



REAL

Irisvej 12, 2600 Glostrup

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	97
Kontant	5.350.000	Værelser	4
Ejerudgift	3.015	Grund m ²	800
Byggeår	1935	Energimærke	C + C

Sagsnr. **223V8594**

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: Irisvej 12, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 5.350.000

Sagsnr.: 223V8594
Ejerudgift/md.: kr. 3.015

Dato: 30.07.2026



Velholdt familievilla på rolig villavej tæt på S-tog

Velkommen til denne særdeles velholdte villa, der forener en attraktiv beliggenhed med en gennemtænkt planløsning og masser af anvendelige kvadratmeter.

Boligen byder på 98 m² bolig og rummer en indbydende entré, et lyst køkken, badeværelse, to hyggelige stuer samt to gode soveværelser. Fra den ene stue er der direkte udgang til den overdækkede terrasse.

Hertil kommer en højloftet, tør og særdeles anvendelig 74 m² kælder med god ventilation, som giver et væld af anvendelsesmuligheder. Her finder du blandt andet badeværelse, bryggers samt to gode disponible rum, der kan indrettes efter familiens behov – eksempelvis til hjemmekontor, hobbyrum, med mere.

Udendørs venter en dejlig, vestvendt have, hvor solen kan nydes fra middagstid og helt til den går ned – perfekte rammer for afslapning, leg og hyggelige sommeraftener på terrassen.

Grunden byder desuden på indkørsel med carport.

Beliggenheden er særdeles attraktiv på en rolig villavej med kort afstand til hverdagens fornødenheder. Du er blot få minutters cykeltur fra S-tog, indkøb, skoler og øvrige faciliteter, hvilket gør hverdagen både nem og bekvem.

Her får du en yderst velholdt bolig med en attraktiv kombination af lyse opholdsrum, mange anvendelige kvadratmeter og en central beliggenhed – et hjem, der er klar til at danne rammen om familiens næste kapitel.

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.

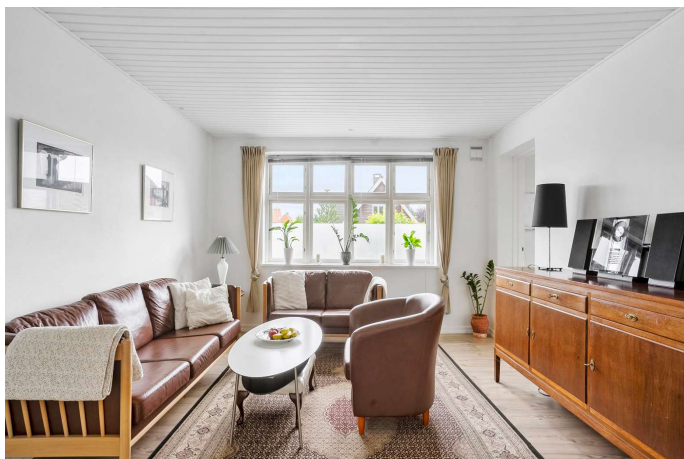
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Sofus Ventegodt Liisberg

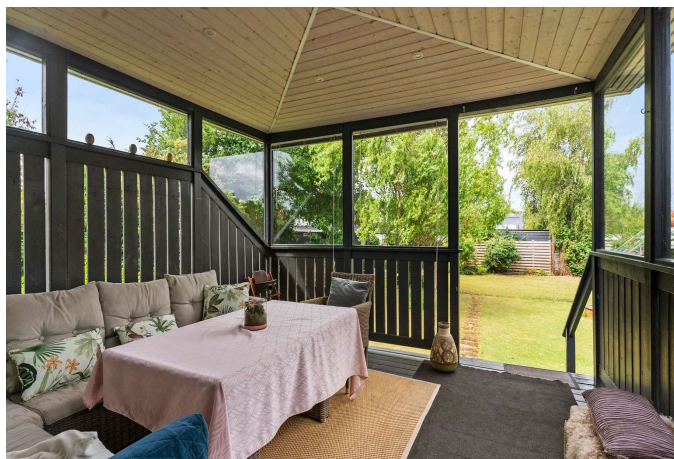
Adresse: Irisvej 12, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 5.350.000

Sagsnr.: 223V8594
Ejerudgift/md.: kr. 3.015

Dato: 30.07.2026



Dagligstue



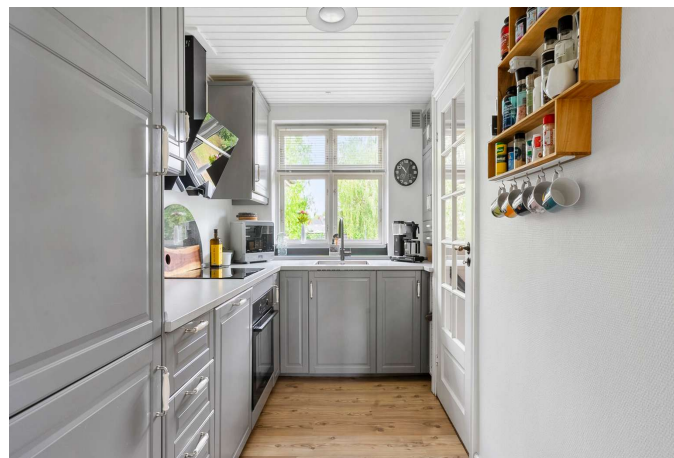
Udestue



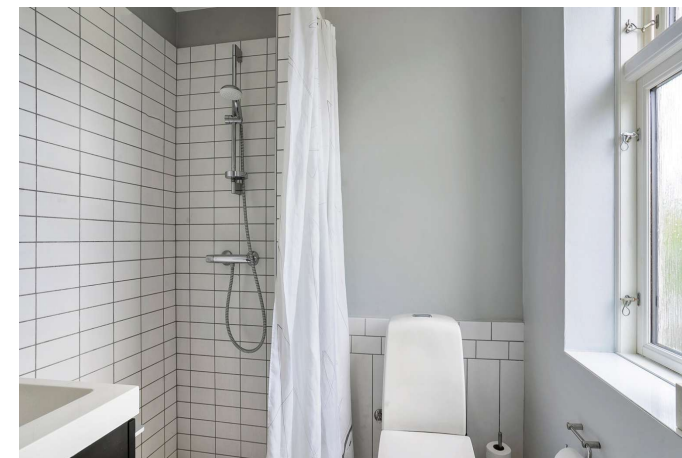
Soveværelse



Soveværelse



Køkken

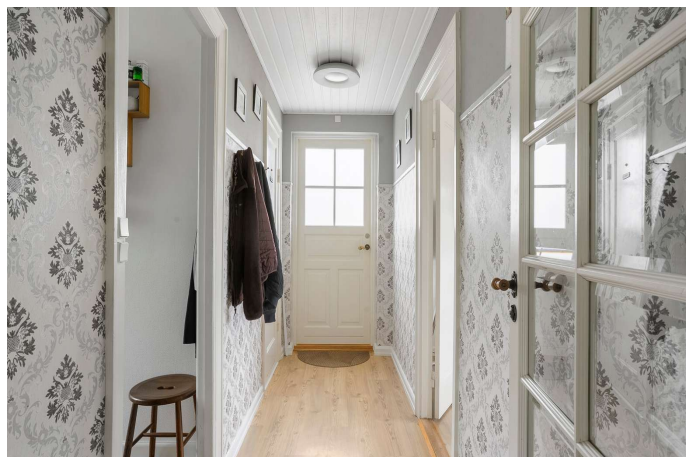


Badeværelse

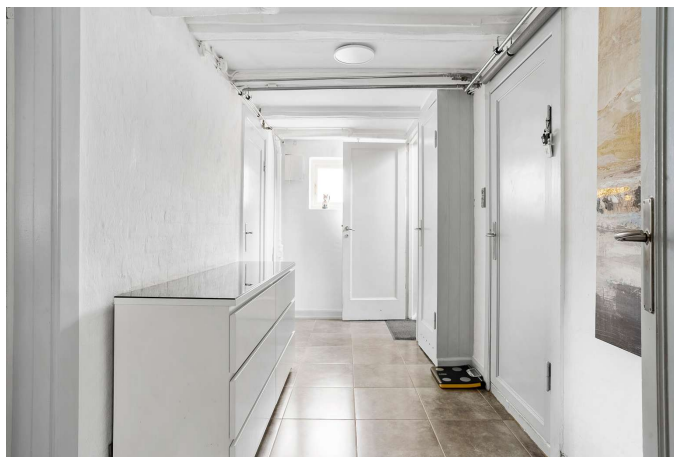
Adresse: Irisvej 12, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 5.350.000

Sagsnr.: 223V8594
Ejerudgift/md.: kr. 3.015

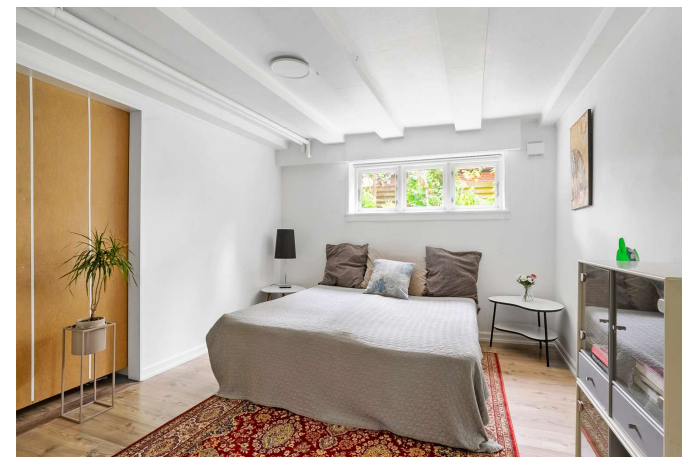
Dato: 30.07.2026



Entré



Gang



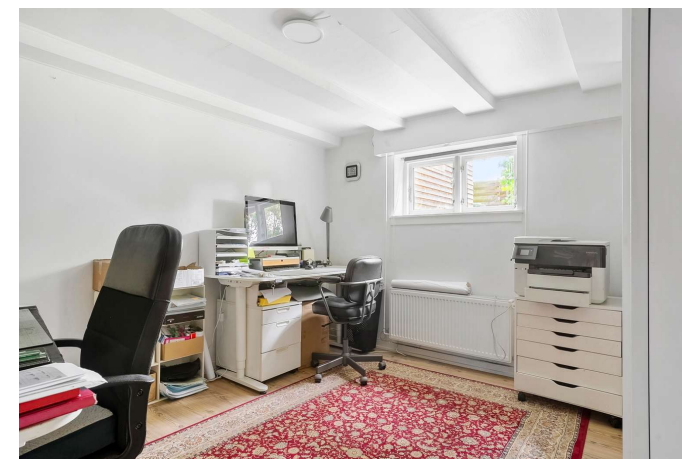
Disponibelt rum



Bryggers



Badeværelse



Disponibelt rum

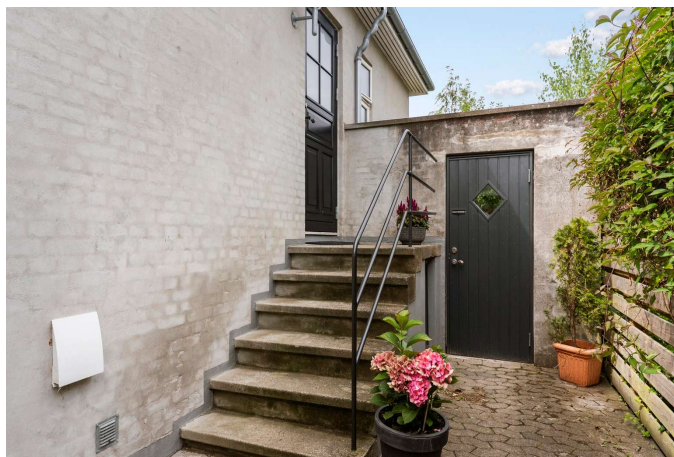
Adresse: Irisvej 12, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 5.350.000

Sagsnr.: 223V8594
Ejerudgift/md.: kr. 3.015

Dato: 30.07.2026



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



Have



Have



Have

Adresse: Irisvej 12, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 5.350.000

Sagsnr.: 223V8594
Ejerudgift/md.: kr. 3.015

Dato: 30.07.2026

Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL

Kælder



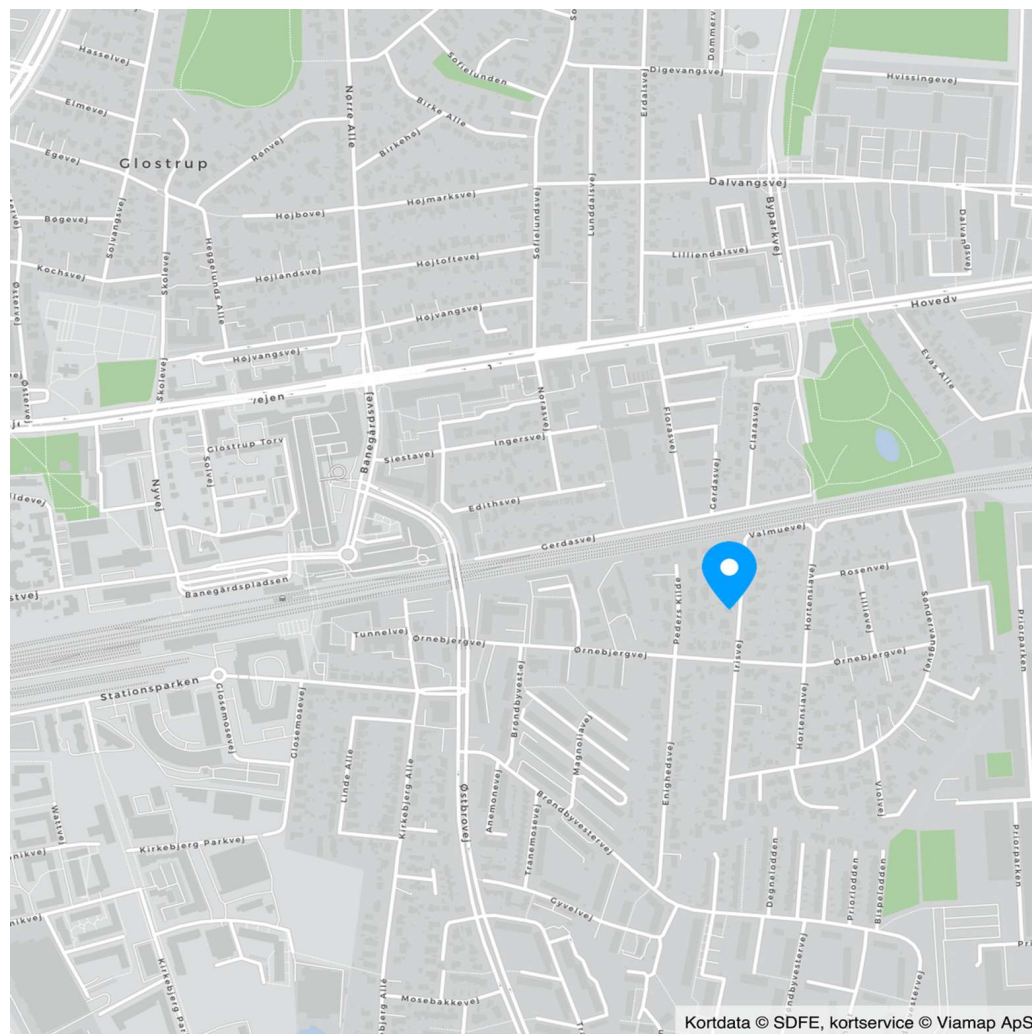
Vejledende tegning uden ansvar.

REAL

Adresse: Irisvej 12, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 5.350.000

Sagsnr.: 223V8594
Ejerudgift/md.: kr. 3.015

Dato: 30.07.2026





Adresse: Irisvej 12, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 5.350.000

Sagsnr.: 223V8594
Ejerudgift/md.: kr. 3.015

Dato: 30.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Glostrup
Matr.nr.: 10bu Glostrup By, Glostrup
BFE-nr.: 2120125
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1935

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 3.056.000
Grundværdi: 2.762.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.444.800
Grundlag for grundskyld: 2.209.600

Arealer**

Grundareal: 800 m²
- heraf vej 20 m²
Boligareal i alt: 97 m²

Øvrige arealer:
Kælder: 74 m²
Carport: 15 m²
Udhus: 9 m²
Drivhus: 9 m²
Udhus: 9 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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: 22.01.1919 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv (6P320)
- Nr. 2: 24.02.1920 - Dok om grundejerforening mv, vejret mv (6S1779), Tillige lyst pantstiftende.
- Nr. 3: 12.02.1934 - vandløb, Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 4: 01.11.1978 - Dok om bebyggelsesgrad og vilkår herfor mv

Planer

Kommuneplan GB06 - Parcelhusområde i Søndervangen
Lokalplan GL91.1 - Søndervangskvarteret

Tilbehør:

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

Ovn (Gorenje), Kogeplade (Siemens), Emhætte (Mrk ukendt), Køle/fryseskab (IKEA), Køleskab (IKEA), Fryser (IKEA, 2026, I fyrrum), Opvaskemaskine (IKEA), Vaskemaskine (LG, 2026), Tørretumbler (LG, 2026)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Irisvej 12, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 5.350.000

Sagsnr.: 223V8594
Ejerudgift/md.: kr. 3.015

Dato: 30.07.2026

Forsikringsforhold:

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 21.280 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Ejendommens supplerende varmekilde:
Oplysningerne stammer fra:

Opvarmingsudgiften er anført på baggrund af Brøndby Fjernvarmes budget for 2026.
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 salgsoptillingens 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" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke C + C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificeret - byzone

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Olietank

Der gøres opmærksom på at der er en 2 afblændet olietank på ejendommen jf. BBR, som stadig står på BBR, men kommunen har modtaget meddelelse om at de er fjern fra ejendommen og vi afventer tilrettet BBR. Sælger oplyser at olietankene ikke er nedtaget men overjordiske.

Drikkevandsinteresser

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

Bevaringsværdi

Køber er gjort bekendt med, at ejendommen er bevaringsværdig på niveau 5 jf. oplysninger fra www.kulturarv.dk/fbb.
Køber gøres opmærksom på, at der ved bevaringsværdige ejendomme generelt gælder særlige regelsæt som skal følges. Køber opfordres til at søge egen rådgiver vedr. bevaringsværdige ejendomme.

Spildevandsplaner

Kloakopland - UR1

Kontingent - forhøjelse

Køber gøres opmærksom på, at der pr. 01.04.2027 forventes en forhøjelse af kontingentet i grundejerforeningen på kr. 100/år.



Adresse: Irisvej 12, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 5.350.000

Sagsnr.: 223V8594
Ejerudgift/md.: kr. 3.015

Dato: 30.07.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Rottebekæmpelse 2026
Husforsikring 2026
Renovation
Grundejerforeningen kontingent

kr.	12.468
kr.	14.362
kr.	361
kr.	4.980
kr.	3.904
kr.	100

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
Tinglysningsafgift af skødet
Halv ejerskifteforsikringspræmie
Ejerskifte gebyr til grundejerforeningen anslået, anslået
I alt

kr.	5.350.000
kr.	33.950
kr.	6.751
kr.	1.000
kr.	5.391.701

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.	36.176
-----	--------

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: 270.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 29.135 md. / 349.618 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 23.567 md. / 282.802 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: 09.07.2026

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. 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: Irisvej 12, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 5.350.000

Sagsnr.: 223V8594
Ejerudgift/md.: kr. 3.015

Dato: 30.07.2026

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 afgiftspantebreve 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. 6: hovedstol kr. 1.477.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grunejerforeningen Søndervang

Pligt til medlemskab: Ja

Ny sikkerhed udstedes: Nej

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 swirling 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.