



**REAL**

## Erdalsvej 44, 2600 Glostrup

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>127</b>
Kontant	<b>5.395.000</b>	Værelser	<b>5</b>
Ejerudgift	<b>3.814</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>733</b>
Byggeår/ombygget	<b>1940/1947</b>	Energimærke	<b>+ F</b>

Sagsnr. **223V8485**

**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: Erdalsvej 44, 2600 Glostrup  
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 223V8485  
Ejerudgift/md.: kr. 3.814

Dato: 02.05.2026



### Indbydende og velindrettet villa med moderne komfort, stor kælder og skøn have på rolig beliggenhed i Glostrup

På en rolig og attraktiv villavej i hjertet af Glostrup ligger denne indbydende ejendom på Erdalsvej 44 – et hjem, der forener moderne komfort, god plads og en skøn beliggenhed med nem adgang til hverdagens bekvemmeligheder. Her får du 127 m<sup>2</sup> velindrettet bolig suppleret af en rummelig kælder på hele 74 m<sup>2</sup>, alt sammen beliggende på en stor og solrig grund på 733 m<sup>2</sup> med masser af muligheder for udeliv og afslapning.

Boligens stueplan er gennemtænkt og funktionelt indrettet med fokus på både komfort og samvær. Det lyse og åbne køkken-alrum danner hjemmets naturlige samlingspunkt, hvor der er plads til både hverdagsliv og hyggelige middage med familie og venner. Her strømmer lyset ind, og rammerne er perfekte til et moderne familieliv. Stueplanet rummer desuden tre gode værelser, som alle er udstyret med gulvvarme, hvilket sikrer en behagelig temperatur og høj komfort året rundt – uanset årstid.

Badeværelset fremstår nyt og indbydende med et stilrent udtryk og lækre materialevalg, der understreger boligens moderne niveau. Her er der tænkt på både æstetik og funktionalitet, så hverdagen bliver både nem og komfortabel. Gulvvarme i alle boligens rum bidrager yderligere til den gennemførte fornemmelse og gør boligen ekstra behagelig at opholde sig i.

Kælderen på 74 m<sup>2</sup> er et stort aktiv ved ejendommen og giver et væld af anvendelsesmuligheder. Her kan du skabe lige præcis de rum, der passer til dine behov – hvad enten det er hobbyrum, hjemmekontor, træningsrum, vinkælder eller ekstra opbevaringsplads. Kælderen giver dig friheden til at sætte dit eget præg og udnytte boligens fulde potentiale.

Udendørs venter en skøn have med masser af plads til både leg, afslapning og sociale sammenkomster. Den store grund på 733 m<sup>2</sup> giver optimale rammer for udelivet – her er plads til trampolin, køkkenhave, blomsterbede, terrassemiljøer og lange sommeraftener i solen. Haven er et oplagt fristed for både børn og voksne og indbyder til mange hyggelige stunder under åben himmel.

Beliggenheden i Glostrup er både attraktiv og praktisk. Området er roligt og familievenligt med kort afstand til skoler, institutioner, indkøb og grønne områder. Samtidig er der

### 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: Vincent Kirk Christensen

Adresse: Erdalsvej 44, 2600 Glostrup  
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 223V8485  
Ejerudgift/md.: kr. 3.814

Dato: 02.05.2026



Stue



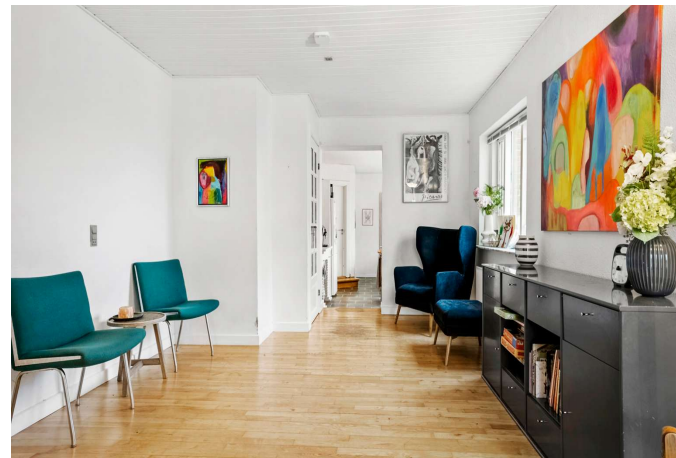
Stue



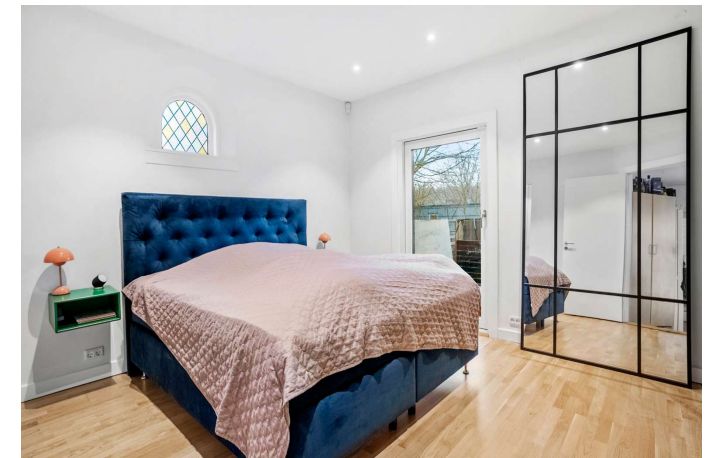
Ejendommen



Badeværelse



Stue

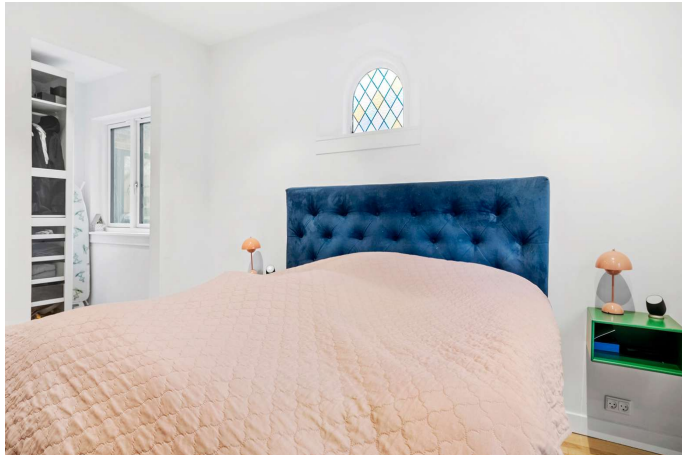


Soveværelse

Adresse: Erdalsvej 44, 2600 Glostrup  
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 223V8485  
Ejerudgift/md.: kr. 3.814

Dato: 02.05.2026



Soveværelse



Område



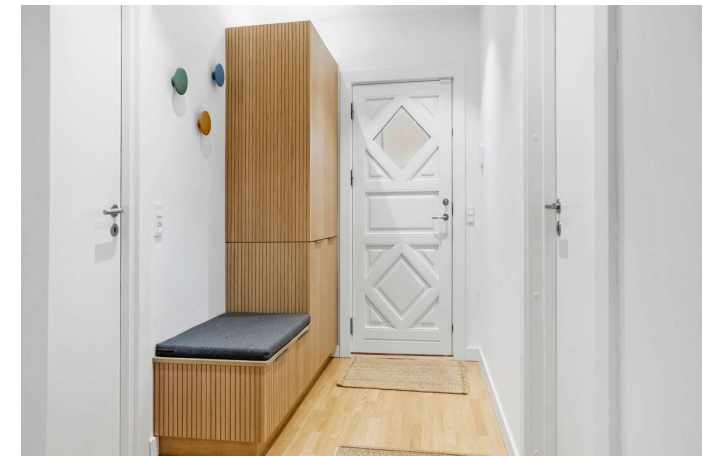
Køkken



Spisestue



Soveværelse



Område

Adresse: Erdalsvej 44, 2600 Glostrup  
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 223V8485  
Ejerudgift/md.: kr. 3.814

Dato: 02.05.2026



Soveværelse



Soveværelse



Område



Område



Ejendommen



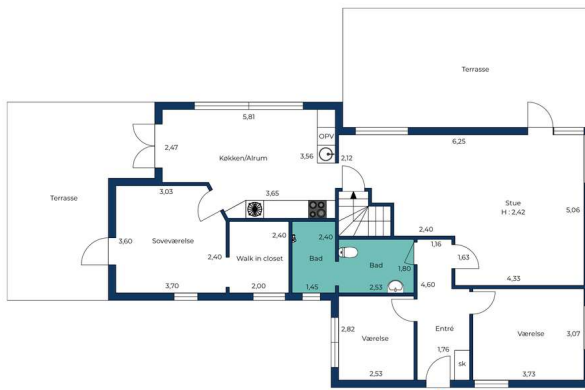
Værelse

Adresse: Erdalsvej 44, 2600 Glostrup  
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 223V8485  
Ejerudgift/md.: kr. 3.814

Dato: 02.05.2026

Stueplan

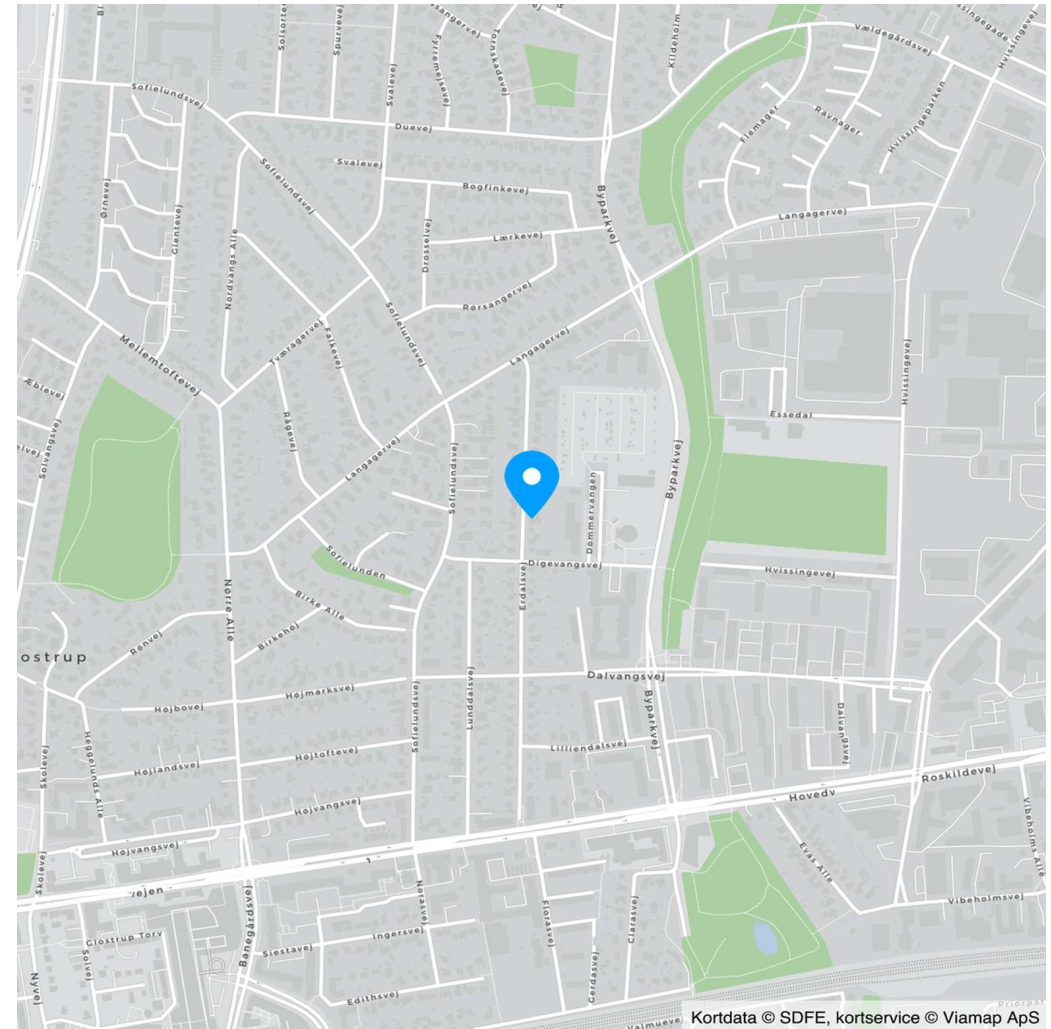


Kælder



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Erdalsvej 44, 2600 Glostrup  
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 223V8485  
Ejerudgift/md.: kr. 3.814

Dato: 02.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Glostrup  
Matr.nr.: 12bd Hvissinge By, Glostrup  
BFE-nr.: 2121074  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Offentlig vej  
Opført/ombygget år: 1940/1947

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 4.341.000  
Grundværdi: 3.199.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.472.800  
Grundlag for grundskyld: 2.559.200

**Arealer\*\***

Grundareal: 733 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 127 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 74 m<sup>2</sup>  
Garage: 27 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: 02.12.1939 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, forsynings-/afløbsledninger mv, vejlaug

**Planer**

Kommuneplan HB14 - Parcelhusområde omkring Erdalsvej  
Lokalplan HL5 - Et område ved Erdalsvej, Lunddalsvej

Tilbehør:

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

Afventer oplysninger

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Erdalsvej 44, 2600 Glostrup  
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 223V8485  
Ejerudgift/md.: kr. 3.814

Dato: 02.05.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 26.000 Forbrug: 2.686 m<sup>3</sup>  
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Naturgasfyr  
Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Det bemærkes, at sælgers årsforbrug pt. ikke kan oplyses, hvorfor de stipulerede beløb er anslået ud fra energimærket.

Køber gøres opmærksom på, at energiforbrug er individuelt, og at evt. differencer mellem det i salgsopstillingen oplyste og købers forbrug, er sælger og 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 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 + F



Adresse: Erdalsvej 44, 2600 Glostrup  
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 223V8485  
Ejerudgift/md.: kr. 3.814

Dato: 02.05.2026

**Ejerudgift 1. år:**

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	17.711	Kontantpris	kr.	5.395.000
Grundskyld	kr.	16.635	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	34.250
Rottebekæmpelse 2026	kr.	423	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.067
Husforsikring anslået	kr.	6.000	I alt	kr.	5.437.317
Renovation anslået	kr.	5.000			

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.

Ejerudgift i alt 1. år kr. 45.769

**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 29.315 md. / 351.782 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 23.712 md. / 284.541 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: 08.04.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025 **Forbehold:** 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 ejendomsmægleren ikke må formidle finansiering.

AL Sydbank



Adresse: Erdalsvej 44, 2600 Glostrup  
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 223V8485  
Ejerudgift/md.: kr. 3.814

Dato: 02.05.2026

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. 2.873.000  
Nr. 3: hovedstol kr. 598.000

**Gæld udenfor købesummen**

Ingen

**Andre forhold af væsentlig betydning**

**Lettere forurening**

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.

**Olietank**

Der gøres opmærksom på, at der er en overjordisk olietank på ejendommen ifølge BBR-ejermeddelelsen. Det tyder dog på, at denne er fjernet, da ejendommen er opvarmet med naturgas.

**Afviselser mellem tilstandsrapport og BBR**

Der gøres opmærksom på at overdækning anslået 11 m2 jf. tilstandsrapporten ikke er registreret i BBR.

**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 afviselser 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.

**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.

*Announce*

# 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.