



REAL



## Lilliendalsvej 11, 1. 2, 2600 Glostrup

Ejd. type	<b>Ejerlejlighed</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>44</b>
Kontant	<b>1.750.000</b>	Værelser	<b>1</b>
Ejerudgift	<b>2.969</b>		
Byggeår	<b>1970</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **223L8573**

**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: Lilliendalsvej 11, 1. 2, 2600 Glostrup  
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 223L8573  
Ejerudgift/md.: kr. 2.969

Dato: 20.06.2026



### Indflytningsklar 1 vær med vestvendt altan

En lys og velholdt lejlighed med en attraktiv beliggenhed tæt på indkøb, offentlig transport og grønne områder.

Boligen byder på en rummelig stue med et skønt lysindfald og plads til både spise- og opholdsafdeling. Køkkenet fremstår pænt og funktionelt, og fra stuen er der adgang til en overdækket altan, hvor du kan nyde udelivet i læ og ro. Hertil kommer et velholdt badeværelse med badekar samt en praktisk entré med opbevaringsmuligheder.

En indflytningsklar lejlighed i pæn stand, der passer perfekt til både singlen, parret eller førstegangskøberen.

### 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: Lars Ringsted

Adresse: Lilliendalsvej 11, 1. 2, 2600 Glostrup  
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 223L8573  
Ejerudgift/md.: kr. 2.969

Dato: 20.06.2026



Ejendommen



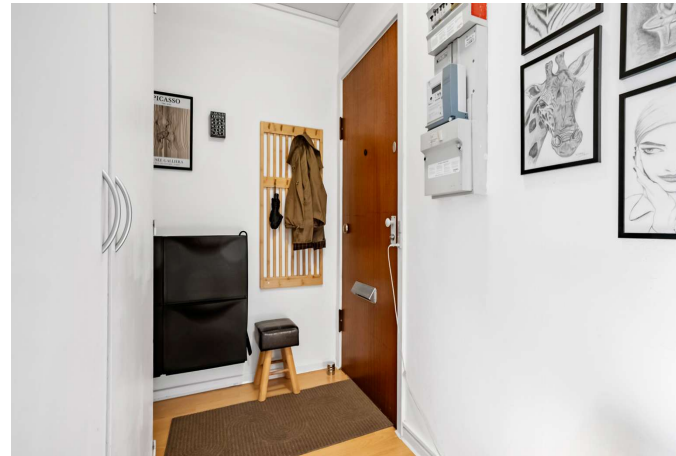
Stue



Stue



Stue



Område

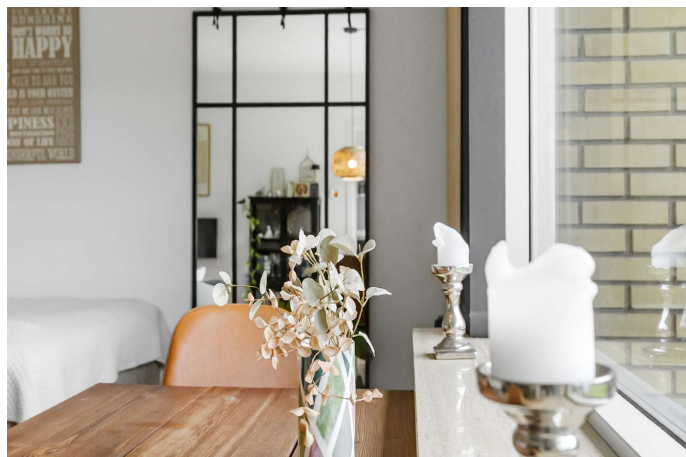


Badeværelse

Adresse: Lilliendalsvej 11, 1. 2, 2600 Glostrup  
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 223L8573  
Ejerudgift/md.: kr. 2.969

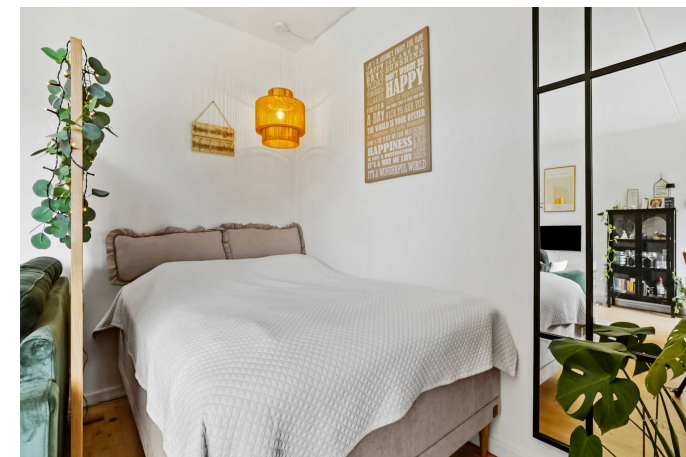
Dato: 20.06.2026



Spisestue



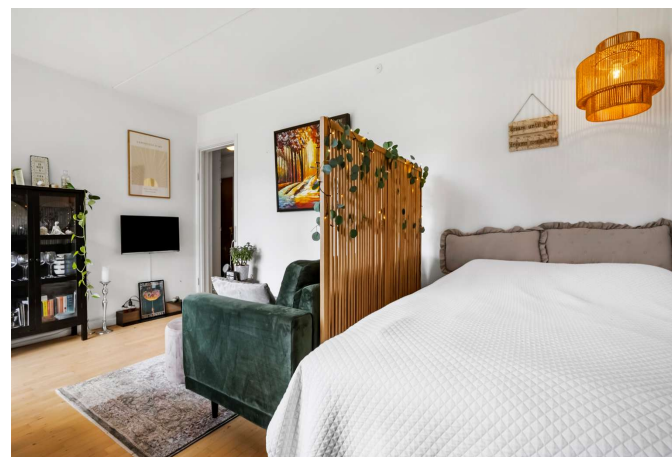
Stue



Soveværelse



Stue



Soveværelse



Køkken



Adresse: Lilliendalsvej 11, 1. 2, 2600 Glostrup  
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 223L8573  
Ejerudgift/md.: kr. 2.969

Dato: 20.06.2026



Køkken



Køkken



Ejendommen

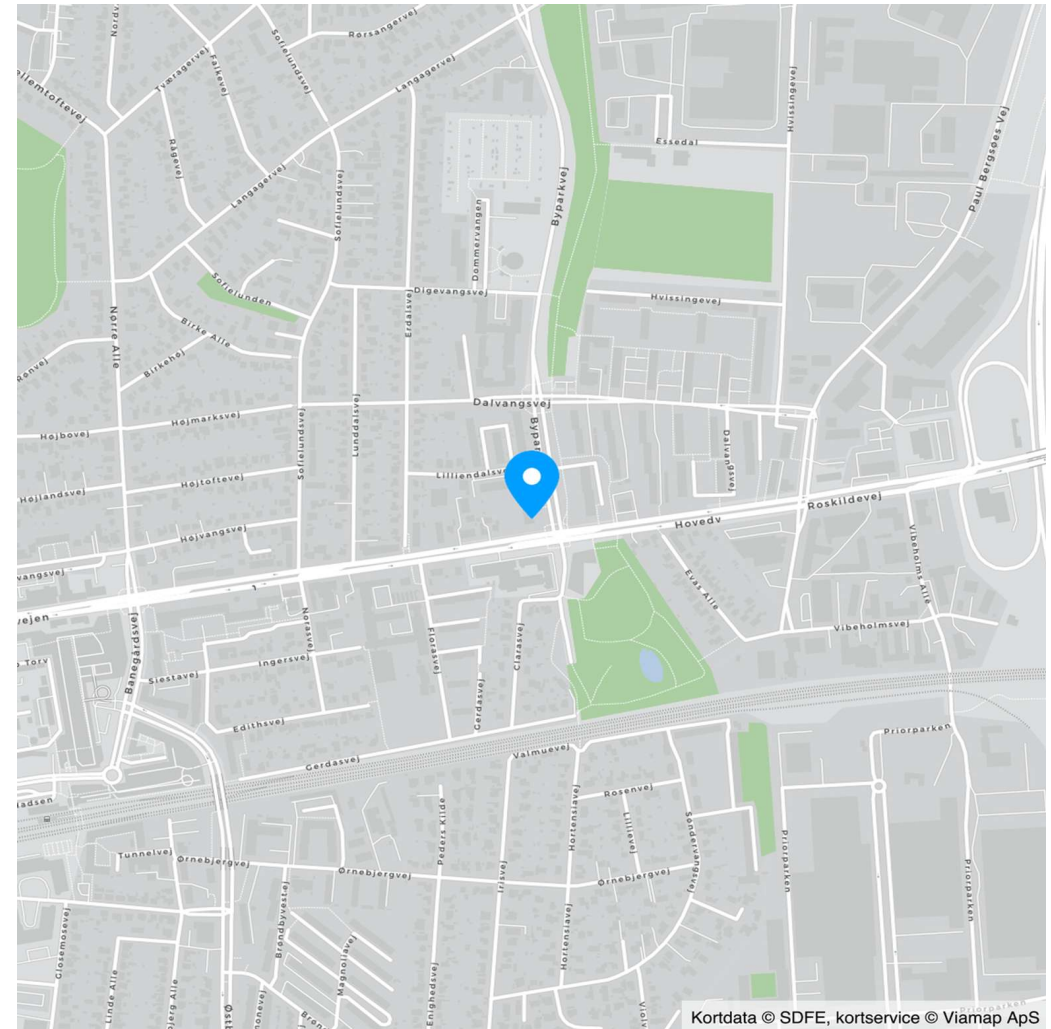
Adresse: Lilliendalsvej 11, 1. 2, 2600 Glostrup  
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 223L8573  
Ejerudgift/md.: kr. 2.969

Dato: 20.06.2026



REAL





Adresse: Lilliendalsvej 11, 1. 2, 2600 Glostrup  
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 223L8573  
Ejerudgift/md.: kr. 2.969

Dato: 20.06.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Glostrup
Matr.nr.:	1aø Glostrup By, Glostrup
BFE-nr.:	224993
Ejerl. Nr.:	6
Zonestatus:	Byzone
Vej:	Offentlig vej
Opført/ombygget år:	1970

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	1.383.000
Grundværdi:	900.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.106.400
Grundlag for grundskyld:	720.000

**Arealer\*\***

Tinglyst areal:	40 m <sup>2</sup>
Heraf tinglyst boligareal:	m <sup>2</sup>
Heraf andre arealer	40 m <sup>2</sup>
BBR-boligareal:	44 m <sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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:

Der henvises til side 5

Tilbehør:

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

Afv. sælgers oplysningsskema

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

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



Adresse: Lilliendalsvej 11, 1. 2, 2600 Glostrup  
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 223L8573  
Ejerudgift/md.: kr. 2.969

Dato: 20.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej  
Forbehold: Afv. forsikringspolice

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 4.500 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 C



Adresse: Lilliendalsvej 11, 1. 2, 2600 Glostrup  
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 223L8573  
Ejerudgift/md.: kr. 2.969

Dato: 20.06.2026

**Ejerudgift 1. år:**

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	5.643	Kontantpris	kr.	1.750.000
Grundskyld	kr.	4.680	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	12.350
Rottebekæmpelse, anslået	kr.	300	Ejerskifte gebyr til ejerforeningen , anslået	kr.	3.000
Fællesudgifter, anslået	kr.	25.000	Forhøjelse-/overtagelsesomk., sikkerhed E/F, anslået	kr.	3.650
			I alt	kr.	1.769.000

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.

Ejerudgift i alt 1. år kr. 35.623

**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: 90.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 9.543 md. / 114.519 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 7.718 md. / 92.614 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

**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: Lilliendalsvej 11, 1. 2, 2600 Glostrup  
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 223L8573  
Ejerudgift/md.: kr. 2.969

Dato: 20.06.2026

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. 15: hovedstol kr. 25.000  
Nr. 16: hovedstol kr. 953.000  
Nr. 18: hovedstol kr. 114.277

**Gæld udenfor købesummen**

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Afv. ejerlejlighedsskema		20.06.2026

**Fordelingstal, ejerforening**

Admin: /  
Tinglyst: 10 / 1000  
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

**Brugsret**

Afv. oplysninger

**Fællesfaciliteter**

Afv. oplysninger

**Servitutter**

- Nr. 1: 06.11.1901 - Dok om grøft mv afløb,hegn
- Nr. 2: 24.06.1903 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 3: 18.11.1903 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 4: 17.08.1904 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 5: 18.01.1905 - Dok om vejret mv
- Nr. 6: 19.10.1927 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, forsynings-/afløbsledninger mv, Om resp se akt, Tillige lyst pantstiftende.
- Nr. 7: 15.11.1927 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 8: 14.11.1947 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 9: 06.11.1964 - Dok om fælles brandmur/gavl mv
- Nr. 10: 15.11.1968 - Dok om benytt. af 36 stk 1værelses lejligheder og 6 stk 2værelse s lejligheder
- Nr. 11: 08.08.1986 - Dok om varmforsyningsanlæg byrder, hæftelser
- Nr. 12: 07.01.1993 - Dok om overenskomst om levering af varme, Ikke til hinder for priorite-

ring

- Nr. 17: 15.10.2025 - Særvedtægter for Ejerforeningen Glostruphøj II.

**Planer**

Kommuneplan GB39 - Etageboliger ved Lilliendalsvej  
Lokalplan FL3 - For facader og skilte i områdecener Glostrup og langs Hovedvejen  
Lokalplan FL4 - Temalokalplan for hegn langs større veje  
Lokalplan G13.1 - Område nord for Hovedvejen mellem Hvissingevej og Erdalsvej

**Andre forhold af væsentlig betydning**

**Områdeklassificeret - byzone**

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere foruren. 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 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 afvigelse fra de i salgsoptillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

[Sælger har anmodet Vurderingsstyrelsen om, at den foreløbige ejendomsværdi rettes til den aktuelle kontantpris. Den foreløbige grundværdi forventes tilrettet skønsmæssigt i samme forbindelse.]

[Den foreløbige ejendomsværdi er på sælgers foranledning rettet til kontantprisen. Vurderingsstyrelsen har i den forbindelse skønsmæssigt tilrettet den foreløbige grundværdi.]  
Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning.



---

Adresse: Lilliendalsvej 11, 1. 2, 2600 Glostrup  
Kontantpris: kr. 1.750.000

Sagsnr.: 223L8573  
Ejerudgift/md.: kr. 2.969

Dato: 20.06.2026

---

#### **Husdyr**

Ja/nej, jf betingelserne i vedtægternes § xx.

#### **Internet**

Ejendommen har intet fælles internet via en internetudbyder jf. ejerlejlighedsskema.

#### **Sikkerhed til E/F - Reduktion af standardfinansieringen**

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

#### **Lokalplaner**

G1 - Byplanvedtægt af 15.10.1943 for ejerlavet Glostrup by og sogn i Glostrup Kommune  
GL13.5 - Byplanvedtægt af 15.10.1943 for ejerlavet Glostrup by og sogn i Glostrup Kommune

#### **Kommuneplaner**

Kommuneplan 2025-2037  
GE15 - Kommuneplan 2025-2037

Kommuneplanstrategi:

Kommuneplanstrategi 2020: Glostrup - en forstad i udvikling

#### **Spildevandsplaner**

Kloakopland - UR1

#### **Drikkevandsinteresser**

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

**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.

*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.