

REAL



Hasselvej 2, 2600 Glostrup

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	185
Kontantpris	7.750.000	Værelser	6
Ejerudgift	4.276	Grund m2	676
Byggeår/ombygget	1936/1944	Energimærke	C

Sagsnr. **223V7457**

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: Hasselvej 2, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 7.750.000

Sagsnr.: 223V7457
Ejerudgift/md.: kr. 4.276

Dato: 29.01.2026



Beskrivelse:

På den fredelige, lukkede Hasselvej i det eftertragtede Solvangskvarter ligger denne smukke villa fra 1936 – et hjem, hvor klassisk elegance møder moderne komfort i harmonisk balance.

Allerede udefra fornemmer man husets herskabelige udtryk. Det nye røde tegtag, vinduer, facade og entré fra 2022 fremstår smukt afstemt og indbyder til et hjem med både stil og sjæl.

Indenfor åbenbarer sig en bolig, der emmer af varme og historie. I stueplan bevæger man sig gennem lyse, højloftede rum, hvor originale detaljer er bevaret og nænsomt kombineret med nutidige løsninger.

Den elegante spisestue står med sit originale sildebensparket – et gulv, der i generationer har lagt scene til festlige middage og gode samtaler. Spisestuen er forbundet med den hyggelige dagligstue, hvor de smukke, brede plankegulve understreger husets autenticitet og kvalitet. Her strømmer lyset ind fra flere verdenshjørner og skaber en varm og indbydende atmosfære året rundt.

Køkkenet, udført af Invita i 2022, fremstår stilrent og moderne. De gode materialer og det enkle design danner en elegant kontrast til husets klassiske stil, og herfra er der direkte udgang til én af villaens to solrige terrasser – perfekt til morgenkaffen eller et glas vin i aftenstunden. Fra spisestuen er der tilsvarende udgang til husets anden terrasse, hvor solen står på det meste af dagen, og hvor en markise let kan rulles ud, når sommerdagene bliver varme.

For den moderne familie, der ønsker et mere åbent samspil mellem madlavning og samvær, er der oplagt mulighed for at åbne op mellem køkken og stuer og skabe et stort, lyst køkken-alrum, hvor familien naturligt samles. Et nyt, stilfuldt badeværelse og et soveværelse fuldender etagen.

På førstesalen udfolder hjemmets mere private gemakker sig med tre soveværelser og et badeværelse – et sted, hvor roen sænker sig, og dagen afsluttes i harmoni.

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: Hasselvej 2, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 7.750.000

Sagsnr.: 223V7457
Ejerudgift/md.: kr. 4.276

Dato: 29.01.2026

Kælderen på hele 127 m² fremstår tør og brugbar med tre gode disponible rum, et vaskerum med udgang samt et tidligere toilet – perfekte rammer til hobby, opbevaring eller hjemmetræning.

Den sydvendte have på 676 m² er et kapitel for sig. En grøn oase med gamle buske, blomstrende beplantning og to dejlige terrasser, hvor der er plads til både leg, afslapning og hyggelige sommermiddage i solen. Her lever livet i ro og fred – men stadig tæt på alt det, der gør hverdagen nem: skole, indkøb, transport og den smukke Solvangspark.

En herskabelig villa med sjæl, charme og moderne komfort – skabt til familielivet i harmoniske, lyse rammer.

Adresse: Hasselvej 2, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 7.750.000

Sagsnr.: 223V7457
Ejerudgift/md.: kr. 4.276

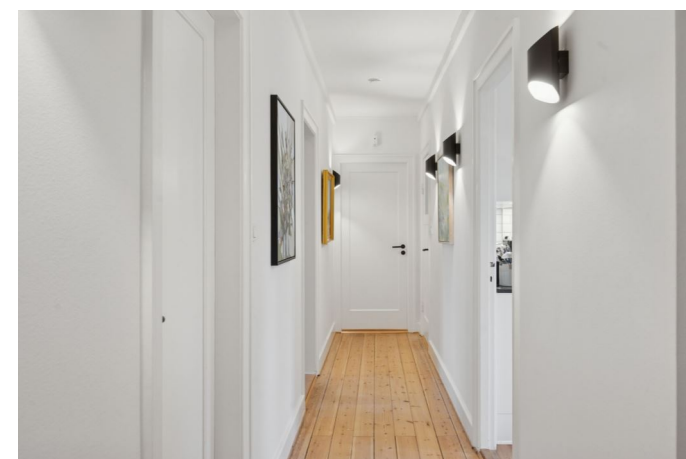
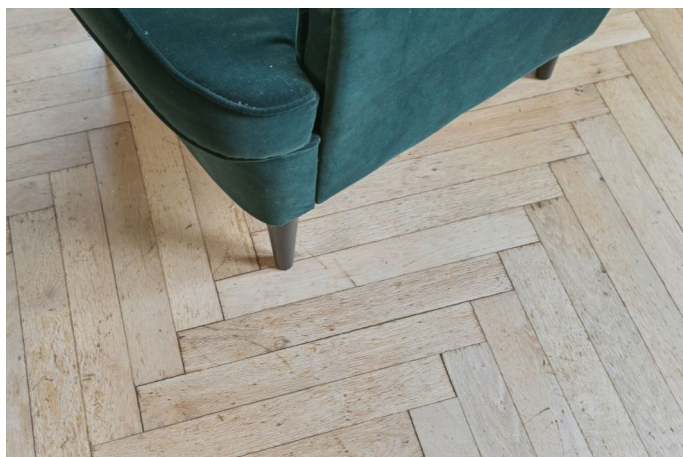
Dato: 29.01.2026



Adresse: Hasselvej 2, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 7.750.000

Sagsnr.: 223V7457
Ejerudgift/md.: kr. 4.276

Dato: 29.01.2026



Adresse: Hasselvej 2, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 7.750.000

Sagsnr.: 223V7457
Ejerudgift/md.: kr. 4.276

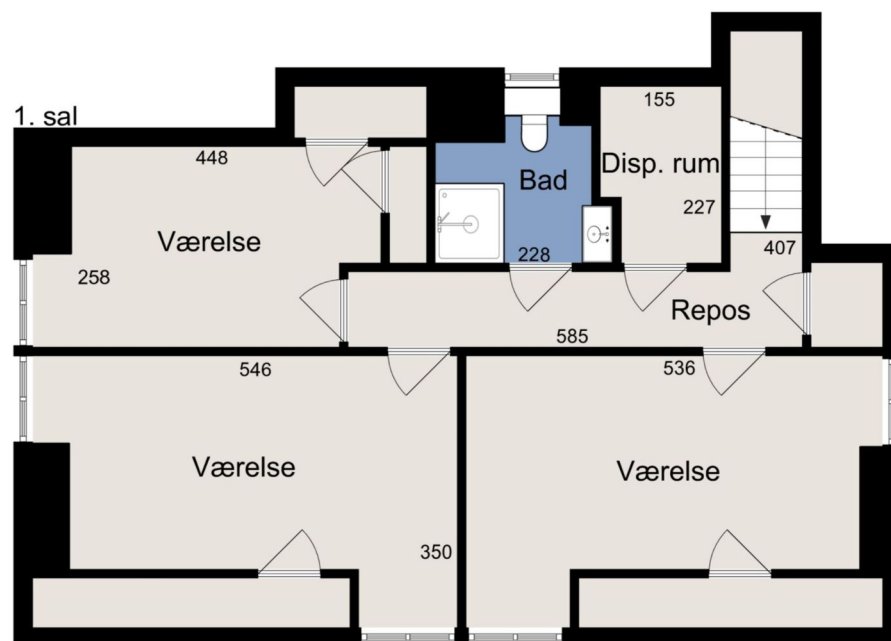
Dato: 29.01.2026



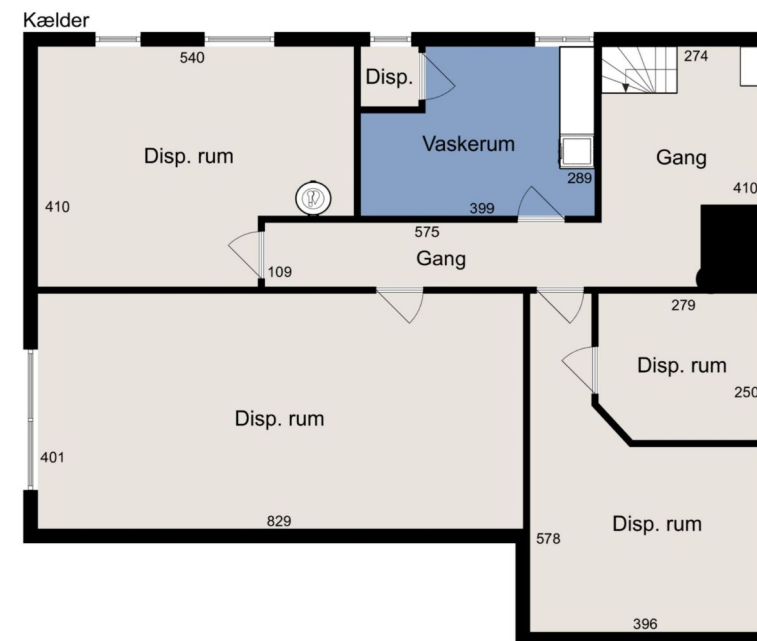
Adresse: Hasselvej 2, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 7.750.000

Sagsnr.: 223V7457
Ejerudgift/md.: kr. 4.276

Dato: 29.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar

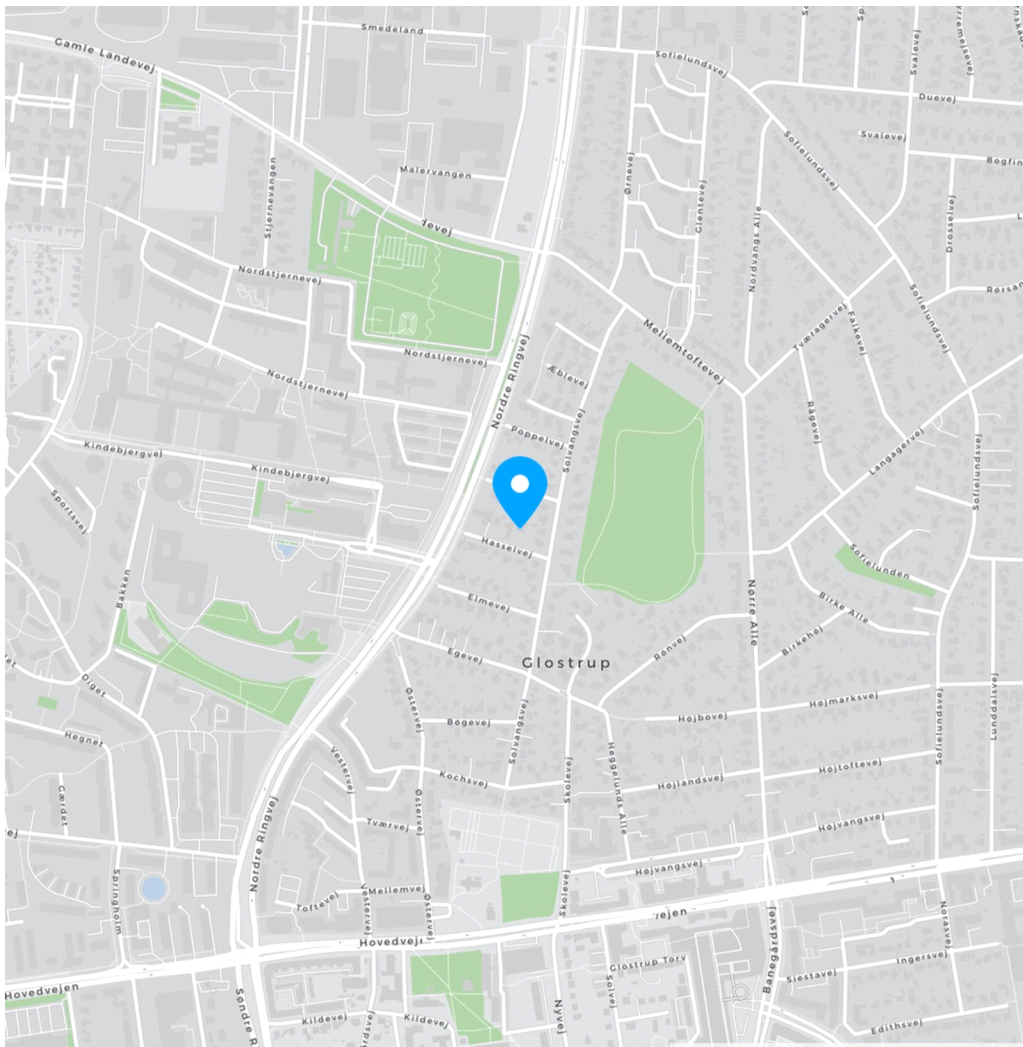


Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Hasselvej 2, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 7.750.000

Sagsnr.: 223V7457
Ejerudgift/md.: kr. 4.276

Dato: 29.01.2026





Adresse: Hasselvej 2, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 7.750.000

Sagsnr.: 223V7457
Ejerudgift/md.: kr. 4.276

Dato: 29.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Glostrup
Matr.nr.:	3 ed Glostrup By, Glostrup
BFE-nr.:	2118817
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1936/1944

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	5.826.000 kr.
Grundværdi:	3.178.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.660.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.542.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	676 m ²
Boligareal i alt:	185 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	58 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	127 m ²
Garage:	24 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

ingen servitutter.

Lokalplaner:

Lokalplan GL 98
Lokalplan FL4

Kommuneplaner:

Kommuneplan 2013-2025

Kommuneplanramme:

Parcelhusområde omkring Solvangsvej, Nørre Allé og Sofielundsvej m.fl.

Kommuneplanstrategi:

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

Spildevandsplaner:

Kloakopland - UR1

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Hasselvej 2, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 7.750.000

Sagsnr.: 223V7457
Ejerudgift/md.: kr. 4.276

Dato: 29.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Fælles Forsikring I/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 21.200 Forbrug: 2.068,20 m³
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 gult hus og rødt hus.

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

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Lettere forurening

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.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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

Uoverensstemmelser i BBR-ejermeddelelse

Køber gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen, idet bygning B - Udhus er registreret som garage på BBR-ejermeddelelsen. Køber sørger selv for evt. registrering heraf hos Bygning og Bolig registret.



Adresse: Hasselvej 2, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 7.750.000

Sagsnr.: 223V7457
Ejerudgift/md.: kr. 4.276

Dato: 29.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	23.770	Kontantpris/udbetaling	kr.	7.750.000
Grundskyld	kr.	16.526	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	12.268
Husforsikring	kr.	5.599	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	48.350
Renovation anslået	kr.	5.000	I alt	kr.	7.810.618
Rottebekæmpelse	kr.	415			

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

51.310

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: 390.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 41.426 md./ 497.109 år Netto **ekskl.** ejerudgift 33.891 md./ 406.693 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: 29.01.2026
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: Hasselvej 2, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 7.750.000

Sagsnr.: 223V7457
Ejerudgift/md.: kr. 4.276

Dato: 29.01.2026

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
Realkredit Danmark/1% Obligationslån	Obligationslån	3.300.000	3.300.000	1.996.938	DKK	1	52.813	24,75	7,92			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Tilbehør:

Komfur, mrk: Siemens,
Køle/fryseskab, mrk: Siemens,
Vaskemaskine, mrk: LG
Opvaskemaskine, mrk: Siemens
Tørretumbler, mrk: Blomberg
Microbølgeovn, mrk: Siemens
Emhette

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.