



REAL

Hasselhaven 48, 2600 Glostrup

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	136
Kontant	5.995.000	Værelser	4
Ejerudgift	4.039	Grund m ²	638
Byggeår	1968	Energimærke	C

Sagsnr. **223247659**

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: Hasselhaven 48, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 223247659
Ejerudgift/md.: kr. 4.039

Dato: 09.09.2026



Flot og velholdt etplansvilla med skøn have

En indbydende og særdeles velholdt villa, hvor der er passet godt på både hus og udearealer. Her får I en funktionel bolig med en god planløsning, lyse opholdsrum og dejlige rammer om familielivet.

Boligens naturlige samlingspunkt er det flotte, lyse køkken med god bord- og skabsplads samt plads til at samles omkring måltiderne. Herfra er der en naturlig sammenhæng til den store stue, hvor de brede vinduespartier sørger for et skønt lysindfald og giver udsyn til haven. Fra stuen er der direkte udgang til terrassen og den grønne have, som indbyder til både leg, afslapning og hyggelige sommerdage.

Planløsningen byder desuden på tre gode værelser, badeværelse, separat gæstetoilet, entré samt et praktisk bryggers. Boligen fremstår gennemgående pæn og velholdt med en behagelig og indflytningsklar atmosfære.

Udenfor fortsætter det gode indtryk med en velplejet have, flere gode terrasse miljøer og en overdækket terrasse, der forlænger udesæsonen. Hertil kommer carport og godt isoleret værksted, som giver gode muligheder for både parkering, opbevaring og hobbyaktiviteter.

Kort sagt et rigtig godt familiehus, hvor en funktionel indretning, velholdte rammer og attraktive udearealer går hånd i hånd.

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: Hasselhaven 48, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 223247659
Ejerudgift/md.: kr. 4.039

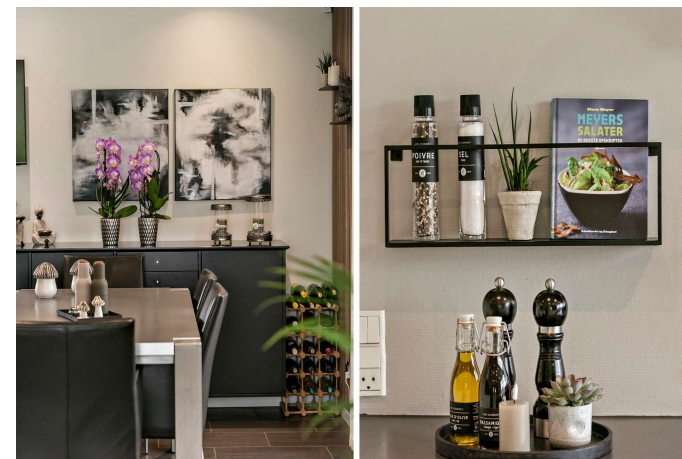
Dato: 09.09.2026



Ejendommen



Ejendommen



Køkken



Køkken



Køkken



Køkken

Adresse: Hasselhaven 48, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 223247659
Ejerudgift/md.: kr. 4.039

Dato: 09.09.2026



Køkken



Køkken



Spisestue



Spisestue



Spisestue



Værelse

Adresse: Hasselhaven 48, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 223247659
Ejerudgift/md.: kr. 4.039

Dato: 09.09.2026



Stue



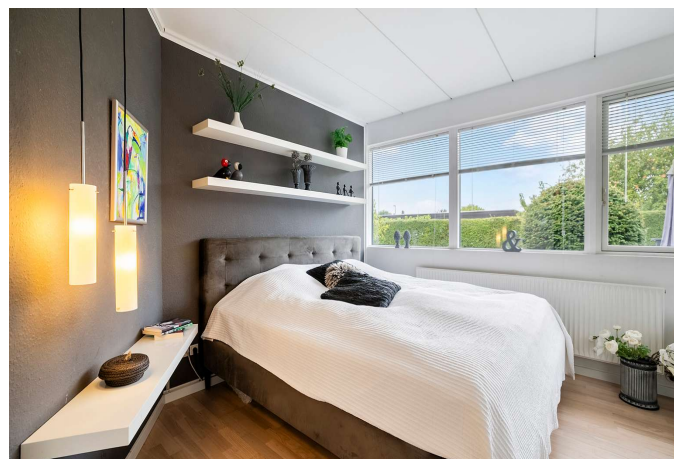
Stue



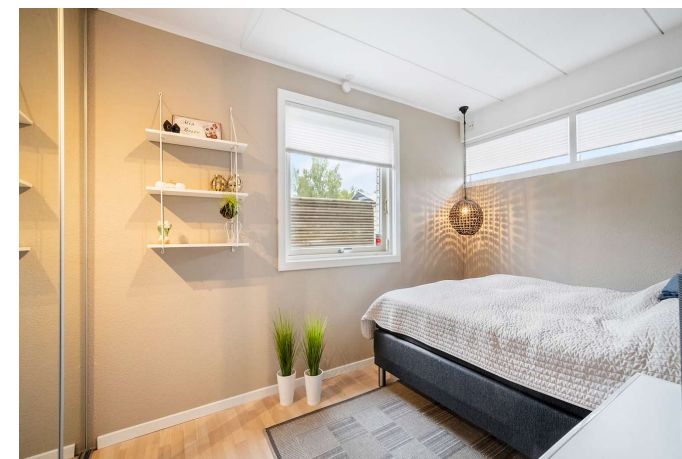
Stue



Soveværelse



Soveværelse



Soveværelse

Adresse: Hasselhaven 48, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 223247659
Ejerudgift/md.: kr. 4.039

Dato: 09.09.2026



Badeværelse



Badeværelse



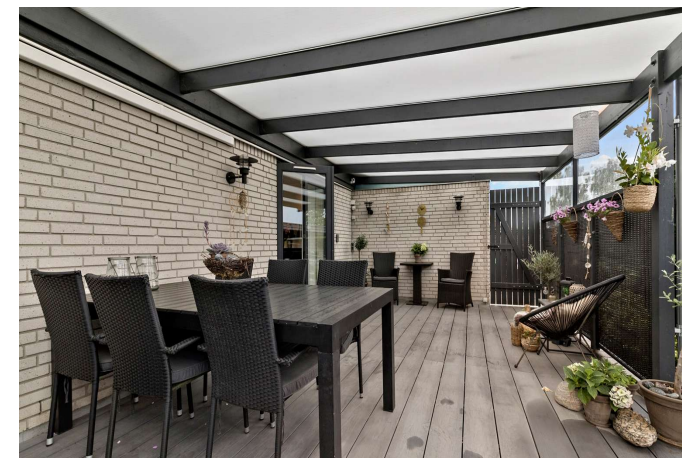
Badeværelse



Entre



Bryggers



Terrasse

Adresse: Hasselhaven 48, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 5.995.000

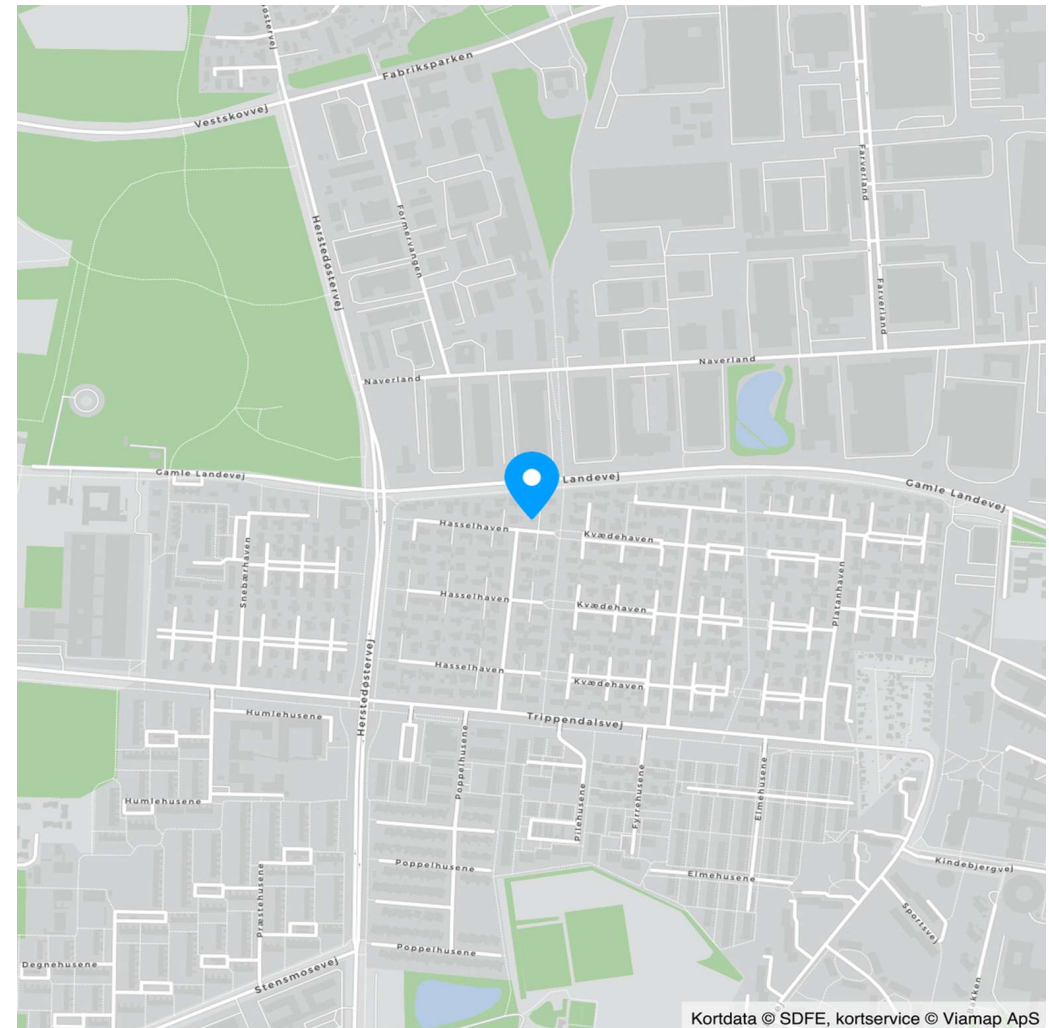
Sagsnr.: 223247659
Ejerudgift/md.: kr. 4.039

Dato: 09.09.2026



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Hasselhaven 48, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 223247659
Ejerudgift/md.: kr. 4.039

Dato: 09.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Albertslund
Matr.nr.: 21gz Herstedøster By, Herstedøster
BFE-nr.: 2126683
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1968

Arealer**

Grundareal: 638 m²
Boligareal i alt: 136 m²
Øvrige arealer:
Carport: 48 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: 3.619.000
Grundværdi: 2.665.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.895.200
Grundlag for grundskyld: 2.132.000

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):

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Hasselhaven 48, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 223247659
Ejerudgift/md.: kr. 4.039

Dato: 09.09.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificeret - byzone

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Olietank

Der gøres opmærksom på at der er en afblændet / sløjfet olietank på ejendommen.

Uoverensstemmelser i BBR-ejermeddelelse

Køber gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen, idet Overdækket terrasse ikke er noteret på BBR-ejermeddelelsen. Køber sørger selv for evt. registrering heraf hos Bygning og Bolig registret.

Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i område med drikkevandsinteresser jf. ejendomsdatarapport.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 15.700 Forbrug: 45 GJ

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Separatkloakeret: spildevand + 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 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: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød", "risiko for brand" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Hasselhaven 48, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 223247659
Ejerudgift/md.: kr. 4.039

Dato: 09.09.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Rottebekæmpelse anslået
Husforsikring anslået
Renovation anslået
Grundejerforeningen anslået

kr. 14.766
kr. 19.401
kr. 300
kr. 8.000
kr. 5.000
kr. 1.000

Pr. år

Kontantbehov ved køb

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

kr. 5.995.000
kr. 37.850
kr. 8.067
kr. 1.000
kr. 6.041.917

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. 48.467

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: 300.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 32.981 md. / 395.769 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 26.432 md. / 317.179 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: 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: Hasselhaven 48, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 223247659
Ejerudgift/md.: kr. 4.039

Dato: 09.09.2026

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 hvilen- de på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra- veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 2: hovedstol kr. 800.000
Nr. 3: hovedstol kr. 904.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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.