



REAL

Magnoliavej 14, st. tv, 2600 Glostrup

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	80
Kontant	3.195.000	Værelser	4
Ejerudgift	4.327		
Byggeår	1946	Energimærke	D

Sagsnr. **223L8549**

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: Magnoliavej 14, st. tv, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 223L8549
Ejerudgift/md.: kr. 4.327

Dato: 21.04.2026



Top istandsat 4 vær. lejlighed

Velkommen til en stor og lys 4-værelses lejlighed, der byder på en attraktiv og funktionel planløsning, velegnet til både børnefamilien og som delevenlig bolig.

Lejligheden rummer to gode og regulære soveværelser, et indbydende køkken-alrum samt en rummelig dagligstue. Boligen fremstår gennemgående lys og velholdt med et behageligt lysindfald.

Badeværelset er udvidet og fremstår moderne og yderst funktionelt med separat bruseniche samt god plads til vaskesøjle.

Lejligheden er totalrenoveret for få år siden og fremstår fortsat i rigtig flot stand, klar til indflytning uden behov for forbedringer.

Boligen er beliggende i en høj stuelejlighed, hvilket giver et dejligt lysindfald og en oplevelse af luft og rummelighed, samtidig med at der er sol det meste af dagen.

Der medfølger to gratis parkeringslicenser til ejerforeningens egne parkeringspladser. Hertil kommer et stort, praktisk kælderrum. Lejligheden har desuden gode udlejningsmuligheder.

Ejerforeningen er veldrevet og løbende vedligeholdt. Vinduerne er for nyligt udskiftet, der er ingen fælleslån, og foreningen har fokus på en sund økonomi med løbende opsparing til fremtidige vedligeholdelsesprojekter.

En indflytningsklar og attraktiv lejlighed, der bør opleves!

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: Sofus Ventegodt Liisberg

Adresse: Magnoliavej 14, st. tv, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 223L8549
Ejerudgift/md.: kr. 4.327

Dato: 21.04.2026



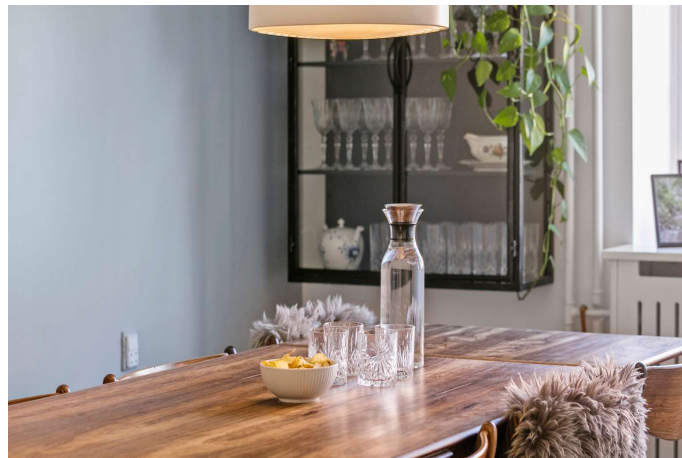
Soveværelse



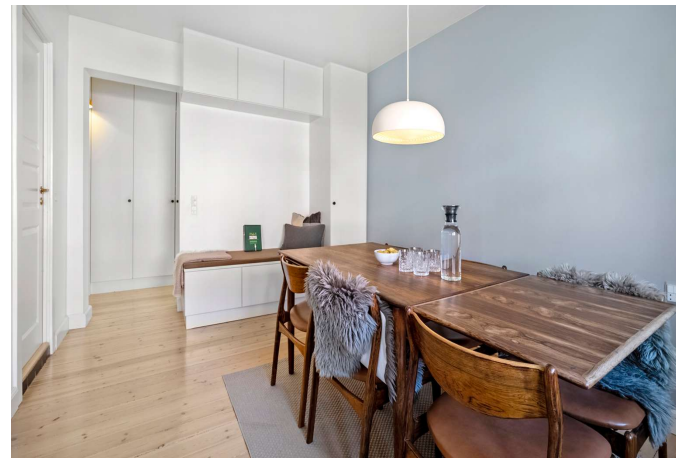
Køkken



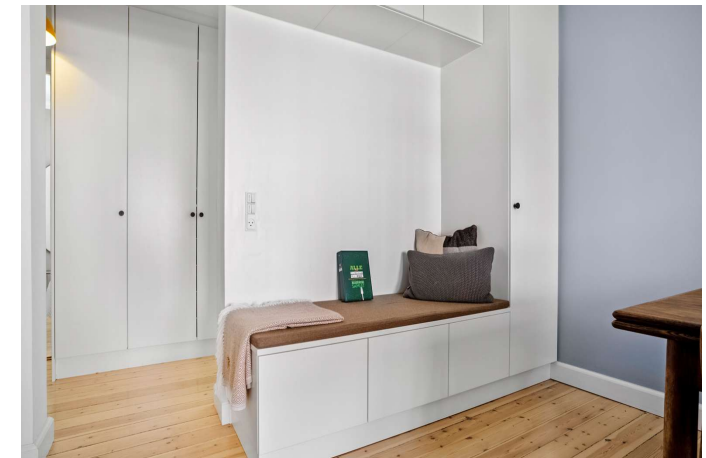
Køkken



Spisekøkken



Spisekøkken



Køkken

Adresse: Magnoliavej 14, st. tv, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 223L8549
Ejerudgift/md.: kr. 4.327

Dato: 21.04.2026



Stue



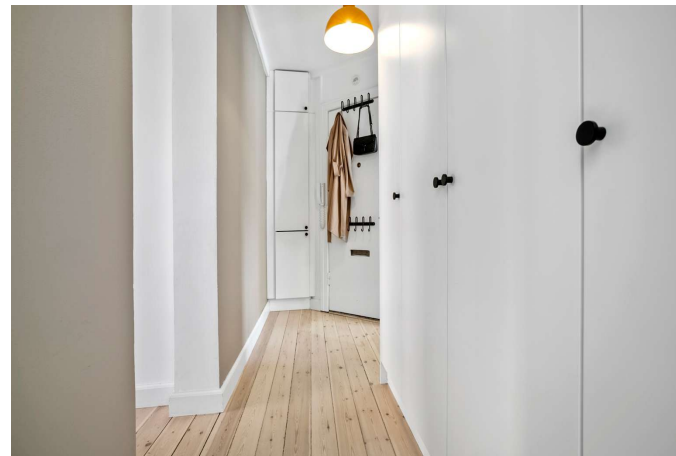
Soveværelse



Værelse



Badeværelse



Gang



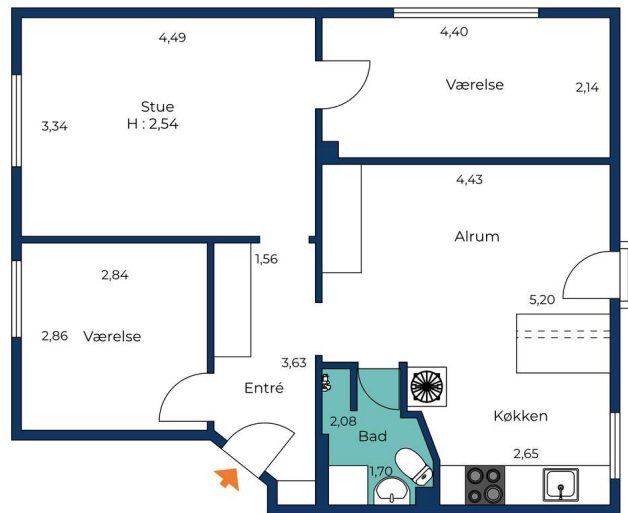
Ejendommen



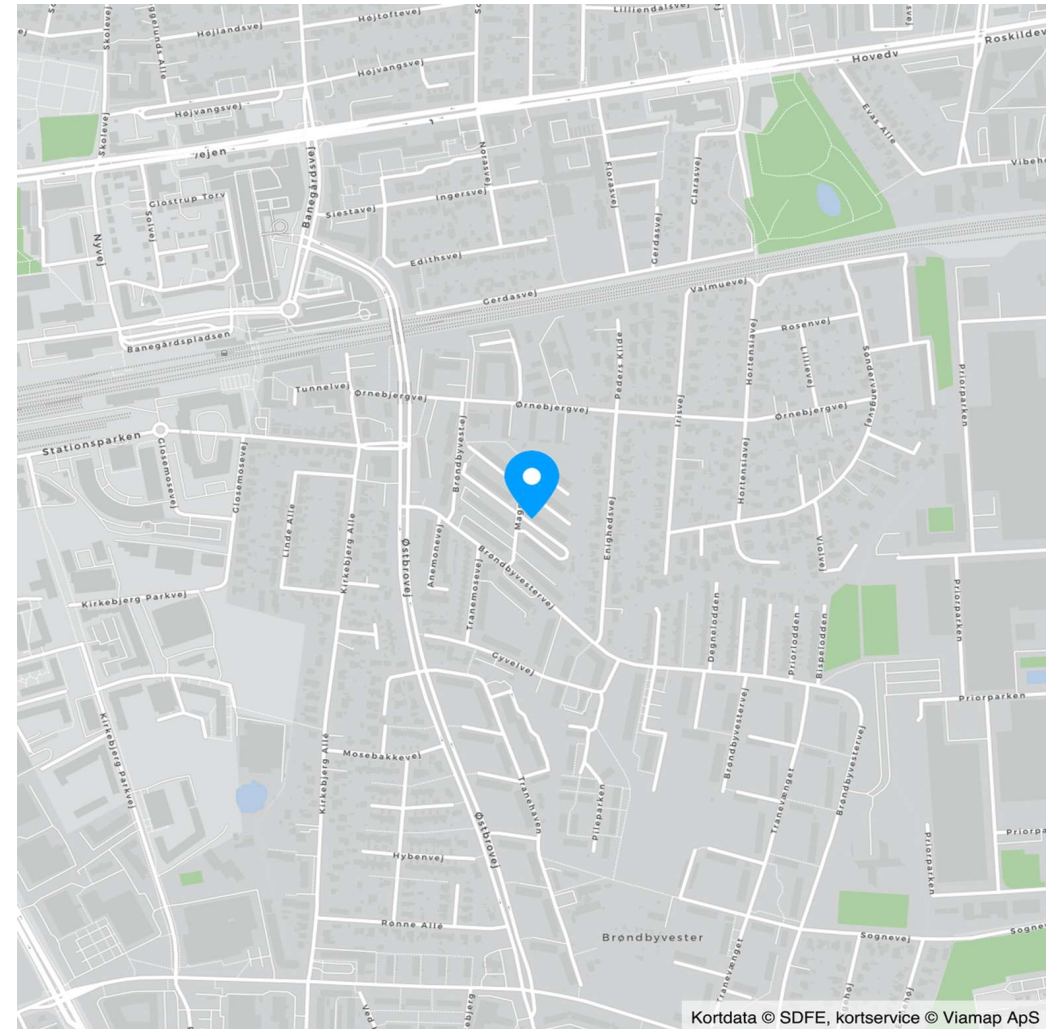
Adresse: Magnoliavej 14, st. tv, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 223L8549
Ejerudgift/md.: kr. 4.327

Dato: 21.04.2026



Vejledende tegning uden ansvar.



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamp ApS



Adresse: Magnoliavej 14, st. tv, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 223L8549
Ejerudgift/md.: kr. 4.327

Dato: 21.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomsstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Glostrup
Matr.nr.:	8mø Glostrup By, Glostrup
BFE-nr.:	228182
Ejerl. Nr.:	1
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1946

Arealer**

Tinglyst areal:	76 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	76 m ²
BBR-boligareal:	80 m ²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	2.401.000
Grundværdi:	1.502.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	1.920.800
Grundlag for grundskyld:	1.201.600

Tilbehør:

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

Ovn (Blomberg), Kogeplade (Siemens), Emhætte (ukendt), Køle/fryseskab (ikea), Opvaskemaskine (Ikea), Vaskemaskine (Ikea)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter

- Nr. 1: 02.10.1912 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 2: 02.12.1919 - Dok om vejret mv
- Nr. 3: 09.12.1919 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 4: 12.10.1943 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, vejret mv, vejlaug
- Nr. 5: 29.11.2012 - Deklaration om tilslutningspligt
- Nr. 6: 03.11.2017 - Vedtægter for E/F Magnoliavej 14-26
- Nr. 8: 28.05.2021 - Tillæg til vedtægten

Planer

Kommuneplan 2020 En forstad i udvikling
Kommuneplan GB15 - Etageboligområde ved Brøndbyvestervej
Kommuneplan Parcelhusområde i Søndervangen
Lokalplan GL41 - Område øst for Østbrovej og syd for Ørnebjergvej
Lokalplan Søndervangskvarteret

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



Adresse: Magnoliavej 14, st. tv, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 223L8549
Ejerudgift/md.: kr. 4.327

Dato: 21.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Alm. Brand
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Afventer oplysninger.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 8.931 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Varme betales a/c med kr. 9.300 p.a.
Vand anslås til, at betales a/c med kr. 3000 p.a.

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

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 D



Adresse: Magnoliavej 14, st. tv, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 223L8549
Ejerudgift/md.: kr. 4.327

Dato: 21.04.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	9.796	Kontantpris	kr.	3.195.000
Grundskyld	kr.	7.810	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	21.050
Rottebekæmpelse	kr.	305	Omkostninger ved overtagelse af sikkerhed	kr.	1.825
Fællesudgifter, anslået	kr.	19.020	Ejerskifte gebyr til ejerforeningen , anslået	kr.	3.000
Arbejdsweekend anslået	kr.	1.000	I alt	kr.	3.220.875
Opsparing	kr.	13.988	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.	51.919			

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: 160.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 17.396 md. / 208.754 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 14.070 md. / 168.840 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: 08.04.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025 **Forbehold:** Standardfinans. kan ikke opnås, da ejerskiftelånet reduceres med sikkerhed til ejerforeningen.

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: Magnoliavej 14, st. tv, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 223L8549
Ejerudgift/md.: kr. 4.327

Dato: 21.04.2026

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:

Ejerforening

Navn: Ejerforeningen Magnoliavej 14-26 V/Valdal Ejendomsadministration
Eksisterende sikkerhed: Kr. 41.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal, ejerforening

Admin: /
Tinglyst: 7 / 255
Fællesudgifter fordeles efter fordelingstal

Brugsret

Til enhver lejlighed hører ét kælderrum jf. foreningens husorden.

Fællesfaciliteter

Der er vaske og tørrerum til rådighed for foreningens medlemmer, jf. foreningens husorden. Sælger oplyser desuden at der er festlokale og fælles toilet jf. sælgeroplysningskemaet.

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.

Husdyr

Det er tilladt at holde hund, kat eller andre mindre husdyr såfremt disse ikke er til gene for de øvrige beboere jf. foreningens husorden. Husdyrene skal desuden registreres hos bestyrelsen.

Internet

Afventer adm.

Sikkerhed til E/F - Reduktion af standardfinansieringen

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

Spildevandsplaner

Kloakopland - UR1

Jordforurening - V1

Ejendommen er ifølge kommunens / regionens oplysninger registreret som forurennet på vidensniveau 1. En grund kan kortlægges som måske forenet, V1, hvis der er kendskab til aktiviteter, der kan have forårsaget forening, og som derfor gives mistanke for forurening.

Fremleje af bolig

Fremleje/udlejning af lejligheden er mulig ved fremsendelse af kopi af lejekontrakt til bestyrelsens formand, jf. vedtægternes § 19.

Fælles arbejdsdage



Adresse: Magnoliavej 14, st. tv, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 3.195.000

Sagsnr.: 223L8549
Ejerudgift/md.: kr. 4.327

Dato: 21.04.2026

250 kr. hvert kvartal for fælles arbejdsdage. Hvis man deltager får man 500 kr. tilbage pr. arbejdsdag man deltager i, jf. sælgers oplysninger.

Olietank

Til ejendommen hører en afblændet olietank.

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.