



REAL

Højlandsvej 13, 2600 Glostrup

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	164
Kontant	7.495.000	Værelser	6
Ejerudgift	4.434	Grund m ²	748
Byggeår/ombygget	1954/2003	Energimærke	C

Sagsnr. **223V8575**

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: Højlandsvej 13, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 223V8575
Ejerudgift/md.: kr. 4.434

Dato: 13.06.2026



Klassisk muremestervilla med moderne tilbygning og masser af plads til familielivet

På en attraktiv adresse i Glostrup finder I denne velholdte muremestervilla, hvor klassisk byggestil og moderne komfort går hånd i hånd. Ejendommen er oprindeligt opført som en gedigen muremestervilla og blev i 2003 udvidet med en flot tilbygning, der har skabt ekstra plads og givet boligen et mere tidssvarende udtryk.

Allerede ved første øjekast imponerer huset med sin karakteristiske røde murstensfacade, det markante sadeltag og de velproportionerede detaljer, som kendetegner den klassiske muremesterstil. Tilbygningen er udført med respekt for husets oprindelige arkitektur og fremstår som en naturlig forlængelse af boligen.

Indenfor mødes I af en indbydende atmosfære med en god kombination af charme og funktionalitet. Hjemmets planløsning er særdeles familievenlig med gode opholdsrum, hvor der er plads til både hverdag og gæster. Tilbygningen bidrager med et stort, lyst opholdsrum, hvor familien kan samles omkring middagsbordet eller nyde udsigten til haven gennem de store vinduespartier.

På førstesalen finder I gode værelser med mange anvendelsesmuligheder – uanset om behovet er børneværelser, hjemmekontor eller gæsteafdeling. Boligens indretning giver fleksibilitet til at tilpasse hjemmet efter familiens behov gennem mange år.

Kælderen giver jer mulighed med dens gode lofthøjde, bl.a. workout, afslapnings rum, værksted, bordtennis, billiard etc.... Der er gulvvarme i den nye del af kælderen

Udendørs venter en hyggelig og ugeneret have med god plads til leg, afslapning og sommerens grillarrangementer. Den afskærmede terrasse skaber et dejligt uderum, hvor solen kan nydes i private omgivelser.

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: Højlandsvej 13, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 223V8575
Ejerudgift/md.: kr. 4.434

Dato: 13.06.2026



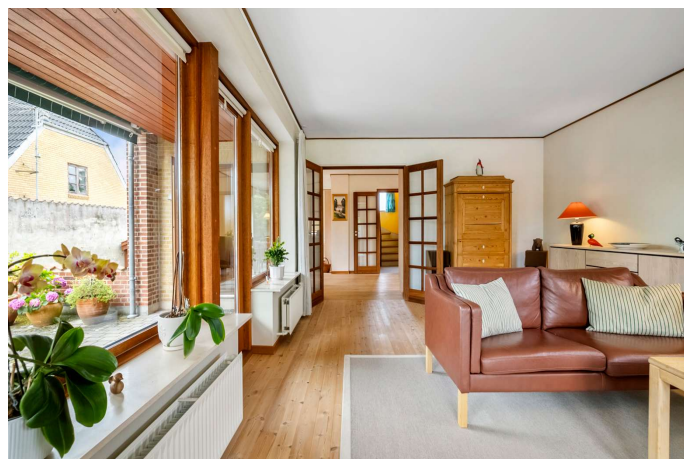
Ejendommen



Stue



Spisestue



Stue



Køkken



Køkken

Adresse: Højlandsvej 13, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 223V8575
Ejerudgift/md.: kr. 4.434

Dato: 13.06.2026



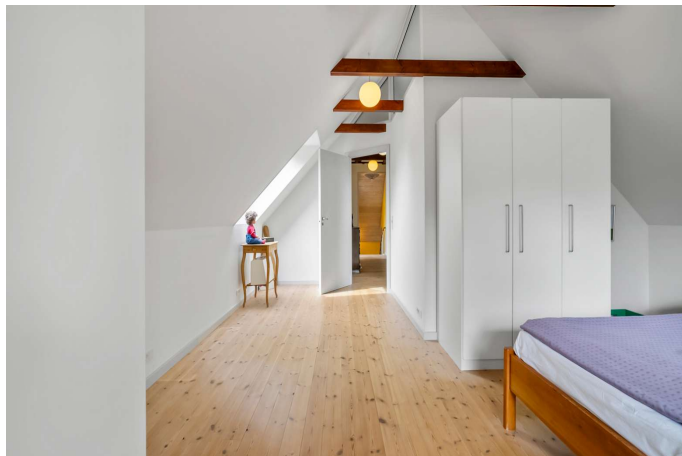
Værelse



Gang på 1. sal



Soveværelse



Soveværelse



Udsigt fra 1. sal



Badeværelse

Adresse: Højlandsvej 13, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 223V8575
Ejerudgift/md.: kr. 4.434

Dato: 13.06.2026



Værelse



Kontor



Kælder



Værelse



Have



Terrasse

Adresse: Højlandsvej 13, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 7.495.000

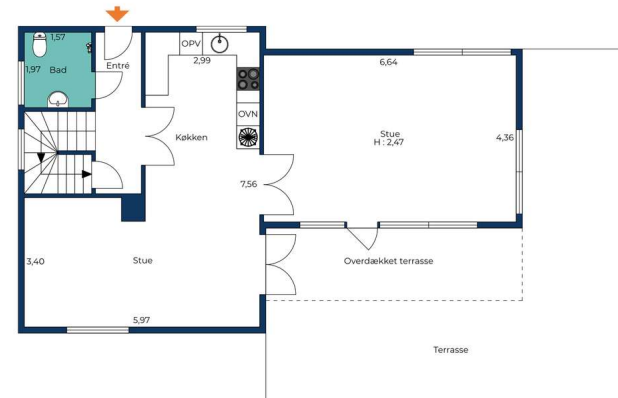
Sagsnr.: 223V8575
Ejerudgift/md.: kr. 4.434

Dato: 13.06.2026

1. sal



Vejledende tegning uden ansvar.



Vejledende tegning uden ansvar.





Adresse: Højlandsvej 13, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 7.495.000

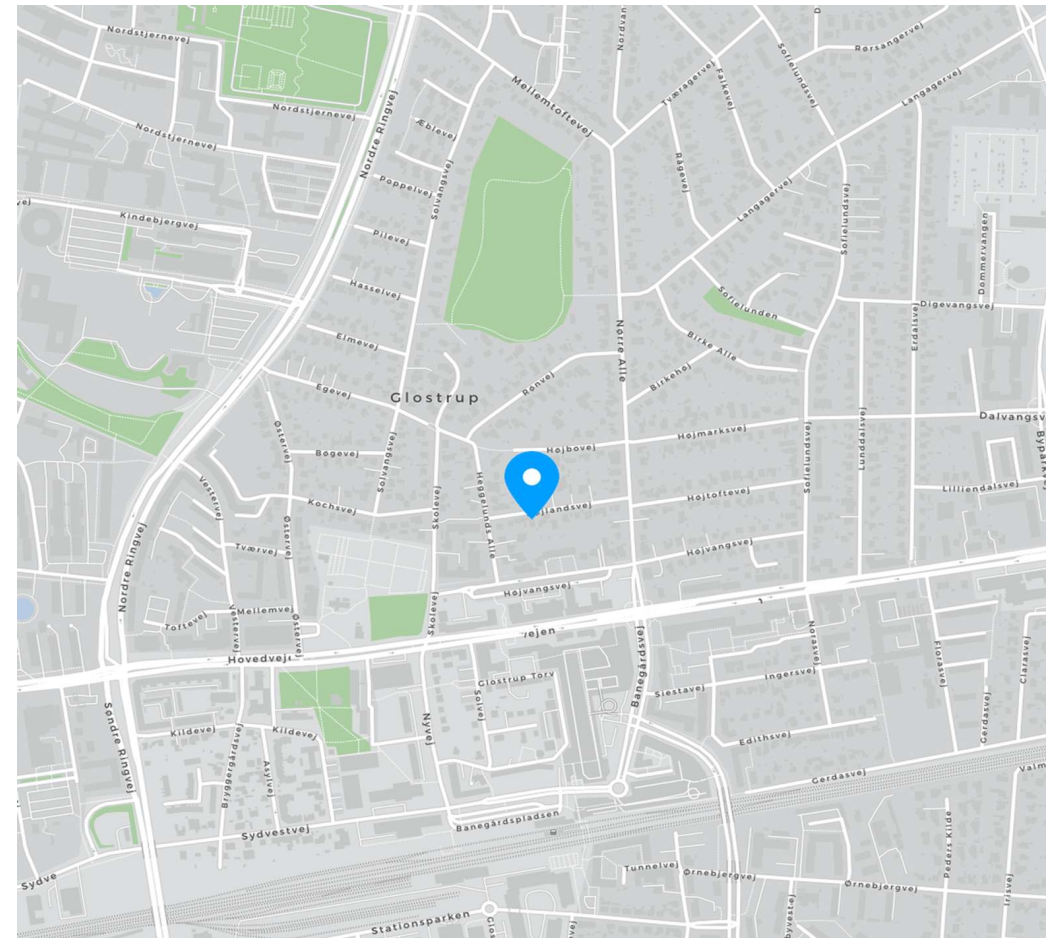
Sagsnr.: 223V8575
Ejerudgift/md.: kr. 4.434

Dato: 13.06.2026

Kælder



Vejledende tegning uden ansvar.





Adresse: Højlandsvej 13, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 223V8575
Ejerudgift/md.: kr. 4.434

Dato: 13.06.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Glostrup
Matr.nr.: 1er Glostrup By, Glostrup
BFE-nr.: 2118198
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1954/2003

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 5.616.000
Grundværdi: 3.205.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.492.800
Grundlag for grundskyld: 2.564.000

Arealer**

Grundareal: 748 m²
Boligareal i alt: 164 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 89 m²
Carport: 35 m²
Udhus: 9 m²

** Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på 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: 16.10.1901 - Dok om vejforpl
- Nr. 2: 14.06.1911 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Planer

Lokalplan G1 - Byplanvedtægt af 15.10.1943 for ejerlavet Glostrup by og sogn i Glostrup Kommune

Tilbehør:

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

Ovn (Electrolux), Emhætte (Thermex), Kogeplade (AEG/Electrolux), Mikrobølgeovn (Electrolux), Køleskab (Siemens), Fryser (Frigor), Opvaskemaskine (Bosch), Vaskemaskine (Blomberg), Tørretumbler (AEG/Electrolux)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Højlandsvej 13, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 223V8575
Ejerudgift/md.: kr. 4.434

Dato: 13.06.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos TJM Forsikring
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.: 20.000 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Oplysningerne stammer fra: Anslået

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 ejendomsmægler uvedkommende.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

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 salgssopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

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

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Højlandsvej 13, 2600 Glostrup
 Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 223V8575
 Ejerudgift/md.: kr. 4.434

Dato: 13.06.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	22.913	Kontantpris	kr.	7.495.000
Grundskyld	kr.	16.666	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	46.850
Rottebekæmpelse 2026	kr.	390	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.417
Husforsikring 2026	kr.	9.337	Ejerskifte gebyr til grundejerforeningen anslået, anslået	kr.	1.000
Renovation 2026	kr.	3.904	Forhøjelse-/overtagelsesomk., sikkerhed E/F, anslået, anslået	kr.	3.650
			Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	9.000
			I alt	kr.	7.564.917
Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Der henvises til side 5					
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	53.210			

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: 375.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 40.650 md. / 487.799 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 32.881 md. / 394.568 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: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026 **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: Højlandsvej 13, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 7.495.000

Sagsnr.: 223V8575
Ejerudgift/md.: kr. 4.434

Dato: 13.06.2026

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. 3: hovedstol kr. 600.000
Nr. 4: hovedstol kr. 697.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Pligt til medlemskab: Vides ikke

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.

Drikkevandsinteresser

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

Kommuneplaner

Kommuneplan 2025-2037

Centerområde ved Hovedvejen/Højmarksvej

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

Kommuneplanstrategi 2020: Glostrup - en forstad i udvikling

Spildevandsplaner

Kloakopland - UR1

Kontantbehov ved køb

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 rådgi-vere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

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.

Announce



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.