



REAL

Brandsbjergvej 25, 2600 Glostrup

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	128
Kontantpris	5.645.000	Værelser	5
Ejerudgift	4.091	Grund m2	859
Byggear	1971	Energimærke	C

Sagsnr. **223V8355**

RealMæglerne Hallberg A/S

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

Adresse: Brandsbjergvej 25, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 5.645.000

Sagsnr.: 223V8355
Ejerudgift/md.: kr. 4.091

Dato: 05.08.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Brandsbjergvej 25 – her får I virkelig meget hus for pengene! Villaen byder på hele 158 m² bolig i stueplan, en rummelig og anvendelig underetage på 128 m² samt en hyggelig, opmuret udestue på hele 30 m², som forlænger både sommer og vinter.

Ejendommen er opført i 1971 i klassiske gule mursten og fremstår pæn og velholdt med nyt eternittag fra 2025 (naturligvis uden asbest). Grunden på 859 m² er ligeledes flot anlagt med en præsentabel indkørsel, pæn forhave og en solid garage med separat værksted i forlængelse – perfekt til både bil og hobbyprojekter. I haven finder I også en hyggelig urtehave, som indbyder til egne krydderurter og grøntsager.

Indenfor bliver I budt velkommen via en flot støbt trappe, som fører til entreen og fordelingsgangen. Herfra er der adgang til det rummelige køkken i lyse elementer med masser af skabs- og bordplads og alt i hårde hvidevarer, et pænt gæstetoilet, trappen til underetagen og naturligvis husets hjerte – den store vinkelstue med smukt stavparketgulv. Her er god plads til både stor spiseafdeling og hyggelig sofakrog, og de store vinduespartier giver et dejligt lysindfald.

Fra stuen er der udgang til den 30 m² store, opmurede udestue med flisegulv og hyggelig brændeovn – perfekt til afslapning året rundt. Udestuen forbinder stuen med den store, velanlagte terrasse med flot belægning, hvor en elektrisk markise sørger for skygge og forlænger de lune aftener. Herfra er der direkte adgang til den grønne have med masser af plads til leg, boldspil og afslapning.

Stueplan rummer desuden fire gode værelser, hvoraf det ene i dag bruges som walk-in-closet – men alle har en størrelse, som gør dem velegnede som børneværelse, kontor eller gæsteværelse. Badeværelset er nydeligt moderniseret og har separat luksusbrusekabine med indbygget højttaler og massagefunktion – ren hverdagsluksus!

Kælderen er et kapitel for sig – her er 128 gode, højloftede m² med hele fire store disponible rum, et stort bryggers med vaskefaciliteter og god plads til opbevaring.

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: Tommi Madsen

Adresse: Brandsbjergvej 25, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 5.645.000

Sagsnr.: 223V8355
Ejerudgift/md.: kr. 4.091

Dato: 05.08.2025



Stue



Pejsestue



Køkken



Udsigt



Stue



Badeværelse

Adresse: Brandsbjergvej 25, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 5.645.000

Sagsnr.: 223V8355
Ejerudgift/md.: kr. 4.091

Dato: 05.08.2025



Lager



Køkken



Soveværelse



Stue



Stue



Spisestue

Adresse: Brandsbjergvej 25, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 5.645.000

Sagsnr.: 223V8355
Ejerudgift/md.: kr. 4.091

Dato: 05.08.2025



Stueplan



Kælder



Vejledende tegning uden ansv.



Adresse: Brandsbjergvej 25, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 5.645.000

Sagsnr.: 223V8355
Ejerudgift/md.: kr. 4.091

Dato: 05.08.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Glostrup
Matr.nr.: 8 ko Ejby By, Glostrup
BFE-nr.: 2117378
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1971

Arealer*

Grundareal udgør: 859 m²
Hovedbyg. bebyg. areal: 158 m²
- heraf Udestue 30 m²
Kælderareal: 128 m²
Udnyttet tagetage: 0 m²
Boligareal i alt: 128 m²
Andre bygninger: 27 m²
- heraf Garage 27 m²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 5.133.000 kr.
Grundværdi: 3.125.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.106.400 kr.
Grundlag for grundskyld: 2.500.000 kr.

* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Komfur: Gas - mærke ukendt, Ovn: mærke ukendt, Emhætte: mærke ukendt, Opvaskemaskine: Bosch "Silence Pro Serie 6".

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 05.05.1938 - Dok om vejret mv
Nr. 2 lyst d. 19.04.1939 - Dok om medlemsbidrag 20 kr årlig, Resp lån i off midler

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

Grundejerforening: 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.

Adresse: Brandsbjergvej 25, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 5.645.000

Sagsnr.: 223V8355
Ejerudgift/md.: kr. 4.091

Dato: 05.08.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 27.400 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: .

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Det bemærkes, at sælgers årsforbrug pt. ikke kan oplyses, hvorfor de stipulerede beløb er anslået i forhold til energimærket.

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.

Elinstillationsrapport: Der foreligger Elinstillationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

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.

Olietank

Tank er tømt og afblændet jf. BBR samt tankattest.

Ejendommens brændeovn

Ejendommens brændeovn skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg. Køber må forvente omkostninger hertil.



Adresse: Brandsbjergvej 25, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 5.645.000

Sagsnr.: 223V8355
Ejerudgift/md.: kr. 4.091

Dato: 05.08.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	20.943	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.645.000
Grundskyld	kr.	16.250	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.091
Rottebækæmpelse 2025	kr.	469	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	35.750
Husforsikring 2025	kr.	6.372			
Renovation 2025	kr.	3.854	I alt	kr.	5.690.841
Skorstensfejning	kr.	602			
Grundejerforeningen kontingent	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

49.089

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: 285.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 30.462 md./ 365.542 år Netto **ekskl.** ejerudgift 24.624 md./ 295.493 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 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: 05.08.2025
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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Brandsbjergvej 25, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 5.645.000

Sagsnr.: 223V8355
Ejerudgift/md.: kr. 4.091

Dato: 05.08.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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
Jyske Realkredit/5% Obligationslån	Obligationslån	1.183.502	1.183.502	1.204.162	DKK	5	105.964	17,50	5,13			Nej	

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



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.