

REAL



## Platanhaven 76, 2600 Glostrup

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>156</b>
Kontant	<b>4.795.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>4.625</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>777</b>
Byggeår/ombygget	<b>1967/1987</b>	Energimærke	<b>E +</b>

Sagsnr. **223V8394**

**RealMæglerne Hallberg A/S**

Hovedvejen 118 / 2600 Glostrup / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Platanhaven 76, 2600 Glostrup  
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 223V8394  
Ejerudgift/md.: kr. 4.625

Dato: 02.05.2026



### **Bolig med masser af potentiale, god planløsning og skøn beliggenhed i Platanhaven**

På Platanhaven 76, 2600 Glostrup finder du denne rummelige bolig på hele 156 m<sup>2</sup> bolig samt yderligere 60 m<sup>2</sup> kælder, som tilsammen giver et væld af anvendelsesmuligheder og plads til både familie- og hverdagsliv. Her får du en bolig med et solidt udgangspunkt og en indretning, der indbyder til at sætte dit helt eget præg.

Boligen rummer i dag 3 gode værelser med fine indretningsmuligheder og en planløsning, der giver mulighed for at etablere et attraktivt køkkenalrum, hvis du ønsker mere sammenhæng mellem køkken og opholdsrum. Det skaber de perfekte rammer for et moderne hjem med plads til både samvær og privatliv.

Kælderen på 60 m<sup>2</sup> fremstår med mange anvendelsesmuligheder, hvad enten du har behov for opbevaring, hobbyrum, værksted, vaskefaciliteter eller ekstra plads til familiens behov. Her er der rig mulighed for at udnytte kvadratmeterne optimalt.

Ejendommen er beliggende i et attraktivt og roligt område med nem adgang til indkøb, skoler, institutioner, offentlig transport og grønne områder. Haven er privat og ugeneret og vender ideelt i forhold til verdenshjørnerne, hvilket sikrer gode solforhold dagen igennem. Her kan du nyde udelivet i fredelige omgivelser, hvad enten det er til afslapning, leg eller hyggelige sammenkomster.

Alt i alt er Platanhaven 76 en bolig med en eftertragtet beliggenhed, gode kvadratmeter og masser af potentiale for at skabe et personligt hjem i et populært område af Glostrup.

### 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: Vincent Kirk Christensen

Adresse: Platanhaven 76, 2600 Glostrup  
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 223V8394  
Ejerudgift/md.: kr. 4.625

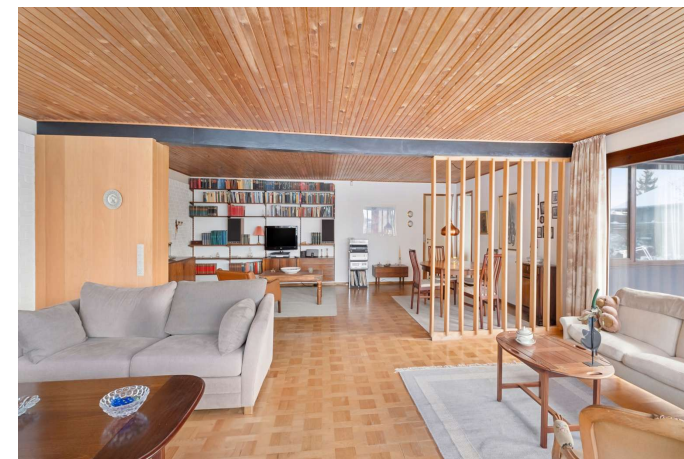
Dato: 02.05.2026



Spisestue



Stue



Stue



Soveværelse



Køkken



Køkken

Adresse: Platanhaven 76, 2600 Glostrup  
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 223V8394  
Ejerudgift/md.: kr. 4.625

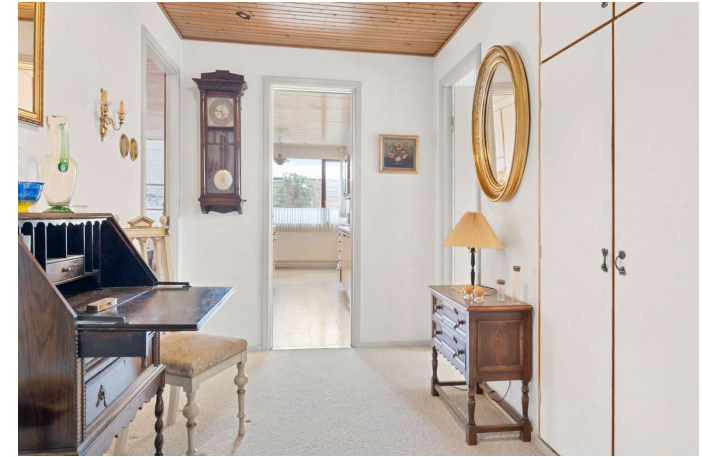
Dato: 02.05.2026



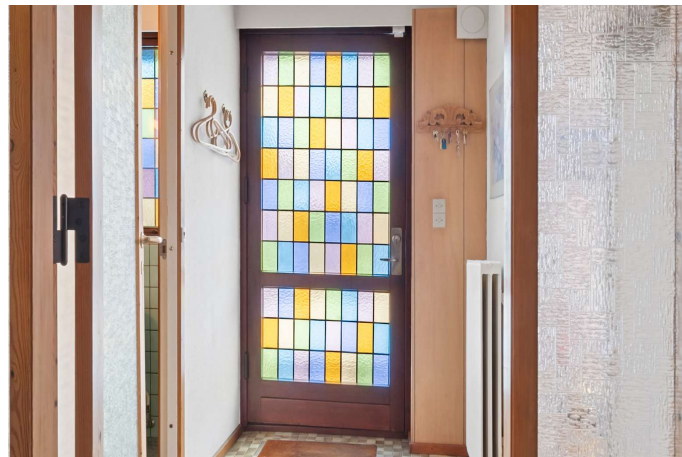
Køkken



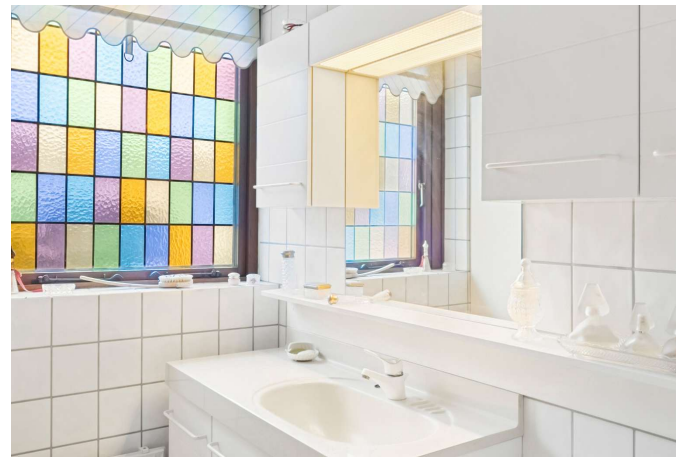
Kontor



Værelse



Entré



Toilet

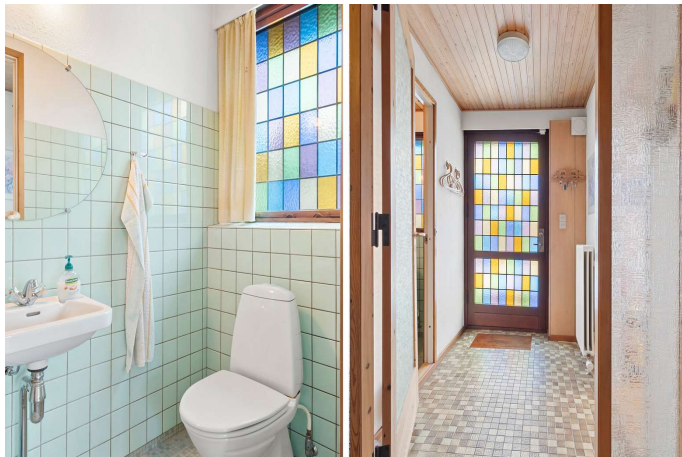


Toilet

Adresse: Platanhaven 76, 2600 Glostrup  
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 223V8394  
Ejerudgift/md.: kr. 4.625

Dato: 02.05.2026



Badeværelse



Stue



Værelse



Værelse



Badeværelse



Ejendommen

Adresse: Platanhaven 76, 2600 Glostrup  
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 223V8394  
Ejerudgift/md.: kr. 4.625

Dato: 02.05.2026



Ejendommen



Ejendommen



Ejendommen



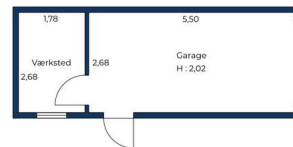
Ejendommen

Adresse: Platanhaven 76, 2600 Glostrup  
Kontantpris: kr. 4.795.000

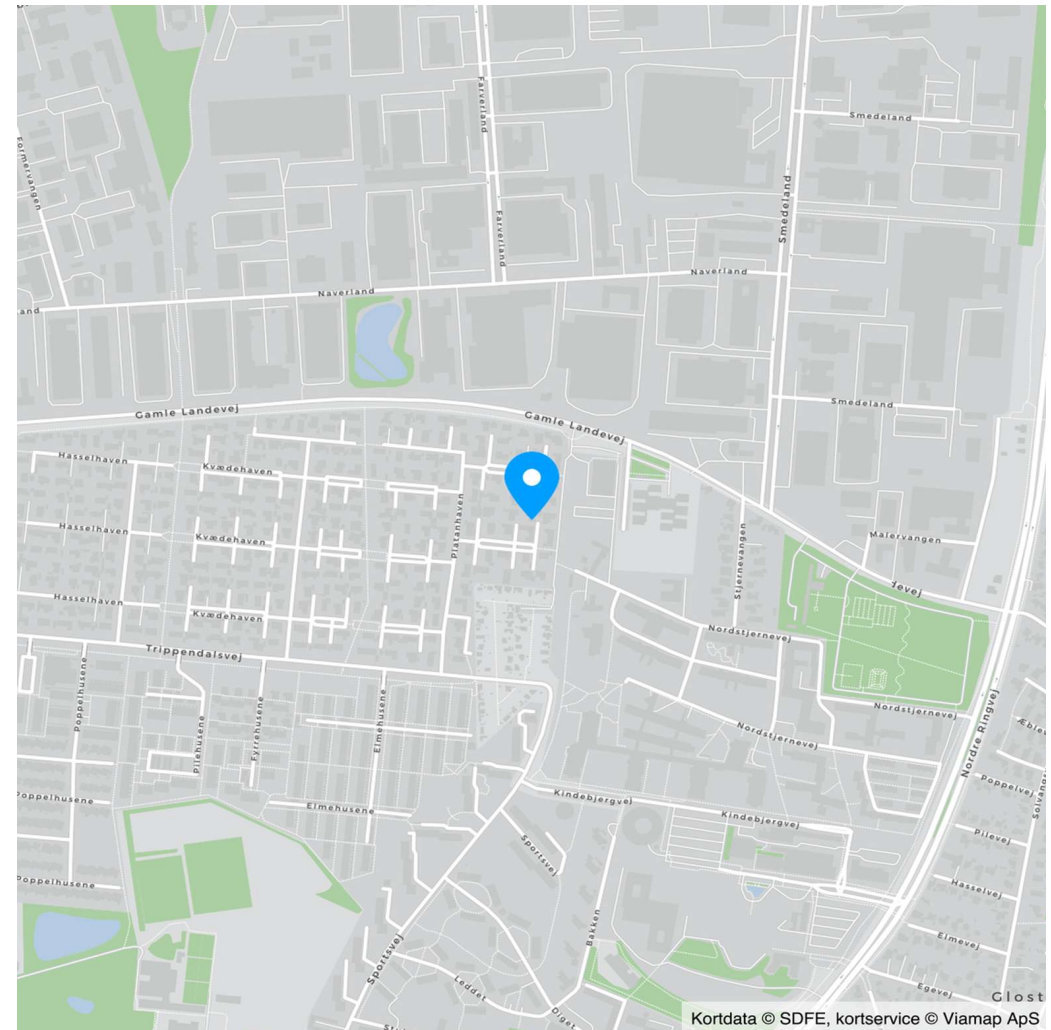
Sagsnr.: 223V8394  
Ejerudgift/md.: kr. 4.625

Dato: 02.05.2026

Stueplan



Vejledende tegning uden ansvar.





Adresse: Platanhaven 76, 2600 Glostrup  
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 223V8394  
Ejerudgift/md.: kr. 4.625

Dato: 02.05.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Albertslund  
Matr.nr.: 29al Herstedøster By, Herstedøster  
BFE-nr.: 2127526  
Zonestatus: Byzone  
Vej: Privat fællesvej  
Opført/ombygget år: 1967/1987

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 4.443.000  
Grundværdi: 3.011.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.554.400  
Grundlag for grundskyld: 2.408.800

**Arealer\*\***

Grundareal: 777 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 156 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 60 m<sup>2</sup>  
Garage: 24 m<sup>2</sup>

\*\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://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.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

- Nr. 1: 07.10.1965 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerfr mv  
- Nr. 2: 09.07.1966 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv adgangsareal, brønde mm  
- Nr. 3: 15.01.1973 - anm byrder, anm hæftelser Dok om bebyggelsesgrad og vilkår herfor mv tag og tagnedløb

**Planer**

Kommuneplan B01 - Herstedøster Villaby

Tilbehør:

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

Ovn: Miele, Kogeplade: Miele, Emhætte: Blomberg, Køleskab: Electrolux, Fryser: Electrolux, Opvaskemaskine: Miele, Vaskemaskine: Bauknecht

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Platanhaven 76, 2600 Glostrup  
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 223V8394  
Ejerudgift/md.: kr. 4.625

Dato: 02.05.2026

Forsikringsforhold:

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

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 23.495 Forbrug: 0  
Udgiften er beregnet i år: 0

Varmeinstallation: Fjernvarme  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Oplysningerne stammer fra: Anslået

Køber gøres opmærksom på, at energiforbrug er individuelt, og at evt. differencer mellem det i salgsoptillingen oplyste og købers forbrug, er sælger og ejendomsmægler uvedkommende.

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke + E



Adresse: Platanhaven 76, 2600 Glostrup  
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 223V8394  
Ejerudgift/md.: kr. 4.625

Dato: 02.05.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	18.127	Kontantpris	kr.	4.795.000
Grundskyld	kr.	21.920	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	30.650
Rottebekæmpelse 2026	kr.	215	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.417
Husforsikring 2025	kr.	8.227	I alt	kr.	4.835.067
Renovation 2025	kr.	4.368	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.		
Vejbelysning 2025	kr.	888			
Grundejerforening	kr.	1.750			
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	55.496			

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: 240.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 26.065 md. / 312.777 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 20.886 md. / 250.634 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: 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 grundejerforeningen.

**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: Platanhaven 76, 2600 Glostrup  
Kontantpris: kr. 4.795.000

Sagsnr.: 223V8394  
Ejerudgift/md.: kr. 4.625

Dato: 02.05.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 4: hovedstol kr. 586.000

**Gæld udenfor købesummen**

**Ingen Grundejerforening**

Navn: Grundejerforeningen Herstedøster Villaby Kasserer Brian Feldborg

Pligt til medlemskab: Nej

Eksisterende sikkerhed: Nej

Ny sikkerhed udstedes: Nej

**Andre forhold af væsentlig betydning**

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.

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

Der gøres opmærksom på at der er to afblændede olietanke på ejendommen.

Grundejerforening - fremtidig beskatning af fællesarealer/ejendomme

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforenin-

gen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskatteformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i område med drikkevandsinteresser og i følsomt indvindingsområde jf. ejendomsdatarapport.

**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*



## 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.