

REAL



Kvædehaven 60, 2600 Glostrup

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	172
Kontant	6.745.000	Værelser	5
Ejerudgift	4.537	Grund m ²	676
Byggeår/ombygget	1969/1976	Energimærke	D

Sagsnr. **223V8555**

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: Kvædehaven 60, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 6.745.000

Sagsnr.: 223V8555
Ejerudgift/md.: kr. 4.537

Dato: 03.06.2026



Fantastisk renoveret villa med masser af plads og skøn privat have

Drømmer I om en indflytningsklar bolig med god plads til hele familien, får I her en flot moderniseret ejendom på hele 172 m² i stueplan samt 60 m² anvendelig kælder. Huset fremstår gennemført renoveret i en lys og stilren skandinavisk stil, hvor både æstetik og funktionalitet er tænkt ind i helheden. Samtidig er de store og bekostelige forbedringer såsom tag og vinduer allerede udført.

Boligens naturlige samlingspunkt er det store og indbydende køkken/alrum, som byder på masser af lys og en skøn atmosfære til både hverdag og gæster. Herfra er der direkte udgang til den dejlige, lukkede have med stor terrasse, hvor solen kan nydes hele dagen i private og rolige omgivelser.

Ejendommen rummer desuden fire gode værelser, et flot badeværelse, gæstetoilet samt et praktisk bryggers med god opbevaringsplads. Den rummelige kælder giver ekstra mange anvendelsesmuligheder og kan blandt andet benyttes til hobbyrum, hjemmekontor, festlokale eller disponible rum alt efter behov.

Her får I en moderne og velholdt bolig med en attraktiv planløsning, skønne udearealer og plads til hele familien – beliggende i et roligt og familievenligt kvarter i Glostrup tæt på både skoler, indkøb, offentlig transport og grønne områder.

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.

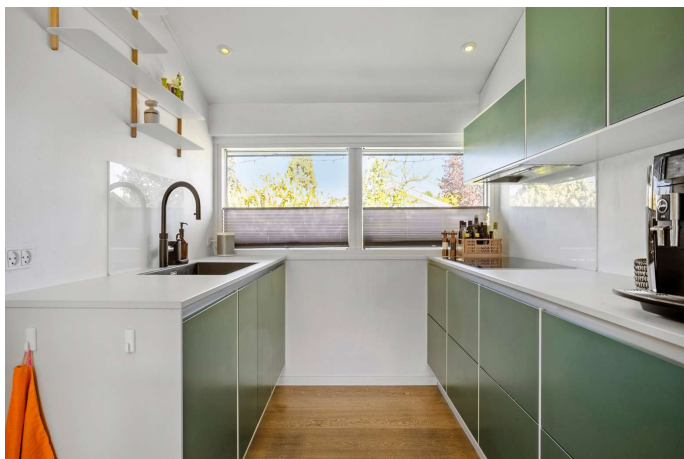
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Christine Bjørn Jensen

Adresse: Kvædehaven 60, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 6.745.000

Sagsnr.: 223V8555
Ejerudgift/md.: kr. 4.537

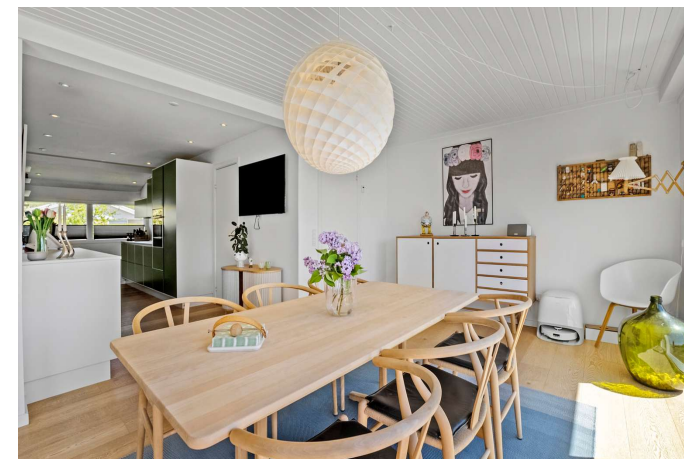
Dato: 03.06.2026



Køkken



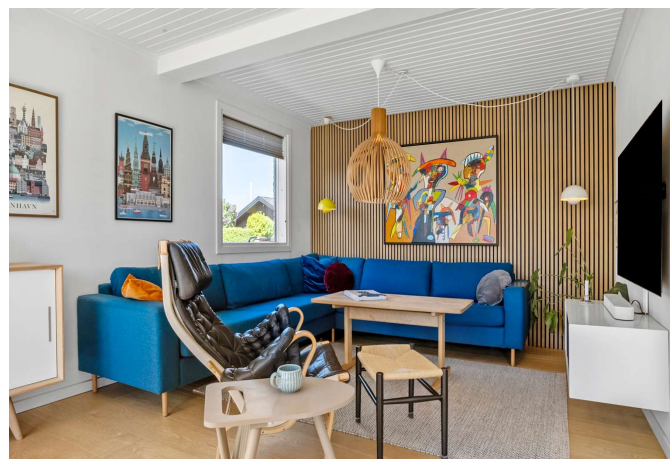
Køkken



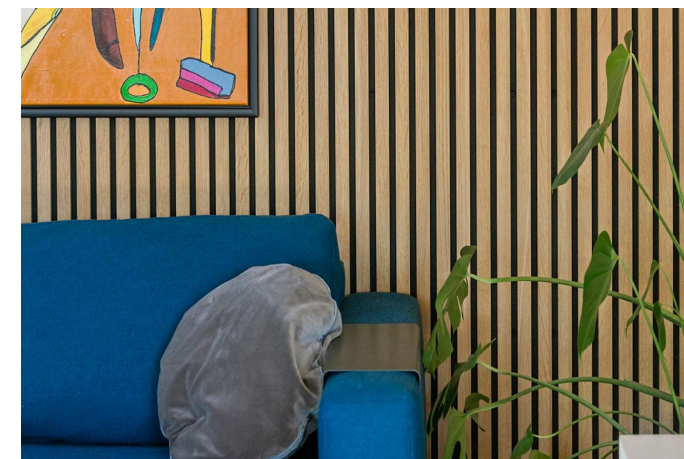
Spisestue



Stue



Stue



Stue

Adresse: Kvædehaven 60, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 6.745.000

Sagsnr.: 223V8555
Ejerudgift/md.: kr. 4.537

Dato: 03.06.2026



Spisestue



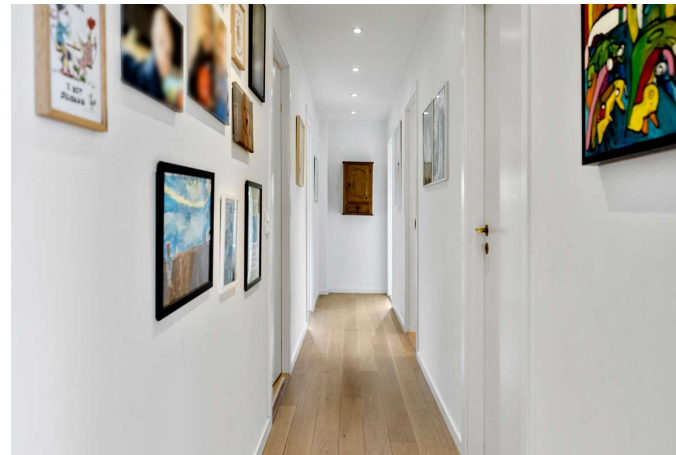
Ejendommen



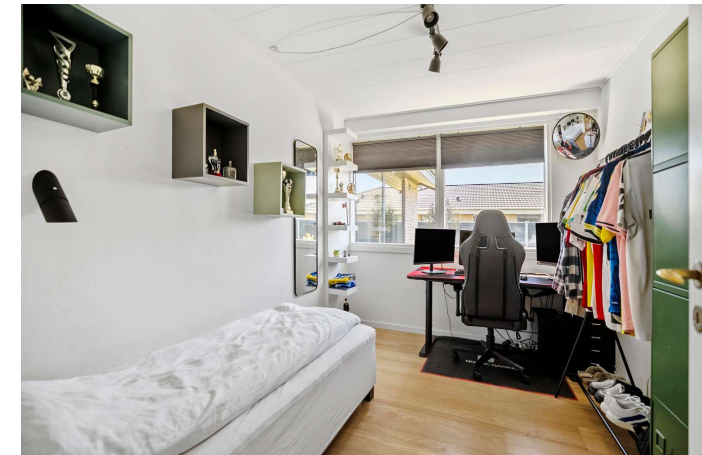
Område



Værelse



Værelse



Soveværelse

Adresse: Kvædehaven 60, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 6.745.000

Sagsnr.: 223V8555
Ejerudgift/md.: kr. 4.537

Dato: 03.06.2026



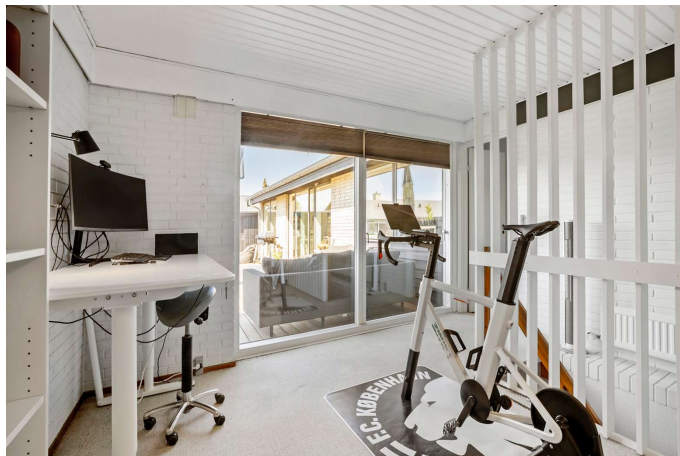
Soveværelse



Soveværelse



Badeværelse



Kontor



Stue



Ejendommen

Adresse: Kvædehaven 60, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 6.745.000

Sagsnr.: 223V8555
Ejerudgift/md.: kr. 4.537

Dato: 03.06.2026



Område



Ejendommen



Værelse



Adresse: Kvædehaven 60, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 6.745.000

Sagsnr.: 223V8555
Ejerudgift/md.: kr. 4.537

Dato: 03.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Albertslund
Matr.nr.: 21dc Herstedøster By, Herstedøster
BFE-nr.: 2126584
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1969/1976

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 4.424.000
Grundværdi: 2.652.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.539.200
Grundlag for grundskyld: 2.121.600

Arealer**

Grundareal: 676 m²
Boligareal i alt: 172 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 60 m²
Carport: 35 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: 07.10.1965 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerfr mv

Planer

Kommuneplan B01 - Herstedøster Villaby

Tilbehør:

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

Afventer oplysninger, Ovn (NEFF), Kogeplade (Siemens), Emhætte (Thermex), Køleskab (Siemens), Fryser (Bosch), Opvaskemaskine (Siemens), Vaskemaskine (AEG), Tørretumbler (Samsung), Køleskab (Scancool)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Kvædehaven 60, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 6.745.000

Sagsnr.: 223V8555
Ejerudgift/md.: kr. 4.537

Dato: 03.06.2026

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: Der henvises til forsikringspolice

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 22.400 Forbrug: 35 MWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

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

Køber gøres opmærksom på, at forbrugsafhængige udgifter afhænger af såvel husstandens størrelse og forbrugsmønstre.
Evt. afvigelser mellem tidligere forbrug og købers forbrug er dermed sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Kvædehaven 60, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 6.745.000

Sagsnr.: 223V8555
Ejerudgift/md.: kr. 4.537

Dato: 03.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	18.050	Kontantpris	kr.	6.745.000
Grundskyld	kr.	19.307	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	42.350
Rottebekæmpelse 2026	kr.	233	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	9.000
Husforsikring 2026	kr.	10.099	Ejerskifte gebyr til grundejerforeningen anslået, anslået	kr.	1.000
Renovation anslået	kr.	5.000	Indskud til grundejerforening	kr.	250
Grundejerforeningen kontingent	kr.	1.750	I alt	kr.	6.797.600
Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Der henvises til side 5					
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	54.438			

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: 340.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 36.575 md. / 438.895 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 29.309 md. / 351.709 år v/26,40 %

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: Kvædehaven 60, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 6.745.000

Sagsnr.: 223V8555
Ejerudgift/md.: kr. 4.537

Dato: 03.06.2026

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. 2: hovedstol kr. 2.207.000
Nr. 3: hovedstol kr. 350.000
Nr. 4: hovedstol kr. 832.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Herstedøster Villaby - Kasserer Brian Feldborg
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
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 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 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.

Drikkevandsinteresser

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

Grundejerforening – fremtidig beskatning af fællesarealer/ejendomme

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Kontantbehov ved køb

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.

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.