



REAL

Linde Alle 1, 2600 Glostrup

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	178
Kontant	6.475.000	Værelser	6
Ejerudgift	4.635	Grund m ²	1.009
Byggeår/ombygget	1905/1987	Energimærke	B

Sagsnr. **223V8585**

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: Linde Alle 1, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 6.475.000

Sagsnr.: 223V8585
Ejerudgift/md.: kr. 4.635

Dato: 05.09.2026



Historisk charme møder moderne familieliv i hjertet af Glostrup

Denne karakterfulde 1½-plans villa fra 1905 er et stykke levende lokalhistorie. - Oprindeligt opført til bryggeriets arbejdere i Glostrup. Huset er i dag gennemrenoveret og et tidssvarende hjem, der forener historisk charme med moderne komfort.

Villaen er beliggende på en rolig villavej uden gennemgående trafik og alligevel, er der kun få minutters gang til Glostrup Station hvorfra KBH. H. kan nås på kun 15-16 minutter. Den korte afstand til stationen betyder også, at hverdagens logistik bliver langt nemmere, uanset om det er tidlig morgen eller sen aften. Langs rolige og sikre veje er der desuden nem adgang til folkeskole og privatskole - en stor tryghed for børnefamilier, hvor selv de mindste kan gå eller cykle til skole. Indenfor gåafstand finder du desuden Glostrup Centret, biograf, lokal købmand og daginstitutioner - alt hvad en aktiv hverdag kræver. - Hertil kommer en smuk velplejet have, der er som skabt til børnefamilien

Villaen byder på hele 178 m² fordelt med 2 stuer, spisekøkken, 2 nye badeværelser, soveværelse samt 3 børneværelser - samt en garage med EL-port. Oveni købet får du solcelleanlæg og nyindstalleret fjernvarmeunit.

Indretning:

Stueplan: Den flisebelagte entré byder velkommen og giver adgang til husets spise- og opholdsstuer. Fra den store stue træder du direkte ud på en rummelig og overdækket terrasse - perfekt til lange sommerfrokoster. Det velindrettede spisekøkken leder videre til et fuldstændigt nyrenoveret bryggers, hvorfra du finder vej til et stort og ligeledes nyt og særdeles flot badeværelse.

1 sal: Et repos giver adgang til 3 gode børneværelser, ét med trappe til en sjov hems samt til et nyt badeværelse med både kar- og

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: Paul Hallberg

Adresse: Linde Alle 1, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 6.475.000

Sagsnr.: 223V8585
Ejerudgift/md.: kr. 4.635

Dato: 05.09.2026



Soveværelse



Badeværelse



Spisestue



Stue



Stue



Bryggers

Adresse: Linde Alle 1, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 6.475.000

Sagsnr.: 223V8585
Ejerudgift/md.: kr. 4.635

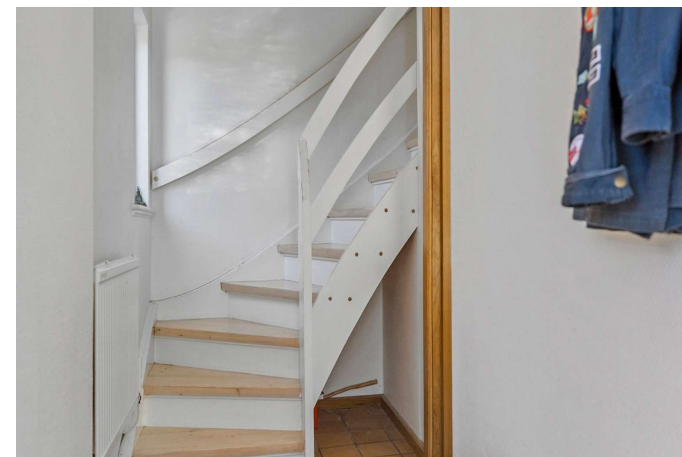
Dato: 05.09.2026



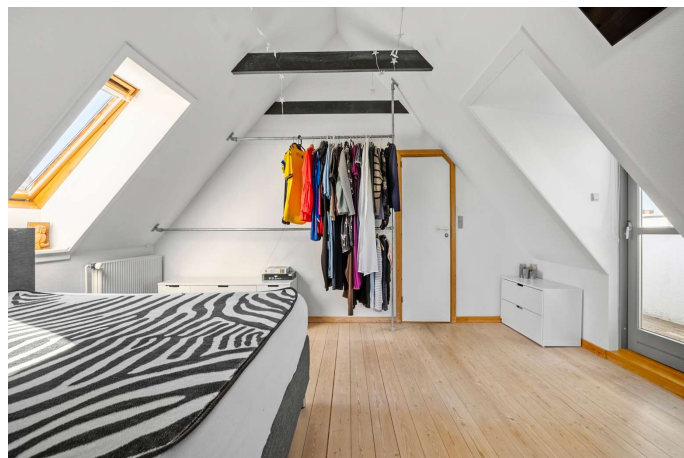
Køkken



Bryggers



Værelse



Soveværelse



Badeværelse



Værelse

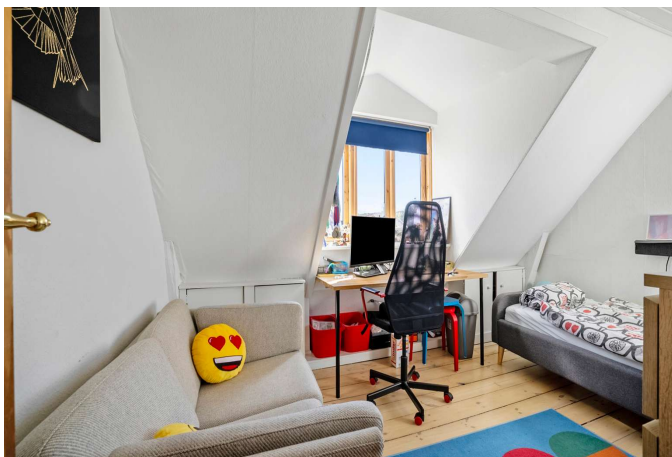
Adresse: Linde Alle 1, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 6.475.000

Sagsnr.: 223V8585
Ejerudgift/md.: kr. 4.635

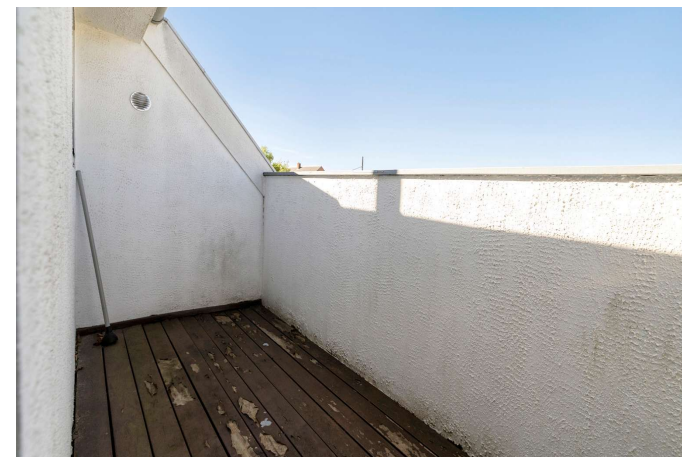
Dato: 05.09.2026



Værelse



Værelse



Balkon



Ejendommen



Haven



Ejendommen

Adresse: Linde Alle 1, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 6.475.000

Sagsnr.: 223V8585
Ejerudgift/md.: kr. 4.635

Dato: 05.09.2026



Haven



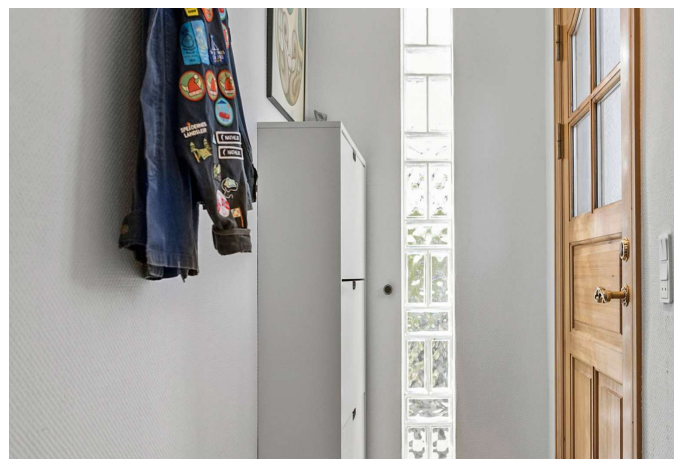
Overdækket terrasse



Overdækket terrasse



Kontor

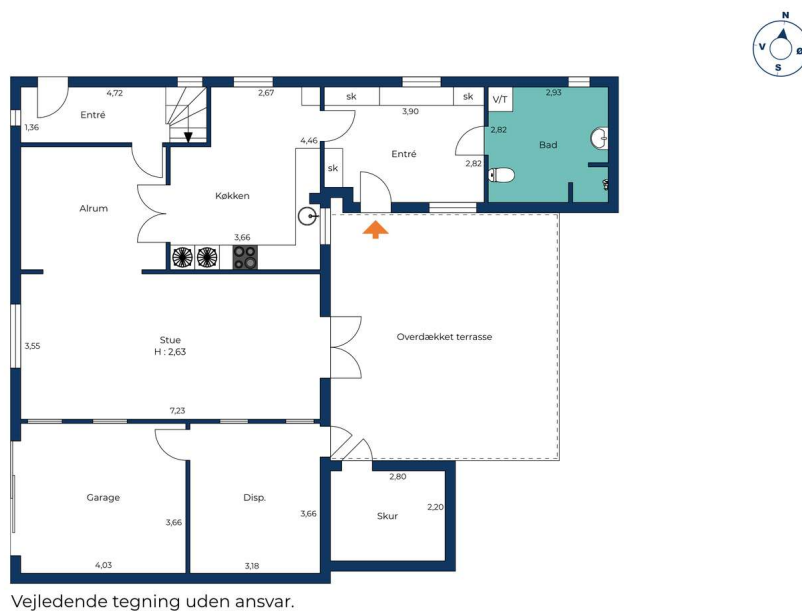


Entré

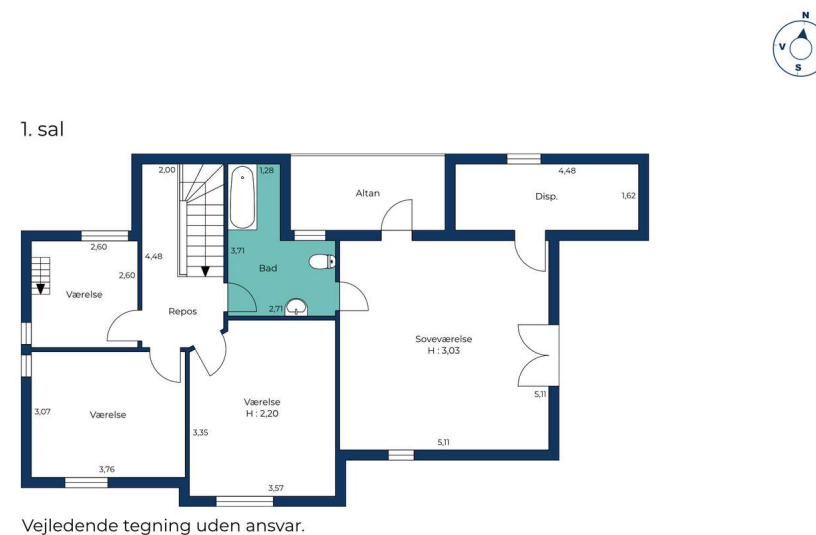
Adresse: Linde Alle 1, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 6.475.000

Sagsnr.: 223V8585
Ejerudgift/md.: kr. 4.635

Dato: 05.09.2026



REAL



REAL



Adresse: Linde Alle 1, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 6.475.000

Sagsnr.: 223V8585
Ejerudgift/md.: kr. 4.635

Dato: 05.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Glostrup
Matr.nr.: 8am Glostrup By, Glostrup
BFE-nr.: 2119335
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1905/1987

Arealer**

Grundareal: 1.009 m²
- heraf vej 358 m²
Boligareal i alt: 178 m²

Øvrige arealer:
Garage: 36 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.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 4.901.000
Grundværdi: 3.336.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.920.800
Grundlag for grundskyld: 2.668.800

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 31.03.1875 - Dok om vejret mv
- Nr. 2: 08.05.1901 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Planer

Kommuneplan GB17 - Parcelhusområde ved Kirkebjerg Allé og Linde Allé
Lokalplan GL33.2 - Linde Alle og Kirkebjerg Alle

Tilbehør:

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

Ovn (Miele), Kogeplade (Miele), Emhætte (Trepol), Køleskab (Miele), Fryser (Asko), Opvaskemaskine (Bosch Siemens), Vaskemaskine (Miele), Tørretumbler (AEG)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Adresse: Linde Alle 1, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 6.475.000

Sagsnr.: 223V8585
Ejerudgift/md.: kr. 4.635

Dato: 05.09.2026

Forsikringsforhold:

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

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.

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 følgende indvindingsområde jf. ejendomsdatarapport.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 22.300 Forbrug: 64 GJ
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeanlæg: Solcelleanlæg
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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

Energimærkning: Energimærke B



Adresse: Linde Alle 1, 2600 Glostrup
 Kontantpris: kr. 6.475.000

Sagsnr.: 223V8585
 Ejerudgift/md.: kr. 4.635

Dato: 05.09.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
 Grundskyld
 Rottebekæmpelse
 Husforsikring
 Renovation
 Vejvedligeholdelse

kr. 19.996
 kr. 17.347
 kr. 391
 kr. 6.936
 kr. 7.239
 kr. 3.708

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris kr. 6.475.000
 Tinglysningsafgift af skødet kr. 40.750
 Halv ejerskifteforsikringspræmie kr. 10.749
 I alt kr. 6.526.499
 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. 55.617

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/nettoydelser 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: 325.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 35.607 md. / 427.283 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 28.805 md. / 345.654 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: 28.08.2026

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: Linde Alle 1, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 6.475.000

Sagsnr.: 223V8585
Ejerudgift/md.: kr. 4.635

Dato: 05.09.2026

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 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. 3: hovedstol kr. 3.454.000
Nr. 4: hovedstol kr. 532.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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 flowing 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.