



REAL

Bryggergårdsvej 6, 2600 Glostrup

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	135
Kontantpris	5.395.000	Værelser	4
Ejerudgift	3.826	Grund m2	702
Byggeår/ombygget	1952/1969	Energimærke	E

Sagsnr. **223V8330**

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: Bryggergårdsvej 6, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 223V8330
Ejerudgift/md.: kr. 3.826

Dato: 14.07.2025



Beskrivelse:

SMUK MURERMESTER VILLA CENTRALT I GLOSTRUP - Her bor du i bymidten nær Glostrup Station, Shoppingcenter med cafeer og et stort udvalg af butikker, Glostrup BIO, Svømmehal og fritidscenter og meget mere.

Huset er opført i 1952 og om- og tilbygget i 1969 og indeholder i dag 135 m² bolig og 44 m² god kælder med bl.a. et smukt nyere (2017) badeværelse. Herudover er huset forbedret med et nyt og åbent køkken (2024), nye 3-lags lavenergivinduer (2017), en balkon på 1. sal og en smuk og idyllisk have som indbyder til leg og hygge.

Indretning:

Stueplan: Det første der møder dig når du åbner hoveden er entreen med en flot svunget trappe til 1. sal og kælderen. Fra entreen er der adgang til opholdsstuen som er i åben forbindelse med det helt nye og meget flotte køkken. Stuen, som har en godkendt brændeovn, er nærmest forlænget med en stor havestue med en skøn udsigt til haven som er let kuperet og med flotte høje træer.

1. sal: Repos med adgang til badeværelse med terrazzogulv, badekar og brusebad. Herudover byder 1. salen på et rummeligt soveværelse med udgang til balkonen samt 2 gode børneværelser, hvoraf det ene også har udgang til balkonen.

I kælderen: Trapperum med adgang til et elegant og nyere badeværelse med glasbruseniche og gulvvarme, et stort disponibelt rum / "gæsteværelse" med garderobe, fyrrum / værksted samt vaskerum.

Til ejendommen hører endvidere en pæn carport med værksted / udhus samt parkeringsplads til endnu en bil.

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: Paul Hallberg

Adresse: Bryggergårdsvej 6, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 223V8330
Ejerudgift/md.: kr. 3.826

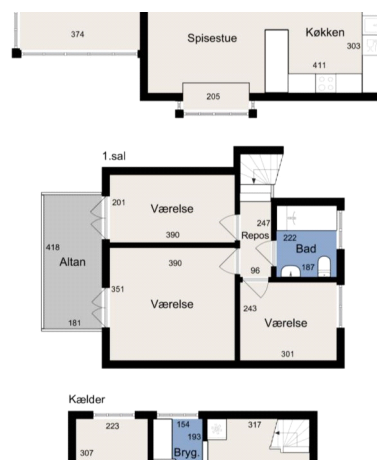
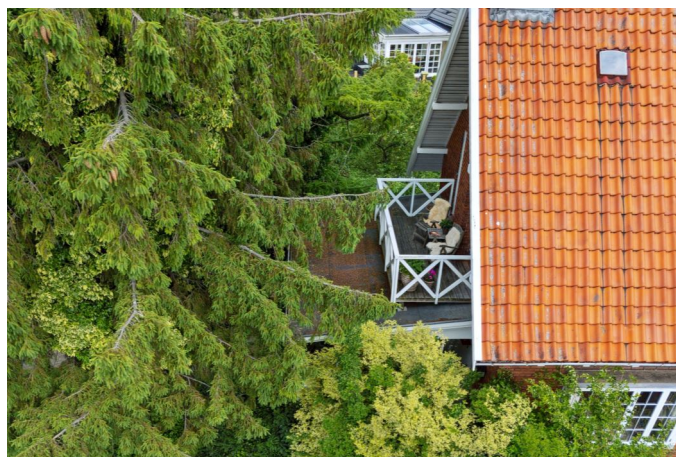
Dato: 14.07.2025



Adresse: Bryggergårdsvej 6, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 223V8330
Ejerudgift/md.: kr. 3.826

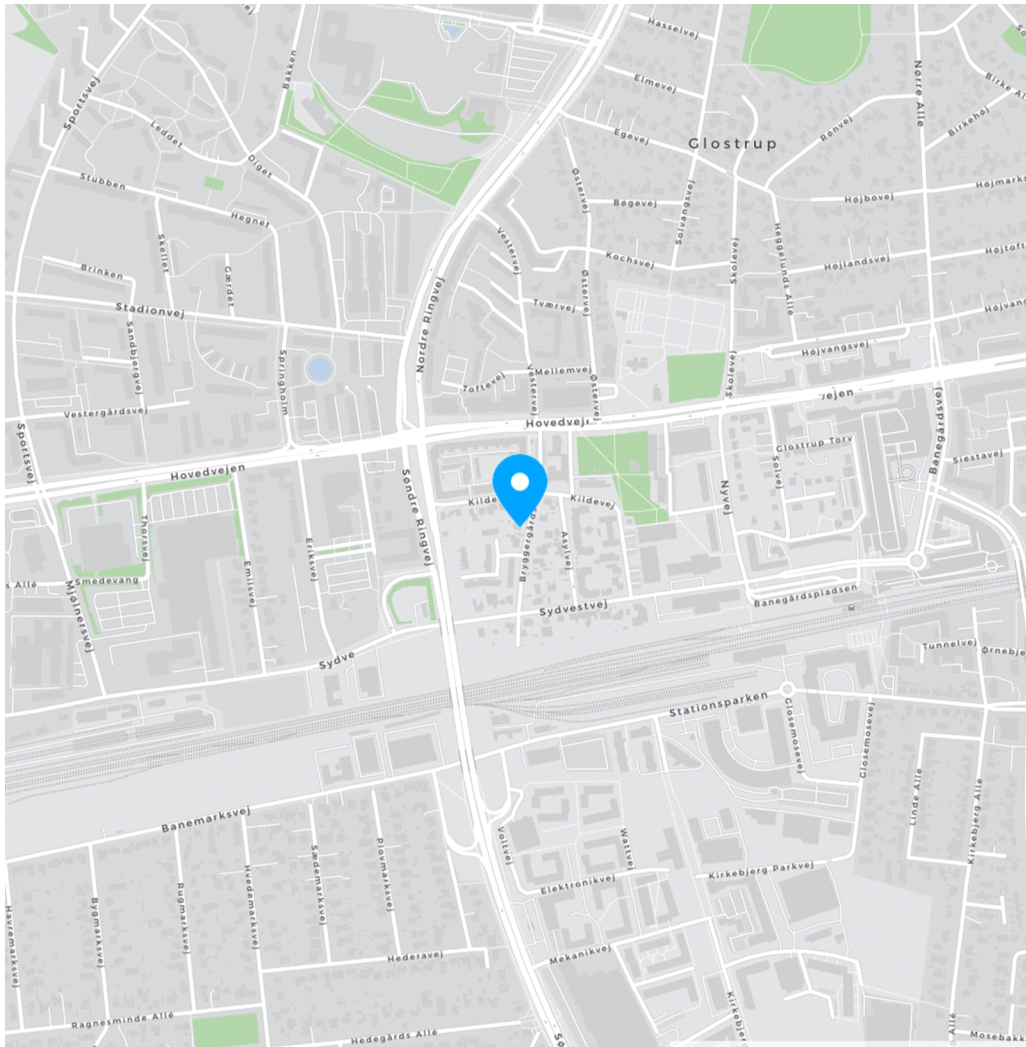
Dato: 14.07.2025



Adresse: Bryggergårdsvej 6, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 223V8330
Ejerudgift/md.: kr. 3.826

Dato: 14.07.2025





Adresse: Bryggergårdsvej 6, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 223V8330
Ejerudgift/md.: kr. 3.826

Dato: 14.07.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Glostrup
Matr.nr.:	7 fb Glostrup By, Glostrup
BFE-nr.:	2119278
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeanstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1952/1969

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.969.000 kr.
Grundværdi:	3.180.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.175.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.544.000 kr.

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

Arealer*

Grundareal udgør:	702 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	81 m ²
Kælderareal:	58 m ²
Udnyttet tagetage:	44 m ²
Boligareal i alt:	135 m ²
Andre bygninger:	10 m ²
- heraf Carport	10 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 13.03.1907 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv,
forsynings-/afløbsledninger mv tillige årlig vejafgift, Resp lån i off midler
Nr. 2 lyst d. 04.12.1918 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv (603482)
Nr. 3 lyst d. 20.07.1965 - Dok om carport

Lokalplan:

Plan - Område mellem Sdr. Ringvej, Kildevej, Bryggergårdsvej og jernbanen
Plan - Temalokalplan for hegn langs større veje

Kommuneplan:

Plan - Kommuneplan 2013-2025
Plan - Boligområde øst for Sdr. Ringvej

Kommuneplanstrategi:

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

Spildevandsplan:

Kloakopland - UR1

Grundejerforening: Nej

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Ovn: IKEA, Kogeplade: NEFF, Emhætte: Integreret i kogepladen, Køleskab: Siemens, Opvaskemaskine: IKEA, Vaskemaskine:
Samsung, Tørretumbler: Electrolux

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Bryggergårdsvej 6, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 223V8330
Ejerudgift/md.: kr. 3.826

Dato: 14.07.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 31.400 Forbrug: 3.067,30 m3

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Det bemærkes, at sælgers årsforbrug pt. ikke kan oplyses, hvorfor de stipulerede beløb er fra 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.

Elinstallationsrapport: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke E.

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 forurenet.

Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenet.

Bemærkning i BBR

Toilet/bad i kælder på 10 m² indgår i samlet boligareal

Ejendommens brændeovn/pejseindsats - produceret den 1. januar 2003 eller senere:

Sælger oplyser, at ejendommens brændeovn er produceret den 1. januar 2003 eller senere, jf. vedlagte dokumentation for produktionsår i form af prøvningsattest.

Der skal oplyses herom i skødet, og køber skal herefter indsende dokumentation for produktionsåret til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsen af ejendommen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg §§ 4 og 6. Der kan læses mere om reglerne her: <<https://braendefyringsportalen.dk/borger/ejerskifteordningen>>www.skiftellerskrot.dk <<https://www.skiftellerskrot.dk/>>.

Areal

Køber gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen, idet bygning C - Drivhus, bygning D - Skur/legethus og bygning E - Halvtag ikke er noteret på BBR-ejermeddelelsen. Køber sørger selv for evt. registrering heraf hos Bygnings og



Adresse: Bryggergårdsvej 6, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 223V8330
Ejerudgift/md.: kr. 3.826

Dato: 14.07.2025

Bolig registret.



Adresse: Bryggergårdsvej 6, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 223V8330
Ejerudgift/md.: kr. 3.826

Dato: 14.07.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	16.194	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.395.000
Grundskyld	kr.	16.536	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.091
Rottebekæmpelse	kr.	320	Tinglysningssafgift af skødet	kr.	34.250
Husforsikring	kr.	7.259	I alt	kr.	5.439.341
Renovation anslået	kr.	5.000	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.		
Skorstensfejning	kr.	602			
Ejerudgift i alt 1 år		45.910			

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: 270.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 29.450 md./ 353.403 år Netto **ekskl.** ejerudgift 23.769 md./ 285.223 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: 11.07.2025
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: 1/8 - 1/2

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: Bryggergårdsvej 6, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 5.395.000

Sagsnr.: 223V8330
Ejerudgift/md.: kr. 3.826

Dato: 14.07.2025

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
Totalkredit/2,8% Obligationslån	Obligationslån	2.389.758	2.389.758	2.406.855	DKK	2,76	115.415	21,25	3,62			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.