



REAL

Brandsbjergvej 60, 2600 Glostrup

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	147
Kontantpris	5.995.000	Værelser	3
Ejerudgift	4.434	Grund m2	857
Byggear	1969	Energimærke	C

Sagsnr. **223V8323**

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: Brandsbjergvej 60, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 223V8323
Ejerudgift/md.: kr. 4.434

Dato: 16.11.2025



Beskrivelse:

Flot kvalitetsvilla opført i 1969 i gule mursten og maghoni vinduer, tegltag og beliggende på en stor grund på 857 m². Huset er løbende vedligeholdt og moderniseret bl.a. med et ekstra værelse og et flot nyere Svane køkken i 2012. - Huset indeholder 147 m² bolig og har en tør og højloftet kælder på hele 74 m². Huset byder endvidere på 3 badeværelser og 3 toiletter.

Her bor du tæt på grønne områder ved Ejby Mose, skole, daginstitutioner, lokal købmand, idrætshal, spejderhytte, den nye Let-Bane, som kører fra oktober 2025 og meget mere. - I Ejby er der "Højt til loftet".

Indretning:

Via den flotte indgangsdør, er der adgang til husets entre hvor du også finder adgang til et gæste badeværelse med toilet og bruseniche og nedgang til kælderen. Fra entreen er der endvidere direkte adgang til det flotte og åbne Svane køkken med stor kogeø og masser af skabsplads. Fra køkkenet er der direkte adgang til husets store opholds- og spisetue med flot parketgulv og udgang til den ugenerede syd- og vestvendte terrasse med delvis overdækning. Det store soveværelse byder på en 4-fløjet skabsvæg og let adgang til det kæmpe store flisebadeværelse med separat kar- og bruseniche. Herudover finder du 2 gode børneværelse, det ene ligeledes med et 4-fløjet skabsvæg.

I den store og højloftede kælder møder du først et stort trapperum med oceaner af plads og med bl.a. en 5-fløjet skabsvæg. Herudover et stort diposibelt rum / gildestue / hobbyrum eller måske et gæsteværelse. I kælderen finder du tillige et vaske- og teknikrum med fjernvarme unit mm. - Huset opvarmes tillige ved 2 luft til luft varmepumper.

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: Brandsbjergvej 60, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 223V8323
Ejerudgift/md.: kr. 4.434

Dato: 16.11.2025



Køkken



Dagligstue



Stue



Overdækket terrasse



Soveværelse



Værelse

Adresse: Brandsbjergvej 60, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 223V8323
Ejerudgift/md.: kr. 4.434

Dato: 16.11.2025



Værelse



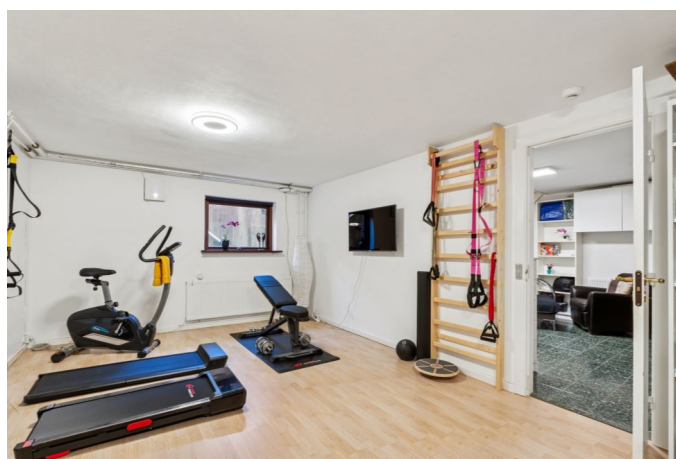
Badeværelse



Badeværelse



Badeværelse



Indendørs



Set fra haven

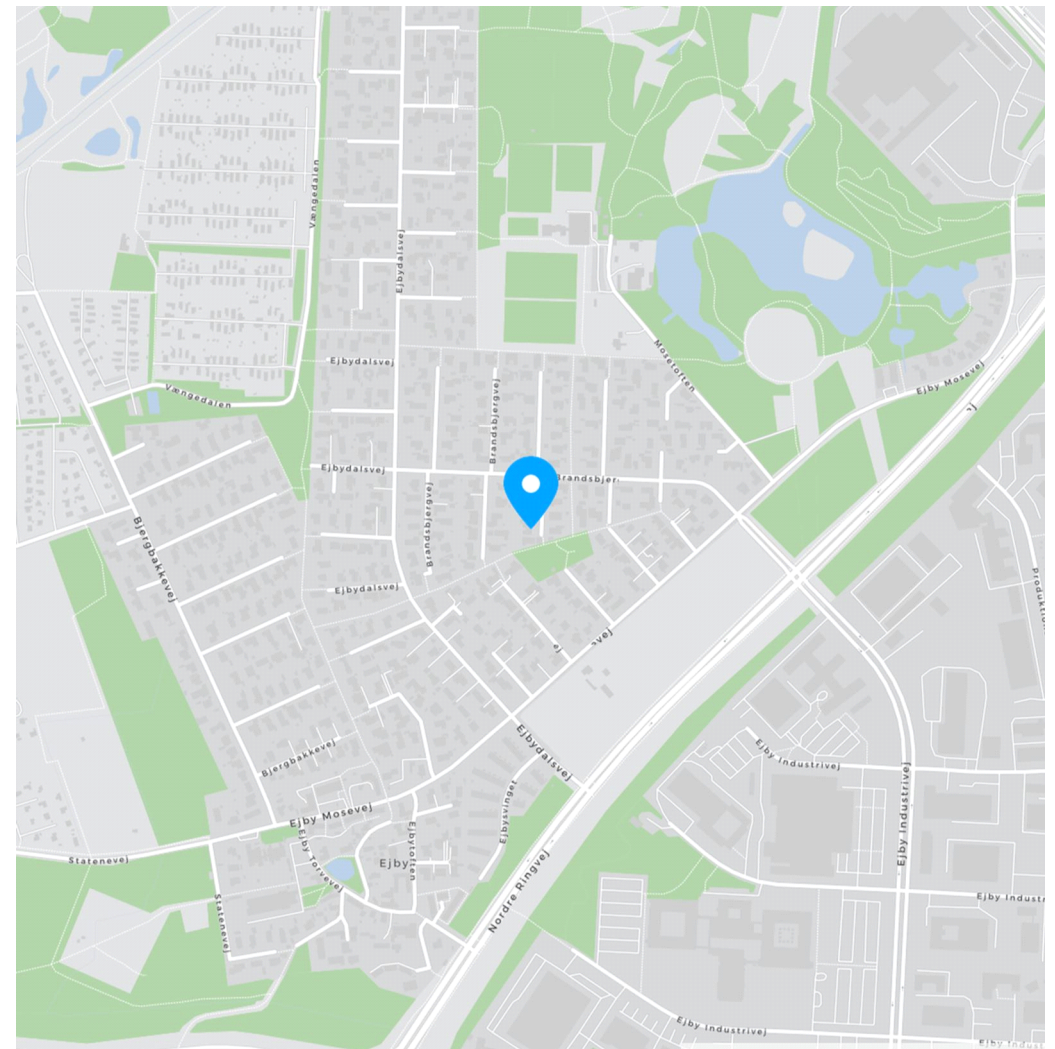
Adresse: Brandsbjergvej 60, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 223V8323
Ejerudgift/md.: kr. 4.434

Dato: 16.11.2025



Vejledende tegning uden ansvar





Adresse: Brandsbjergvej 60, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 223V8323
Ejerudgift/md.: kr. 4.434

Dato: 16.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Glostrup
Matr.nr.: 8 eg Ejby By, Glostrup
BFE-nr.: 2117252
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1969

Arealer*

Grundareal: 857 m²
Boligareal i alt: 147 m²
Øvrige arealer:
Kælder: 74 m²
Carport: 57 m²

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 5.327.000 kr.
Grundværdi: 3.430.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.261.600 kr.
Grundlag for grundskyld: 2.744.000 kr.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 05.05.1938 lbnr. 1209-09 Tillægstekst Dok om vejret mv Filnavn: 9_Q_385
Nr. 2 lyst d. 25.11.1938 lbnr. 9881-09-S0001 Tillægstekst Dok om grundejerforening
mv, Resp lån i off midler, Tillige lyst pantstiftende. Filnavn: 9_Q_385
Nr. 3 lyst d. 23.08.1951 lbnr. 10618-09 Tillægstekst Dok om
forsynings-/afløbsledninger mv nedgangs- og rensebrønde mv Tillige tinglyst ved
13.08.2012-1003782360 Filnavn: 9_S_308
Nr. 4 lyst d. 29.01.1971 lbnr. 790-09 Tillægstekst Dok om forbud mod fjernelse af mur
mm Filnavn: 9_K_111

Lokalplan:

Lokalplan E4

Kommuneplan:

Kommuneplan 2013-2025
Forslag til kommuneplan 2025-2037
-EB04

Kommuneplanstrategi:

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

Spildevandsplan:

Kloakopland - UR32

Tilbehør:

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

Kogeplade: Whirlpool, Emhætte: Novy, Køle-/ fryseskab: Siemens, Opvaskemaskine: Siemens, Vaskemaskine: Bosch,
Tørretumbler: Bosch

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Brandsbjergvej 60, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 223V8323
Ejerudgift/md.: kr. 4.434

Dato: 16.11.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alka 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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 27.600 Forbrug: 18.910,00 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: 2 stk. luft til luft varmepumper
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

**Der bruges kr. 3.500,00 i el til opvarmning jf. energimærke. Beløbet er lagt oven i udgiften til varme i nærværende salgsoptilling.
Sælgers forbrug i de seneste 12 måneder udgør 59 GJ svarende til et forbrug på ca. kr. 20.975.**

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 gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Brandsbjergvej 60, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 223V8323
Ejerudgift/md.: kr. 4.434

Dato: 16.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	21.734	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.995.000
Grundskyld	kr.	17.836	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.608
Husforsikring	kr.	8.373	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	37.850
Røttemåling	kr.	499	I alt	kr.	6.044.458
Renovation	kr.	4.163	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.		
Grundejerforening	kr.	600			

Ejerudgift i alt 1 år

53.205

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: 300.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 31.355 md./ 376.265 år Netto **ekskl.** ejerudgift 25.623 md./ 307.472 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: 13.11.2025
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: 1/2 - 1/8

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: Brandsbjergvej 60, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 223V8323
Ejerudgift/md.: kr. 4.434

Dato: 16.11.2025

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:

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Ingen		

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/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	3.080.000	3.289.075	3.353.162	DKK	-0,05	176.779	20,25	2,46			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: G/F Brandsbjerg Syd

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Ja, kr. i form af Anden hæftelse - Byrde lyst pantstiftende 1938

Forhøjelse af sikkerhed: Nej.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Uoverensstemmelser på BBR

Køber gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen, idet drivhuset huset ikke er noteret på BBR.

Køber gøres opmærksom på, at en ændring af BBR- ejermeddelelsen kan påvirke ejendomsvurderingen. Det betyder, at de i salgsoptillingen anførte ejendomsskatter og ejendomsværdiskat kan blive ændret som følge af en korrigeret ejendomsvurdering. Dette vil få konsekvenser for købers fremtidige ejerudgift. Køber gøres derudover opmærksom på, at uoverensstemmelser kan have betydning for belåningen af ejendommen. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, hverken mod sælger eller mod medvirkende ejendomsmægler.

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.

Grundejerforening – fremtidig beskatning af fælles arealer/ejendomme

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskatte-reform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me)/fælles arealer, 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 ejendomsskatte-reformen. 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.



Adresse: Brandsbjergvej 60, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 5.995.000

Sagsnr.: 223V8323
Ejerudgift/md.: kr. 4.434

Dato: 16.11.2025

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.