



REAL

Sofielundsvej 33, 2600 Glostrup

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	180
Kontant	9.995.000	Værelser	5
Ejerudgift	5.452	Grund m ²	848
Byggeår	2020	Energimærke	A2015

Sagsnr. **223V8607**

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 33, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 223V8607
Ejerudgift/md.: kr. 5.452

Dato: 01.09.2026



Charmerende 1-plans villa med stor garage

Velkommen til Sofielundsvej 33 – en charmerende 1-plans villa med en god og funktionel indretning, der danner en dejlig ramme om hverdagen. Her får I en bolig med en hyggelig atmosfære, gode opholdsrum og en planløsning, der fungerer godt for både parret og familien.

Boligen byder på tre soveværelser og to badeværelser, hvilket giver gode og praktiske rammer for familielivet. Opholdsrummene har en god størrelse og skaber et naturligt samlingspunkt for familien, mens boligens 1-plans indretning giver en nem og overskuelig hverdag.

Fra boligen er der adgang til de hyggelige udearealer, hvor den overdækkede terrasse giver mulighed for at nyde udelivet det meste af året. Her er plads til både grillmiddage, afslapning og hyggelige stunder med familie og venner. Haven giver samtidig gode muligheder for at skabe et dejligt udemiljø omkring boligen.

Til ejendommen hører desuden en stor garage, som giver god plads til både parkering og opbevaring. Garagen kan også anvendes til hobby, værksted eller andre pladskrævende interesser og er derfor et stort plus for ejendommen.

Beliggenheden er ligeledes attraktiv med kort afstand til indkøb, skoler, daginstitutioner og gode transportmuligheder. Samtidig er der nem adgang til grønne områder, og København kan nås på kort tid.

Sofielundsvej 33 er kort sagt en hyggelig og funktionel villa med tre soveværelser, to badeværelser, overdækket terrasse og stor garage – en bolig med gode rammer for både hverdagen og familielivet.

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.

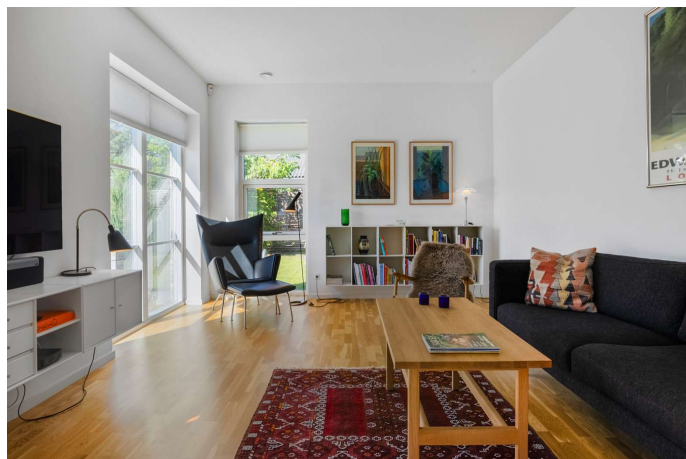
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Vincent Kirk Christensen

Adresse: Sofielundsvej 33, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 223V8607
Ejerudgift/md.: kr. 5.452

Dato: 01.09.2026



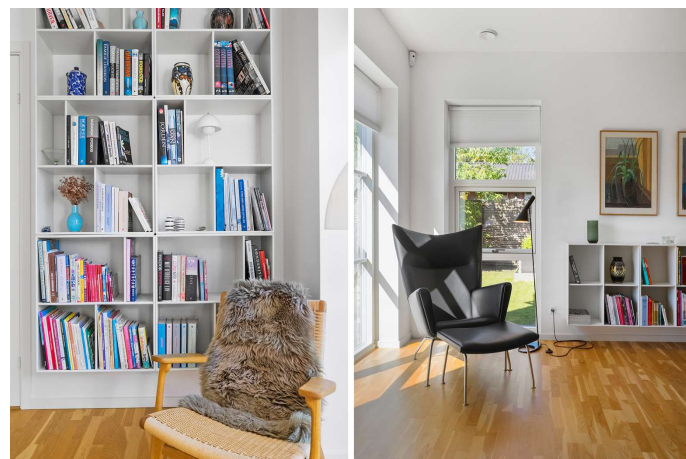
Stue



Område



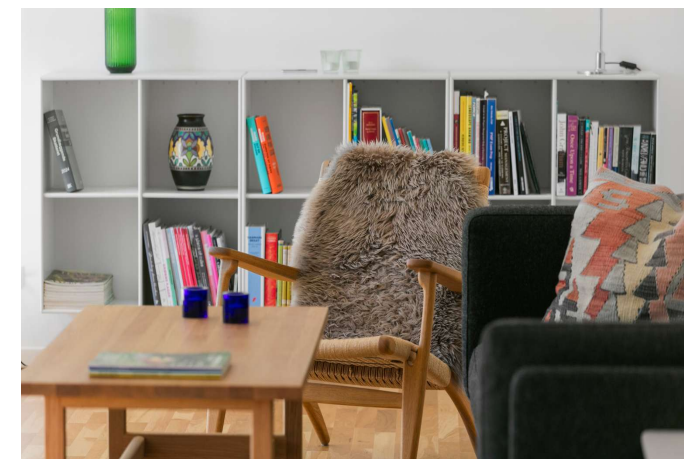
Stue



Stue



Stue



Stue

Adresse: Sofielundsvej 33, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 223V8607
Ejerudgift/md.: kr. 5.452

Dato: 01.09.2026



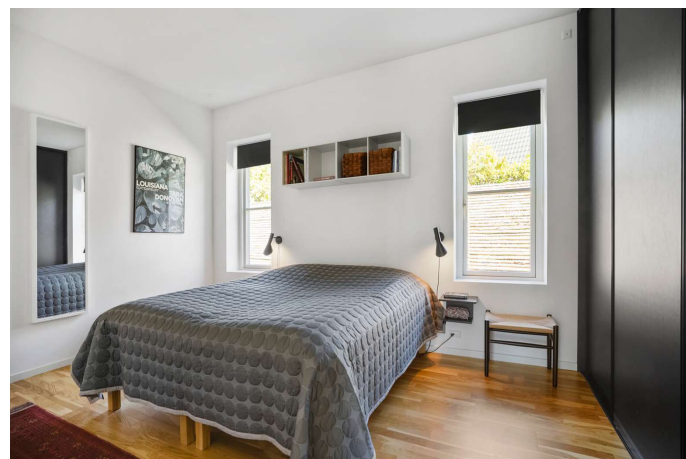
Køkken



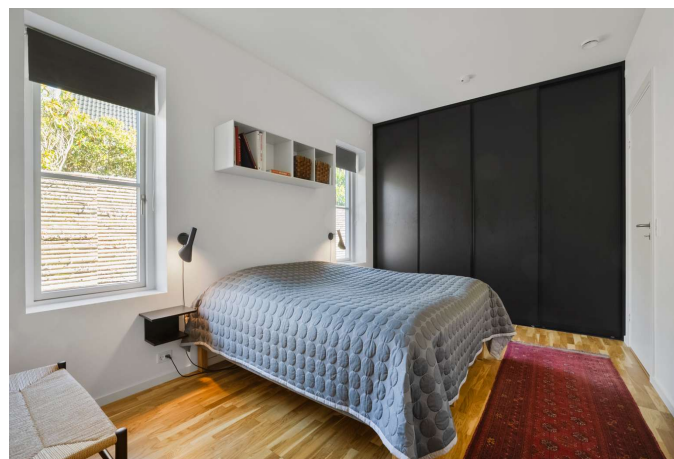
Værelse



Køkken



Soveværelse



Soveværelse



Badeværelse

Adresse: Sofielundsvej 33, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 223V8607
Ejerudgift/md.: kr. 5.452

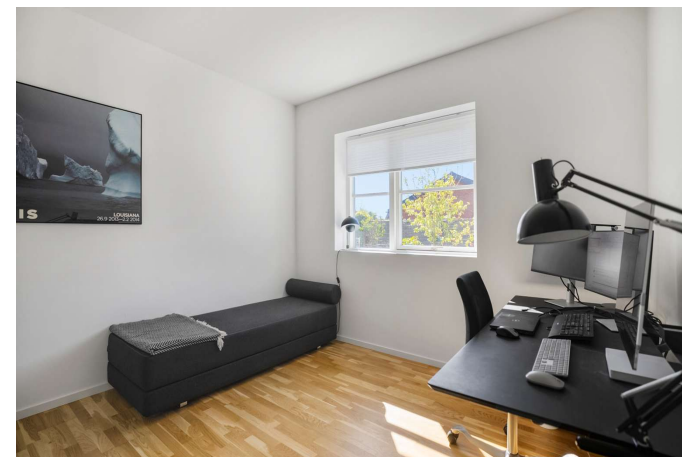
Dato: 01.09.2026



Køkken



Soveværelse



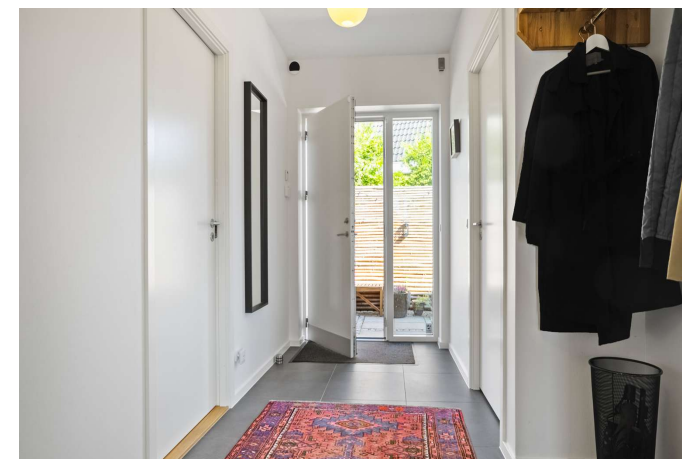
Kontor



Område



Badeværelse



Værelse

Adresse: Sofielundsvej 33, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 223V8607
Ejerudgift/md.: kr. 5.452

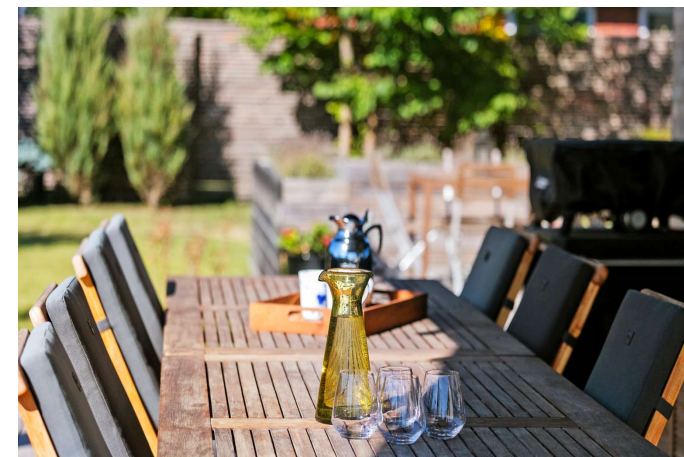
Dato: 01.09.2026



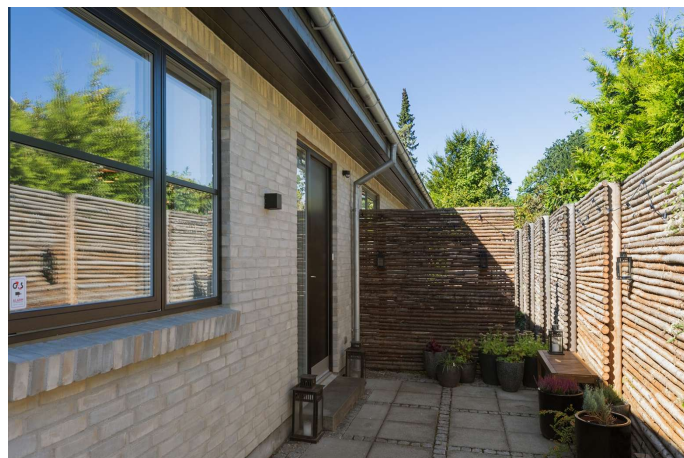
Værelse



Ejendommen



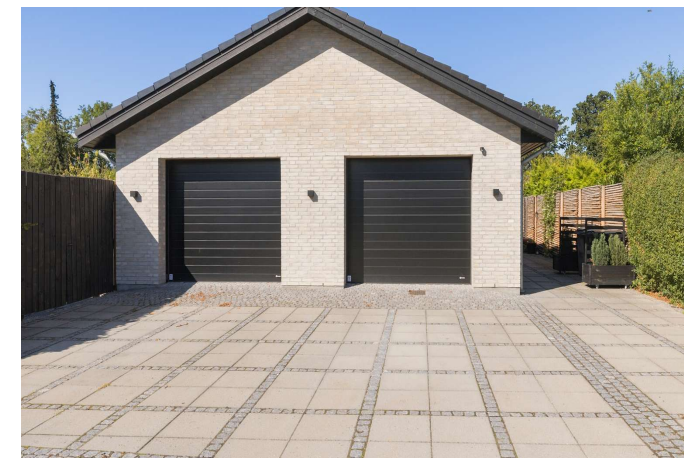
Område



Ejendommen



Område



Ejendommen

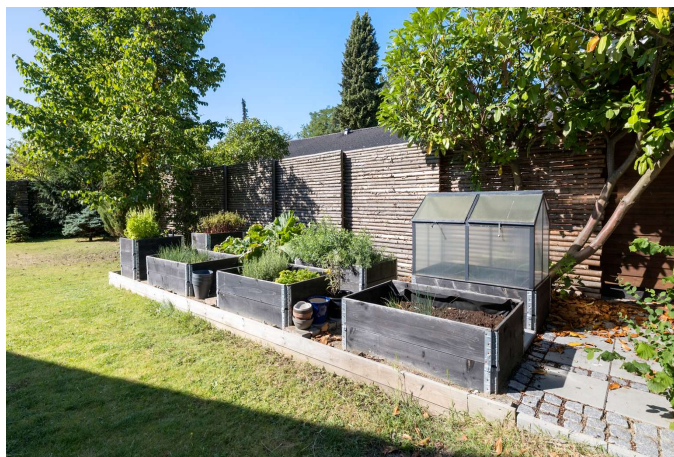
Adresse: Sofielundsvej 33, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 223V8607
Ejerudgift/md.: kr. 5.452

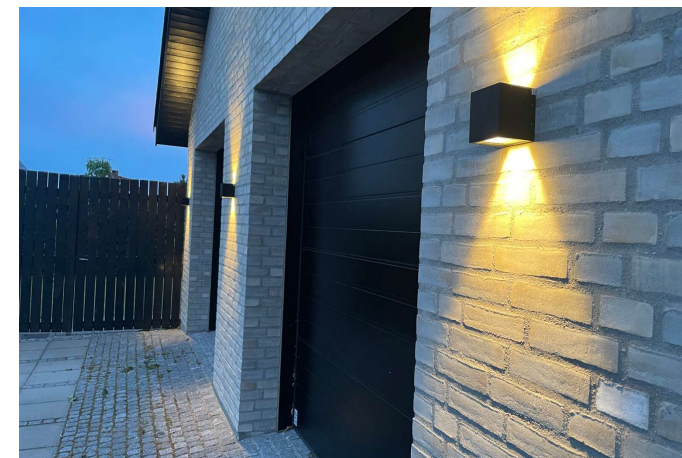
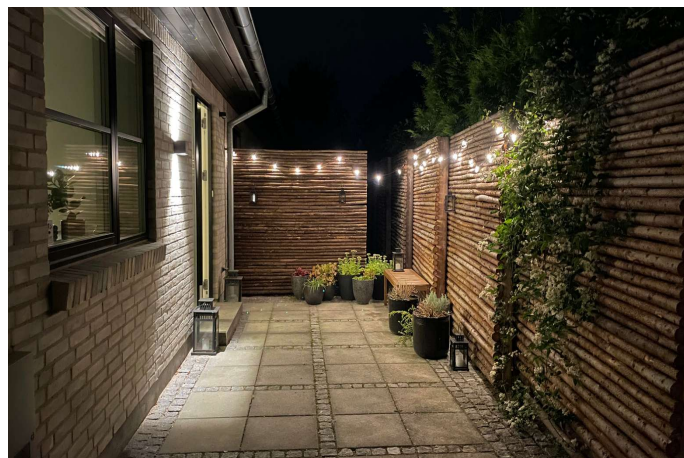
Dato: 01.09.2026



Ejendommen



Område



Adresse: Sofielundsvej 33, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 223V8607
Ejerudgift/md.: kr. 5.452

Dato: 01.09.2026



Adresse: Sofielundsvej 33, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 9.995.000

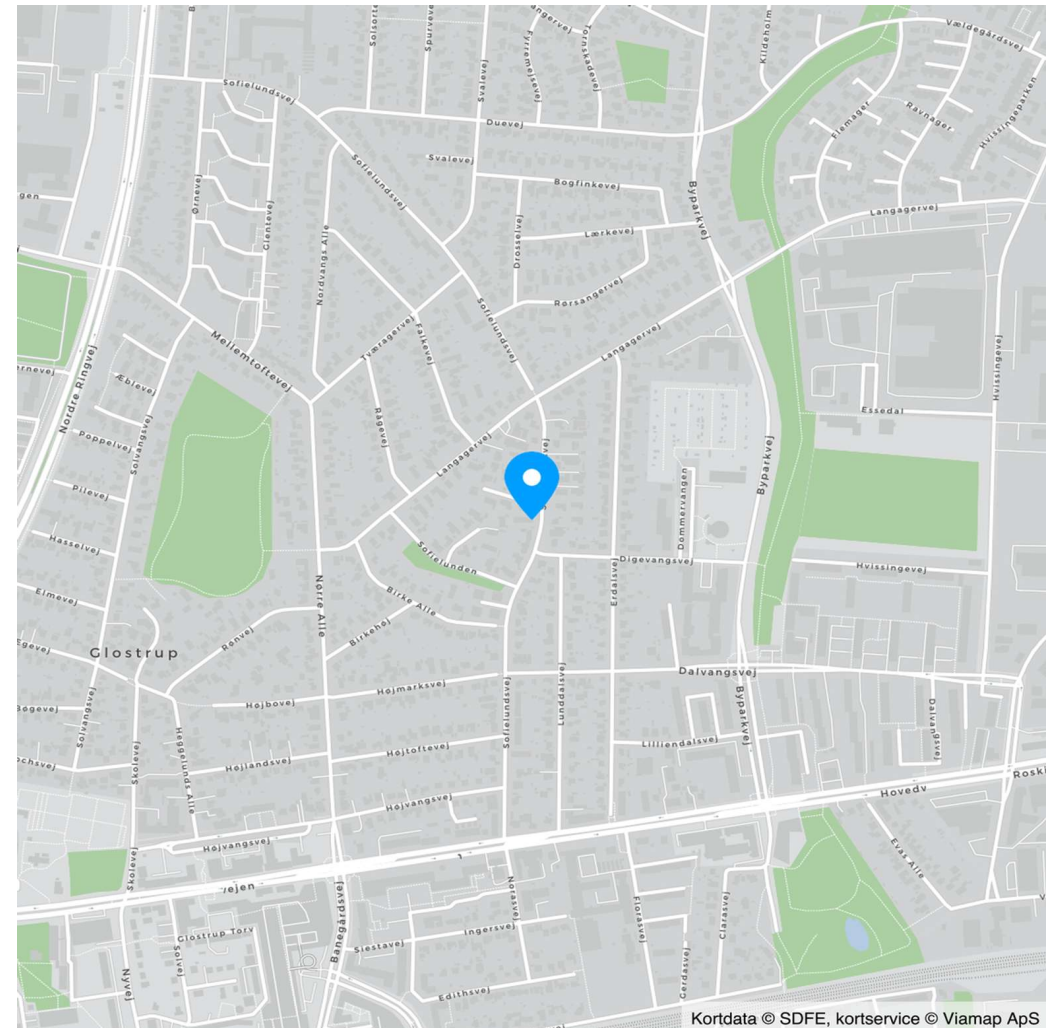
Sagsnr.: 223V8607
Ejerudgift/md.: kr. 5.452

Dato: 01.09.2026



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Sofielundsvej 33, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 223V8607
Ejerudgift/md.: kr. 5.452

Dato: 01.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Glostrup
Matr.nr.: 12gl Hvissinge By, Glostrup
BFE-nr.: 2121192
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 2020

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 8.673.000
Grundværdi: 3.790.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 6.938.400
Grundlag for grundskyld: 3.032.000

Arealer**

Grundareal: 848 m²
Boligareal i alt: 180 m²
Øvrige arealer:
Indbygget garage: 55 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: 30.04.1934 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Tillige lyst pants-tiftende.
- Nr. 2: 18.03.1939 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, vejlaug
- Nr. 3: 10.12.1955 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 4: 12.01.1956 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Planer

Kommuneplan HB13 - Parcelhusområde omkring Sofielundsvej m.fl.

Tilbehør:

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

Ovn (Siemens), Kogeplade (Siemens), Emhætte (Siemens), Mikrobølgeovn (Siemens), Køleskab (Siemens), Fryser (Siemens), Opvaskemaskine (Siemens), Vaskemaskine (Siemens), Køleskab (Siemens)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Sofielundsvej 33, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 223V8607
Ejerudgift/md.: kr. 5.452

Dato: 01.09.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Tryg 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.: 3.202 Forbrug: 572 m³

Udgiften er beregnet i år: 2020

Varmeinstallation: Naturgasfyr

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Separatkloakeret: spildevand + delvis tag- og overfladevand

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: Den foreliggende elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret som "risiko for stød", "risiko for brand" eller "undersøges nærmere".

Energimærkning: Energimærke A2015



Adresse: Sofielundsvej 33, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 223V8607
Ejerudgift/md.: kr. 5.452

Dato: 01.09.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Rottebekæmpelse
Husforsikring
Renovation
Vejvedligeholdelse

kr. 35.386
kr. 19.708
kr. 553
kr. 3.850
kr. 3.904
kr. 2.022

Pr. år

Kontantbehov ved køb

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

kr. 9.995.000
kr. 61.850
kr. 9.000
kr. 1.000
kr. 10.066.850

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. 65.422

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: 500.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 54.507 md. / 654.079 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 44.092 md. / 529.100 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: 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. Gennemsnitsrenten 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

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: Sofielundsvej 33, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 9.995.000

Sagsnr.: 223V8607
Ejerudgift/md.: kr. 5.452

Dato: 01.09.2026

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. 2.000.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Pligt til medlemskab: Ja
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 salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat 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-/årsopgørelsen. 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.

Drikkevandsinteresser

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

Byggeskadeforsikring

På ejendommens ejendomsdatarapport / BBR-meddelelse er der registreret en byggeskadefor-

sikring.

En byggeskadeforsikrings dækningsområde er byggeskader, som har årsag i forhold ved opførelsen af bebyggelsen. Forsikringen løber som udgangspunkt i 10 år fra ikrafttrædelsestidspunktet og følger bygningen, uanset at denne skifter ejer i forsikringens løbetid.

Etablering af fjernvarme

Køber gøres særligt opmærksom på at ejendommen er beliggende i et område, hvor der er planlagt fjernvarme. Glostrup Forsyning etablerer fjernvarmen i 2026 og sælger har valgt at blive PLUS kunde. Abonnementet overgår til køber.

Der henvises til Glostrup Forsynings hjemmeside for yderligere information.

REAL

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

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.