



**REAL**

## Brandsbjergvej 18, 2600 Glostrup

Ejd. type	<b>Villa, 1 fam.</b>	Bolig m2	<b>158</b>
Kontantpris	<b>5.795.000</b>	Værelser	<b>7</b>
Ejerudgift	<b>4.240</b>	Grund m2	<b>789</b>
Byggeår	<b>1970</b>	Energimærke	<b>C</b>

Sagsnr. **223V8433**

**RealMæglerne Hallberg A/S**

Hovedvejen 118 / 2600 Glostrup / Tlf. 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 salgsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Brandsbjergvej 18, 2600 Glostrup  
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 223V8433  
Ejerudgift/md.: kr. 4.240

Dato: 03.01.2026



### Beskrivelse:

Velholdt og moderne villa, der kombinerer funktionalitet, stil og en rolig beliggenhed i et attraktivt villakvarter. Her får I et hjem, der er lige til at flytte ind i – perfekt til den pladskrævende familie, der ønsker et lyst og indbydende hjem med god plads både inde og ude.

Boligens hjerte er det store og lyse alrum, hvor køkken, spiseafdeling og stue flyder naturligt sammen. Her er plads til både hverdagens måltider og hyggelige stunder med gæster. De store vinduespartier sørger for et fantastisk lysindfald og skaber en harmonisk forbindelse til terrassen og haven.

Køkkenet fremstår moderne og tidløst med hvide fronter, mørke bordplader og elegante lamper, der tilføjer varme og stil. Det lange bordforløb giver masser af arbejdsplads, og her er alt, hvad der skal til for at gøre madlavningen til en fornøjelse.

Villaen byder på hele fire rummelige værelser, som giver mange indretningsmuligheder – uanset om I har brug for børneværelser, kontor eller gæsteværelse. Hertil kommer to pæne badeværelser, begge med moderne flisevalg og god plads, så morgenrutinerne kan forløbe gnidningsfrit.

Et praktisk bryggers ligger i direkte forbindelse med køkkenet og giver ekstra opbevaringsmuligheder samt plads til vaskefaciliteter.

Fra alrummet er der udgang til en stor, solrig terrasse med både overdækket og åben del – det ideelle sted til sommerens grillaftener og afslappede stunder. Haven er overskuelig og nem at holde, med god plads til leg og afslapning.

### 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: Brandsbjergvej 18, 2600 Glostrup  
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 223V8433  
Ejerudgift/md.: kr. 4.240

Dato: 03.01.2026





Adresse: Brandsbjergvej 18, 2600 Glostrup  
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 223V8433  
Ejerudgift/md.: kr. 4.240

Dato: 03.01.2026

Ejendomsdata:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa, 1 fam.  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Glostrup  
Matr.nr.: 8 cr Ejby By, Glostrup  
BFE-nr.: 2117210  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig  
Kloak: Afløb til til offentligt kloaksystem  
Varmeinstallation: Fjernvarme  
Opført/ombygget år: 1970

**Arealer\***

Grundareal: 789 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 158 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Carport: 50 m<sup>2</sup>

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på  
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge  
BBR-meddelelsen.

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 4.477.000 kr.  
Grundværdi: 3.123.000 kr.  
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.581.600 kr.  
Grundlag for grundskyld: 2.498.400 kr.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter:**

Nr. 1 lyst d. 05.05.1938 - Dok om vejret mv  
Nr. 2 lyst d. 25.11.1938 - Dok om grundejerforening mv, Resp lån i off midler, Tillige lyst pantstiftende.

**Lokalplan:**

Plan - Område nord for Vestskoven og vest for Ringvej B3

**Kommuneplan:**

Plan - Kommuneplan 2013-2025

**Kommuneplanramme:**

Plan - Parcelhusområde ved Bjergbakkevej og Brandsbjergvej

**Kommuneplanstrategi:**

Plan - Planstrategi 2016 - En levende by  
Plan - Kommuneplanstrategi 2020: Glostrup - en forstad i udvikling

**Spildevandsplan:**

Kloakopland - UR32

Tilbehør:

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

Køleskab: Elektrolux, Køleskab: Elektrolux, Fryseskab: Elektrolux, Opvaskemaskine: Siemens, Komfur: GRAM, Tørretumbler: AEG,  
Vaskemaskine: Samsung

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Brandsbjergvej 18, 2600 Glostrup  
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 223V8433  
Ejerudgift/md.: kr. 4.240

Dato: 03.01.2026

#### Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Gjensidige Forsikring  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold:

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.000 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: ingen

Oplysningerne stammer fra: Anslået

**Det bemærkes, at sælger har skiftet varmekilde fra gasfyr til fjernvarme og at beløbet i energimærket ikke stemmer overens med de korrekte forhold.**

**Køber gøres opmærksom på, at energiforbrug er individuelt, og at evt. differencer mellem det i salgsopstillingen oplyste og købers forbrug, er sælger og 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 salgsopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

#### Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

##### **Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsopstillingens 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 salgsopstillingen 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.

##### **Lettere forurening**

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.

##### **Ejendommens brændeovn**

Der gøres opmærksom på at brændeovn er nedlagt.

Adresse: Brandsbjergvej 18, 2600 Glostrup  
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 223V8433  
Ejerudgift/md.: kr. 4.240

Dato: 03.01.2026

**Ejerudgift 1. år:**

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	18.266	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.795.000
Grundskyld	kr.	16.240	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.420
Rottebekæmpelse 2025	kr.	506	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	36.650
Husforsikring 2025	kr.	10.271	I alt	kr.	5.841.070
Renovation anslået	kr.	5.000			
Grundejerforeningen	kr.	600	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1 år		50.883			

**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: 290.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 30.989 md./ 371.873 år Netto **ekskl.** ejerudgift 25.352 md./ 304.226 år v/24,20%  
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% procent, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 03.01.2026  
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: 1/2 - 1/8

**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.



Adresse: Brandsbjergvej 18, 2600 Glostrup  
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 223V8433  
Ejerudgift/md.: kr. 4.240

Dato: 03.01.2026

**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.

**Gæld udenfor købesummen:**

**Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:**

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl.restgæld	Kontant-værdi	Optages i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fra-dragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
Totalkredit/4% Obligationslån	Obligationslån	3.271.000	3.271.000	3.253.425	DKK	4	156.681	29,50	4,76			Nej	

**Grundejerforening el.lign.: Ja**

Navn: G/F Brandsbjerg Syd

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Ja, kr. i form af Anden hæftelse, byrde lyst pantstiftende

Forhøjelse af sikkerhed: Nej.



# 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*



## 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.