



REAL

Magnoliavej 10, st. tv, 2600 Glostrup

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	63
Kontant	2.995.000	Værelser	3
Ejerudgift	5.347		
Byggeår	1946	Energimærke	D +

Sagsnr. **223L8580**

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: Magnoliavej 10, st. tv, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 223L8580
Ejerudgift/md.: kr. 5.347

Dato: 30.06.2026



Indflytningsklar kvalitetslejlighed med eksklusive detaljer og attraktiv beliggenhed

Velkommen til Magnoliavej 10, st. tv. – en gennemrenoveret og indflytningsklar 3-værelses lejlighed på 63 veldisponerede kvadratmeter, hvor moderne komfort, gennemtænkte løsninger og eksklusive materialevalg skaber en bolig ud over det sædvanlige.

Lejligheden er totalrenoveret med stor sans for detaljen. Det mest unikke ved boligen er det smukke snedkerkøkken, der fremstår både stilrent og funktionelt med elegant stålboardplade, integreret vask samt moderne induktionskogeplade med indbygget emhætte. Her får du et køkken, der forener design og hverdagskomfort på bedste vis.

Boligen rummer to gode værelser, som kan indrettes efter behov, eksempelvis som børneværelse, hjemmekontor eller gæsteværelse – samt et rummeligt soveværelse med plads til både garderobe og opbevaring. Den store sydvendte stue fungerer som boligens naturlige samlingspunkt, hvor de store vinduespartier sikrer et skønt lysindfald, og hvor der er god plads til både spiseafdeling og hyggeligt sofaarrangement.

Badeværelset er ligeledes nyrenoveret og udført i et moderne design med gulvvarme, som bidrager til en behagelig komfort året rundt. I resten af lejligheden er der installeret nye radiatorer, hvilket understreger den gennemførte renovering og sikrer et sundt og behageligt indeklima.

Beliggenheden på Magnoliavej er attraktiv med kort afstand til både indkøb, offentlig transport, skoler og daginstitutioner. Området er særligt populært blandt både førstegangskøbere, singler og små familier, der ønsker en rolig hverdag tæt på København. Her bor du med nem adgang til grønne områder, motionsmuligheder og de mange faciliteter omkring Glostrup Centrum, samtidig med at København nås på ingen tid.

En ideel bolig til dig, der ønsker en moderne og vedligeholdelsesfri lejlighed, hvor du kan flytte direkte ind og nyde tilværelsen fra første dag.

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.

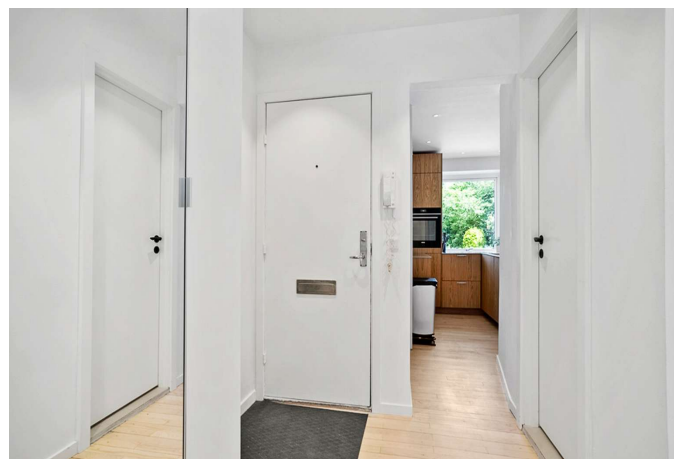
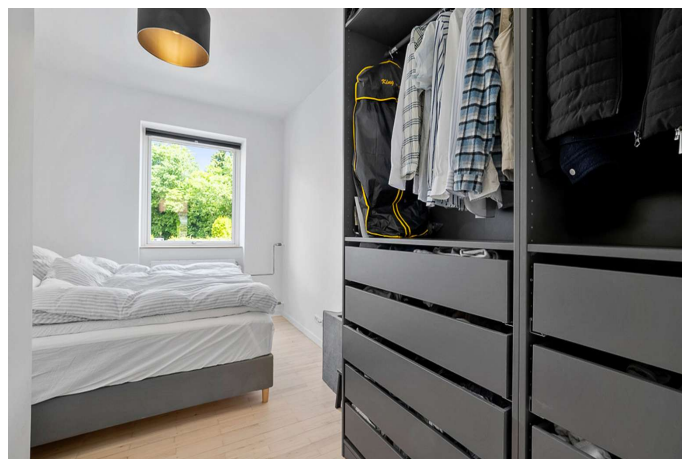
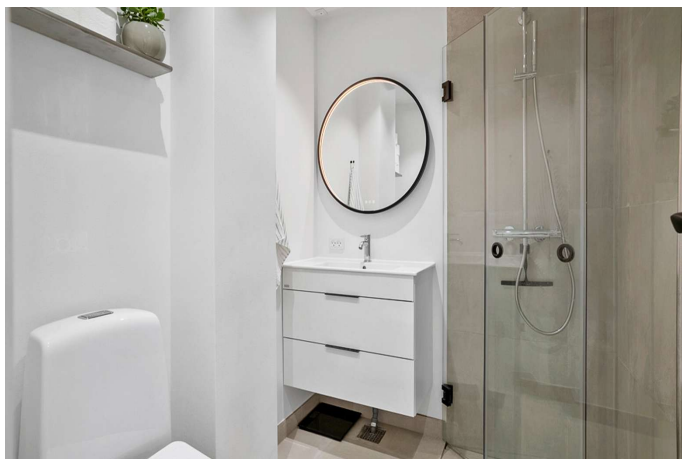
Ansvarlig ejendomsmægler: Sofus Ventegodt Liisberg



Adresse: Magnoliavej 10, st. tv, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 223L8580
Ejerudgift/md.: kr. 5.347

Dato: 30.06.2026

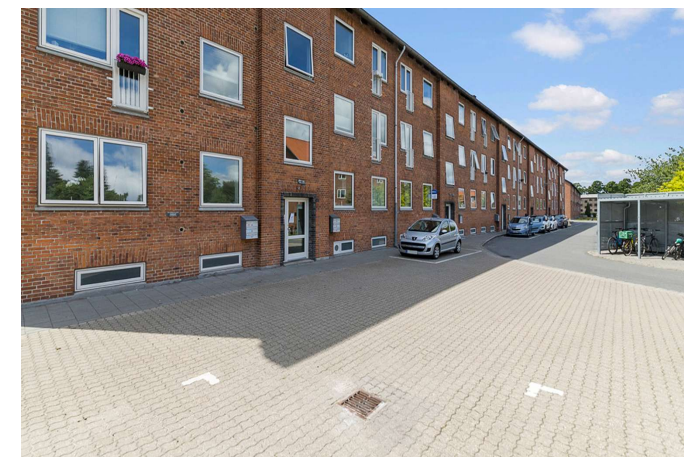




Adresse: Magnoliavej 10, st. tv, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 223L8580
Ejerudgift/md.: kr. 5.347

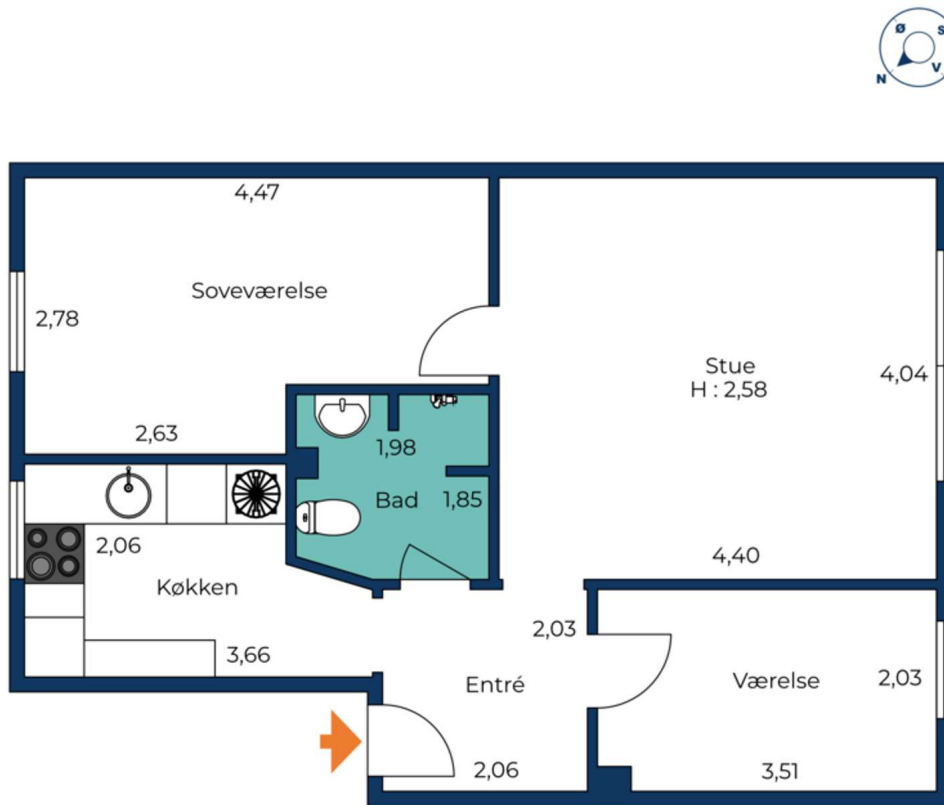
Dato: 30.06.2026



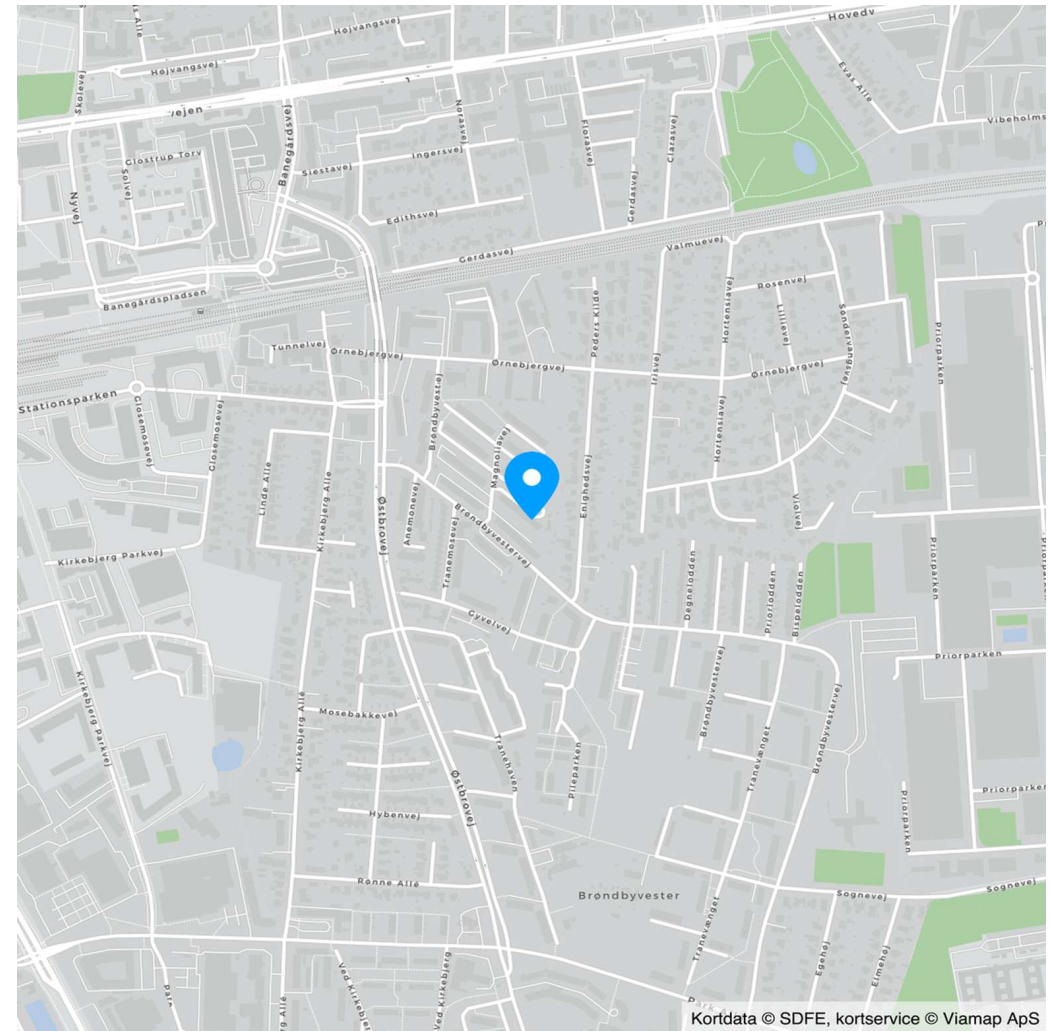
Adresse: Magnoliavej 10, st. tv, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 223L8580
Ejerudgift/md.: kr. 5.347

Dato: 30.06.2026



Vejledende tegning uden ansvar.





Adresse: Magnoliavej 10, st. tv, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 223L8580
Ejerudgift/md.: kr. 5.347

Dato: 30.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Glostrup
Matr.nr.:	8nh Glostrup By, Glostrup
BFE-nr.:	228242
Ejerl. Nr.:	26
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1946

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.762.000
Grundværdi:	1.035.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.409.600
Grundlag for grundskyld:	828.000

Arealer**

Tinglyst areal:	66 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	60 m ²
Heraf Kælderrum:	6 m ²
BBR-boligareal:	63 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: 02.10.1912 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 2: 02.12.1919 - Dok om vejret mv
- Nr. 3: 09.12.1919 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 4: 12.10.1943 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, vejret mv, vejlaug
- Nr. 5: 29.03.1978 - Dok om evt gæld til ejerlejlighedsforeningen , Resp lån i off midler, Tillige lyst pantstiftende.
- Nr. 6: 26.02.1992 - Vedtægter for ejerforening Magnolievej 2-12, Tillige lyst pantstiftende. S 332
- Nr. 10: 29.11.2012 - Deklaration om tilslutningspligt

Planer

Lokalplan GL41 - Område øst for Østbrovej og syd for Ørnebjergvej
Lokalplan GL91.1 - Søndervangskvarteret

Tilbehør:

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

Ovn (Siemens), Kogeplade (Siemens), Køle/fryseskab (Siemens), Vaskemaskine (Samsung)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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



Adresse: Magnoliavej 10, st. tv, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 223L8580
Ejerudgift/md.: kr. 5.347

Dato: 30.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Gjensidige
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.: 13.709 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Varme betales a/c med kr. 13.709 p.a.
Vand betales a/c med kr. 3.600 p.a.

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstillationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke + D



Adresse: Magnoliavej 10, st. tv, 2600 Glostrup
 Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 223L8580
 Ejerudgift/md.: kr. 5.347

Dato: 30.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	7.189	Kontantpris	kr.	2.995.000
Grundskyld	kr.	5.382	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.850
Rottebekæmpelse 2026	kr.	277	Ejerskifte gebyr til ejerforeningen	kr.	1.600
Fællesudgifter	kr.	25.008	I alt	kr.	3.016.450
Ydelse fælleslån P-areal/dræn	kr.	5.028	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 rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ydelse fælleslån vinduer	kr.	5.208			
Ydelse fælleslån vedligeholdelsesarbejder	kr.	4.068			
Opsparing facaderenovering 1/6-26 til 1/6-27	kr.	12.000			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	64.160			

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: 150.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 16.296 md. / 195.550 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 13.180 md. / 158.158 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: 01.06.2026

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 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: Magnoliavej 10, st. tv, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 223L8580
Ejerudgift/md.: kr. 5.347

Dato: 30.06.2026

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. 11: hovedstol kr. 170.000
Nr. 12: hovedstol kr. 4.000
Nr. 13: hovedstol kr. 1.317.000

Gæld udenfor købesummen

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Fælleslån: P-areal/dræn	46.864	30.06.2026
Fælleslån: vinduer	48.597	30.06.2026
Fælleslån: vedligeholdelsesarbejder	38.618	30.06.2026

Fordelingstal, ejerforening

Admin: /
Tinglyst: 2 / 73
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret

Hver ejer har brugsret til loft-/kælder eller depotrum.

Fællesfaciliteter

Fælles vaskeri, tørrerum/loft.

Andre forhold af væsentlig betydning

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendoms-værdiskat 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.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.

V2 forurening

Dele af ejendommen er ifølge kommunens / regionens oplysninger registreret som forurenede på vidensniveau 2.
En forurening på vidensniveau 2 betyder, at miljømyndighederne har undersøgt ejendommen via jordprøver etc., og på baggrund heraf konstateret, at ejendommen er forurenede i større eller mindre omfang. Kontakt evt. ejendomsmægleren for yderligere informationer.
Der henvises til vedlagte bilag fra regionen.

Husdyr

Der kan holdes husdyr jf. husordnens afsnit 25.

Sikkerhed til E/F - Reduktion af standardfinansieringen

Standardfinansieringen i nærværende salgsoptilling 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 salgsoptilling, opnår køber ikke stempelrefusion vedrørende ejendommens sikkerhed(er) til ejerforeningen.

Kommuneplaner

Plan - Kommuneplan 2025-2037
Plan - Kommuneplan 2025-2037
Plan - Etageboligområde ved Brøndbyvestervej
Plan - Kommuneplanstrategi 2020: Glostrup - en forstad i udvikling

Spildevandsplaner

Kloakopland - UR1

Områdeklassificeret - byzone

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forure-



Adresse: Magnoliavej 10, st. tv, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 2.995.000

Sagsnr.: 223L8580
Ejerudgift/md.: kr. 5.347

Dato: 30.06.2026

net. 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 afblændet olietank på ejendommen.

Drikkevandsinteresser

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

Udlejning

Jf. vedtægterne §12 må ejerlejlighederne benyttes til såvel beboelse som erhverv.

TV/Antenne

Der leveres grundpakke via Fibia, som opkræves sammen med fællesudgifter.
Der er indgået en kollektiv aftale med Fibia og det er derfor ikke muligt at opsige denne for en enkelt lejlighed.

Fælleslån

Der er mulighed for individuel indfrielse én gang i kvartalet mod et gebyr på kr. 1.950, - inkl. moms.

Arbejdsweekender

Jf. sælgers oplysninger er der i ejerforeningen oplyst pligt til arbejdsweekender. Der foreligger en omkostning på kr. 150 ved udeblivelse.

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.