

REAL



Sofielundsvej 43, 2600 Glostrup

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	167
Kontantpris	8.495.000	Erhverv m2	102
Ejerudgift	5.695	Grund m2	959
Byggeår/ombygget	1952/1964	Energimærke	A2010

Sagsnr. **223L8470**

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: Sofielundsvej 43, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 223L8470
Ejerudgift/md.: kr. 5.695

Dato: 19.02.2026



Beskrivelse:

400 etagermeter - Smuk muremester villa med sjældent mange anvendelsesmuligheder

Her finder I en ejendom på 298 etagermeter, der skiller sig ud ved sin fleksibilitet og sit flotte, istandsatte hovedhus – kombineret med en separat bygning med oplagte muligheder for 2 familier, erhverv, værksted eller lignende.

Hovedhuset fremstår indbydende og velholdt med lyse, tidssvarende materialer og en gennemtænkt planløsning med gulvvarme i hele huset. Her er der plads til både hverdagsliv og samvær, og boligen byder på en behagelig atmosfære med godt lysindfald og fine opholdsrum. Køkken og bad er holdt i et moderne udtryk, og boligen er istandsat, så den fremstår klar til indflytning.

En særlig kvalitet ved ejendommen er den store, lyse udestue, som forlænger boligens opholdsarealer og skaber en naturlig overgang mellem inde og ude – perfekt til både hverdag og gæster det meste af året. Stueplan: Entre, køkken-alrum, stue, 2 værelser, badeværelser samt skøn udestue. 1. sal: 3 gode værelser samt badeværelse. Kælder: Stor anvendelig rum, bryggers, badeværelse samt yderligere 3 disponible rum. Kan nemt bruges til teenager afdeling.

Derudover rummer ejendommen en separat bygning på 102 kvm, som åbner for en lang række anvendelsesmuligheder. Uanset om I drømmer om at drive virksomhed hjemmefra, indrette klinik, kontor, værksted eller blot ønsker ekstra plads til hobby og opbevaring, får I her en sjælden fleksibilitet, som sjældent ses i området.

Huset har fået solceller med 2 tilhørende batterier som giver et meget lavt elforbrug.

Ejendommen er beliggende i et etableret og attraktivt kvarter med kort afstand til hverdagens fornødenheder, skole, indkøb og transport – samtidig med at man bor roligt og tilbagesluttet.

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: Sofielundsvej 43, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 223L8470
Ejerudgift/md.: kr. 5.695

Dato: 19.02.2026



Køkken



Køkken



Køkken



Stue



Stue



Badeværelse

Adresse: Sofielundsvej 43, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 223L8470
Ejerudgift/md.: kr. 5.695

Dato: 19.02.2026



Soveværelse



Værelse



Værelse



Toilet



Værelse



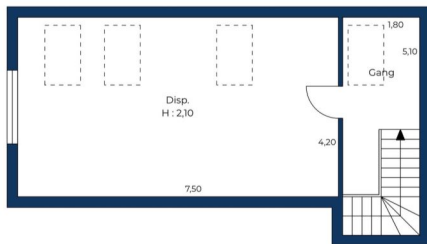
Stue

Adresse: Sofielundsvej 43, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 223L8470
Ejerudgift/md.: kr. 5.695

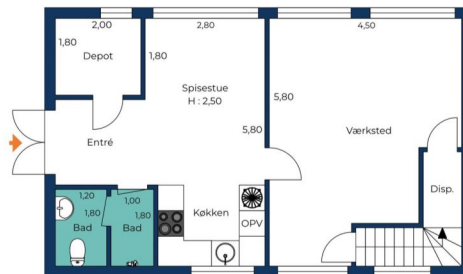
Dato: 19.02.2026

Hus 2 1. sal



Vejledende tegning uden ansvar.

Hus 2 Stueplan



1. sal



Vejledende tegning uden ansvar.

Stueplan



Kælder



REAL

REAL



Adresse: Sofielundsvej 43, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 223L8470
Ejerudgift/md.: kr. 5.695

Dato: 19.02.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse og forretning
Kommune:	Glostrup
Matr.nr.:	12 dr Hvissinge By, Glostrup m.fl.
BFE-nr.:	1302693
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Varmepumpe
Opført/ombygget år:	1952/1964

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2025
Ejendomsværdi:	6.740.000 kr.
Grundværdi:	4.409.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	5.392.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	3.527.200 kr.

Arealer*

Grundareal:	959 m ²
Erhvervsareal:	102 m ²
Boligareal i alt:	167 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	65 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	102 m ²
Udestue:	29 m ²
Carport:	40 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 10.11.1949 lbnr. 13270-09 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 2 lyst d. 22.09.1951 lbnr. 12925-09 Tillægstekst Ekspropriationsfortegnelse
Nr. 3 lyst d. 13.04.1987 lbnr. 3644-09 Tillægstekst Dok om etablering af handels- og ingeniørsfirma mv
Nr. 1 lyst d. 10.11.1949 lbnr. 13270-09 Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Lokalplan:

ingen lokalplan

Kommuneplan:

Kommuneplan 2025-2037

Kommuneplanramme:

Parcelhusområde omkring Sofielundsvej m.fl.

Kommuneplanstrategi:

Kommuneplanstrategi 2020: Glostrup - en forstad i udvikling

Spildevandsplan:

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: Sofielundsvej 43, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 223L8470
Ejerudgift/md.: kr. 5.695

Dato: 19.02.2026

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.100 Forbrug: 10.065,00 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Ejendommens supplerende varmekilde: Solvarme

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Det bemærkes, at sælgers årsforbrug pt. ikke kan oplyses, hvorfor de stipulerede beløb er anslået ud 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: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke A2010.

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 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.

Drikkevandsinteresser

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



Adresse: Sofielundsvej 43, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 223L8470
Ejerudgift/md.: kr. 5.695

Dato: 19.02.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	27.499	Kontantpris/udbetaling	kr.	8.495.000
Grundskyld	kr.	22.927	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	17.750
Renovation	kr.	3.854	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	52.850
Rottebekæmpelse	kr.	554	I alt	kr.	8.565.600
Husforsikring anslået	kr.	13.500	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		68.334			

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: 425.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 44.491 md./ 533.892 år Netto **ekskl.** ejerudgift 36.748 md./ 440.971 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 3,5% 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:

19.02.2026

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: 1/8 - 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.



Adresse: Sofielundsvej 43, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 8.495.000

Sagsnr.: 223L8470
Ejerudgift/md.: kr. 5.695

Dato: 19.02.2026

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
Nordea kredit/F3 Rentetilpasningslån	Kontantlån	3.680.000	3.700.508	3.699.657	DKK	3,25	140.196	22,25	3,31			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Tilbehør:

Ovn, mrk: Siemens

Kogeplade, mrk: Siemens

Emhætte, mrk: Thermex

Køle- / fryseskab, mrk: Siemens

Opvaskemaskine, mrk: Siemens

Vaskemaskine, mrk: Samsung

Tørretumbler, mrk: Samsung

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.