres opmærksom på, at fællesudgifterne er reduceret med kr. X, svarende til lejlighedens andel af budgetteret vandforbrug

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 salgsoptstillingens 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: Sofielundsvej 1D, st. tv, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 223148161
Ejerudgift/md.: kr. 3.043

Dato: 17.08.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Rottebekæmpelse, anslået
Fællesudgifter

kr. 7.160
kr. 5.398
kr. 271
kr. 23.688

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
Tinglysningsafgift af skødet
Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed
I alt

kr. 2.395.000
kr. 16.250
kr. 1.825
kr. 2.413.075

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.

Ejerudgift i alt 1. år

kr. 36.517

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: 120.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 13.127 md. / 157.526 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 10.617 md. / 127.405 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 kon-
verterbart 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 her-
under. Beregningsdato for realkreditlån: 31.07.2026

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. Gennem-
snitsrenten oprundes til nærmeste kvarte procent og tillægges 3 procentpoint. Nærværende rente på boliglån er baseret på den gennemsnitlige rente i perioden: 01.01.2026 - 30.06.2026 **For-
behold:** Standardfinans. kan ikke opnås, da ejerskiftelånet reduceres med sikkerhed til ejerforeningen.

Særlige oplysninger om finansiering: I henhold til lov om formidling af fast ejendom m.v. må ejendomsmægleren ikke udarbejde eller lade udarbejde finansieringsforslag, ligesom ejendoms-
mægleren ikke må formidle finansiering.

AL Sydbank



Adresse: Sofielundsvej 1D, st. tv, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 223148161
Ejerudgift/md.: kr. 3.043

Dato: 17.08.2026

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. 3: hovedstol kr. 30.000
Nr. 5: hovedstol kr. 1.648.000
Nr. 6: hovedstol kr. 320.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Ejerforening

Navn: Ejerforeningen Sofielundsvej 1C-1D Daniel Marckmann
Eksisterende sikkerhed: Kr. 30.000 i form af Ejerpantebrev - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: /
Tinglyst: 95 / 1000
Fællesudgifter fordeles efter tinglyst fordelingstal

Brugsret

Kælderrum

Fællesfaciliteter

Cykelkælder og tørrerum

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 salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendoms-værdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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-/årsopgø-

relsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptstillingen 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

Det er tilladt at holde mindre husdyr såsom hunde og katte såfremt retningslinjer overholdes (se husorden)

Internet

Afventer adm.

Sikkerhed til E/F - Reduktion af standardfinansieringen

Standardfinansieringen i nærværende salgsoptstilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til foreningen.

Stempelrefusion

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

Arbejdsweekender

I ejerforeningen er der pligt til arbejdsweekend to gange om året. Ved udeblivelse er der en udgift på kr. 500.

Udlejning

Det er tilladt at udleje, med den forudsætning at der sendes en kopi af lejekontrakten til bestyrelsens formand.



Adresse: Sofielundsvej 1D, st. tv, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 2.395.000

Sagsnr.: 223148161
Ejerudgift/md.: kr. 3.043

Dato: 17.08.2026

Olietank

Der gøres opmærksom på at der er én afblændet olietank samt én olietank i drift på ejendommen.

Kommuneplaner

Plan - Kommuneplan 2025-2037
Plan - Boligområde nord for Hovedvejen mellem Nørre Allé og Erdalsvej
Plan - Parcelhusområde omkring Solvangsvej, Nørre Allé og Sofielundsvej m.fl.
Plan - Kommuneplanstrategi 2020: Glostrup - en forstad i udvikling

Spildevandsplaner

Kloakopland - UR1

The logo consists of the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters, centered within a dark blue square.

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

A large, 3D gold-colored number "10" is the central focus. It is surrounded by flowing gold ribbons and small gold confetti pieces, all set against a light gray, textured background.

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.