

REAL



Sofielundsvej 43, 2600 Glostrup

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	167
Kontant	7.995.000	Erhverv m ²	102
Ejerudgift	5.694	Grund m ²	959
Byggeår/ombygget	1952/1964	Energimærke	+ A2010

Sagsnr. **223L8470**

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: Sofielundsvej 43, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 223L8470
Ejerudgift/md.: kr. 5.694

Dato: 10.04.2026



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 tilbagetrukket.

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. 7.995.000

Sagsnr.: 223L8470
Ejerudgift/md.: kr. 5.694

Dato: 10.04.2026



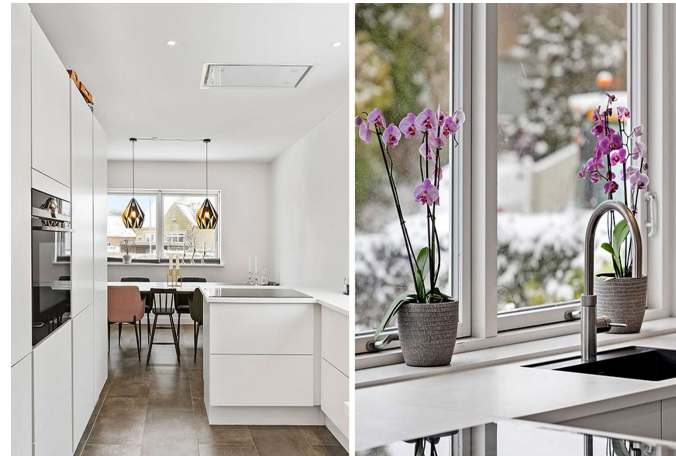
Område



Område



Område



Køkken



Stue

Adresse: Sofielundsvej 43, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 223L8470
Ejerudgift/md.: kr. 5.694

Dato: 10.04.2026



Stue



Badeværelse



Soveværelse



Værelse



Værelse



Toilet

Adresse: Sofielundsvej 43, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 223L8470
Ejerudgift/md.: kr. 5.694

Dato: 10.04.2026



Værelse



Stue



Værelse



Spisestue



Værelse



Værelse



Adresse: Sofielundsvej 43, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 223L8470
Ejerudgift/md.: kr. 5.694

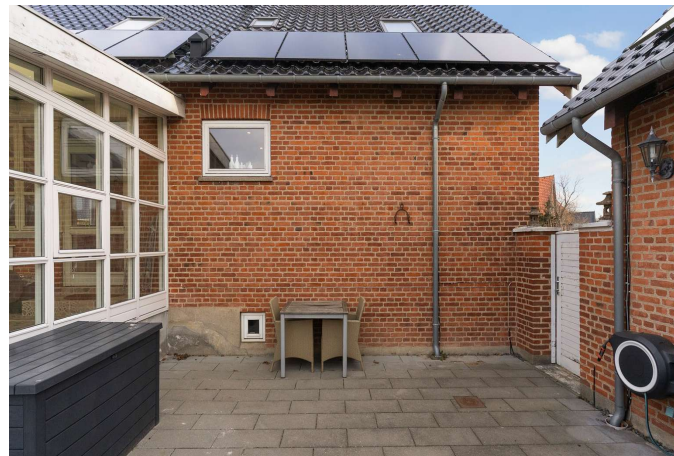
Dato: 10.04.2026



Område



Område



Område



Område



Adresse: Sofielundsvej 43, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 223L8470
Ejerudgift/md.: kr. 5.694

Dato: 10.04.2026



Område



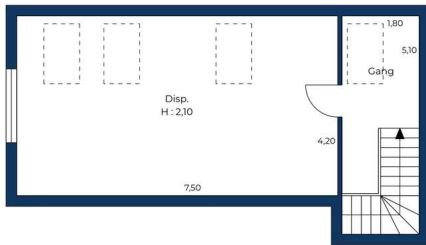
Område

Adresse: Sofielundsvej 43, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 223L8470
Ejerudgift/md.: kr. 5.694

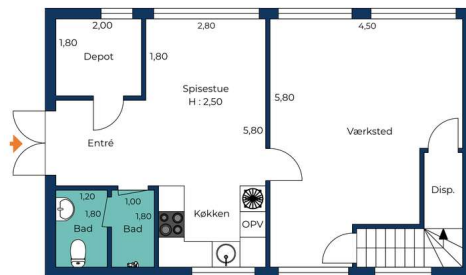
Dato: 10.04.2026

Hus 2 1. sal



Vejledende tegning uden ansvar.

Hus 2 Stueplan



1. sal



Vejledende tegning uden ansvar.

Stueplan



Kælder

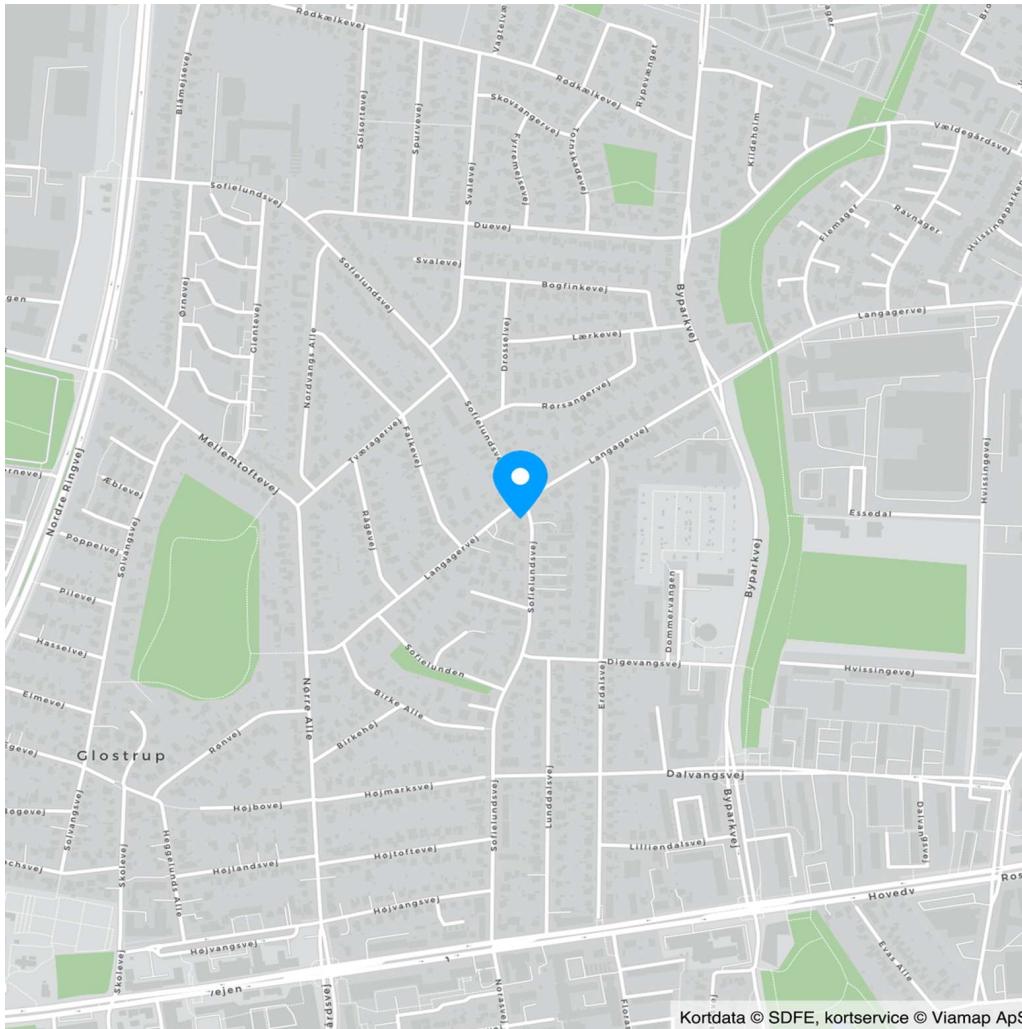




Adresse: Sofielundsvej 43, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 223L8470
Ejerudgift/md.: kr. 5.694

Dato: 10.04.2026



Kortdata © SDFE, kortservice © Viamap ApS



Adresse: Sofielundsvej 43, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 223L8470
Ejerudgift/md.: kr. 5.694

Dato: 10.04.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

Arealer**

Grundareal: 959 m²
Bolgareal i alt: 167 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 102 m²
Indbygget udestue el. lign.: 29 m²
Erhvervsareal: 102 m²
Carport: 40 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: 10.11.1949 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 22.09.1951 - Ekspropriationsfortegnelse
- Nr. 3: 13.04.1987 - Dok om etablering af handels- og ingeniørfirma mv

Planer

Kommuneplan HB13 - Parcelhusområde omkring Sofielundsvej m.fl.

Tilbehør:

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

Ovn, mrk: SiemensKogeplade, mrk: SiemensEmhætte, mrk: ThermexKøle- / fryseskab, mrk: SiemensOpvaskemaskine, mrk: SiemensVaskemaskine, mrk: SamsungTørretumbler, mrk: Samsung

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Sofielundsvej 43, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 223L8470
Ejerudgift/md.: kr. 5.694

Dato: 10.04.2026

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: Se forsikringspolice

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.100 Forbrug: 10.065 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe
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 salgsoptillingen 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 salgsoptillingens 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 "risiko for stød" og "risiko for brand"

Energimærkning: Energimærke + A2010



Adresse: Sofielundsvej 43, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 223L8470
Ejerudgift/md.: kr. 5.694

Dato: 10.04.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	27.499	Kontantpris	kr.	7.995.000
Grundskyld	kr.	22.927	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	49.850
Renovation	kr.	3.854	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	17.750
Rottebekæmpelse	kr.	554	I alt	kr.	8.062.600
Husforsikring anslået	kr.	13.500	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Udgifter til købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske. Udgifter til finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	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: 400.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 43.648 md. / 523.779 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 35.308 md. / 423.693 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: 25.03.2026

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

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: Sofielundsvej 43, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 7.995.000

Sagsnr.: 223L8470
Ejerudgift/md.: kr. 5.694

Dato: 10.04.2026

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:

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 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.

Lokalplan:

Ingen

Kommuneplan:

Kommuneplan 2025-2037

Kommuneplanstrategi:

Kommuneplanstrategi 2020: Glostrup - en forstad i udvikling

Spildevandsplan:

Kloakopland - UR1

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



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.