



REAL

Rypevænget 30, 2600 Glostrup

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	133
Kontant	5.795.000	Værelser	3
Ejerudgift	4.004	Grund m ²	793
Byggeår	1958	Energimærke	A2010

Sagsnr. **223V8609**

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: Rypevænget 30, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 223V8609
Ejerudgift/md.: kr. 4.004

Dato: 07.10.2026



Indflytningsklar 1-plans villa i det populære PIP-kvarter

Velkommen til denne indflytningsklare 1-plans villa på 133 m², beliggende i det populære og familievenlige PIP-kvarter i Glostrup. Her får I en bolig med en god og funktionel planløsning, hvor der er tænkt over både hverdagens praktiske behov og hyggelige stunder med familien. Med energimærke A2010 får I desuden en bolig med en attraktiv energimæssig profil.

Boligen er løbende moderniseret og blev i 2019 udvidet med en tilbygning, som har skabt ekstra god plads og samtidig givet boligen en naturlig og sammenhængende indretning. Hjertet i hjemmet er det lyse køkken/alrum, der ligger i åben forbindelse med den rummelige stue. Her sørger loft til kip for en skøn følelse af luft og rummelighed, mens gulvvarme i tilbygningen, stuen, køkkenet og bryggerset bidrager til en behagelig komfort i hverdagen.

Hertil kommer tre gode soveværelser samt et badeværelse, hvilket giver en praktisk indretning for både børnefamilien, parret eller dem, der ønsker ekstra plads til hjemmekontor og gæster.

Fra boligens opholdsrum er der en fin forbindelse til den store og ugenerede have, som giver masser af plads til både leg, afslapning og hyggelige sommeraftener. Haven er et oplagt sted at samle familie og venner, mens børnene kan boltre sig på græsset.

Ejendommen ligger i det eftertragtede PIP-kvarter, som er kendt for sine rolige villaveje, grønne omgivelser og familievenlige atmosfære. Området er samtidig attraktivt i hverdagen med kort afstand til både daginstitutioner, skoler, indkøb og gode fritidsmuligheder. Glostrup byder desuden på et bredt udvalg af butikker, caféer og øvrige byfaciliteter, ligesom de gode transportforbindelser gør det nemt at komme til og fra København.

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.

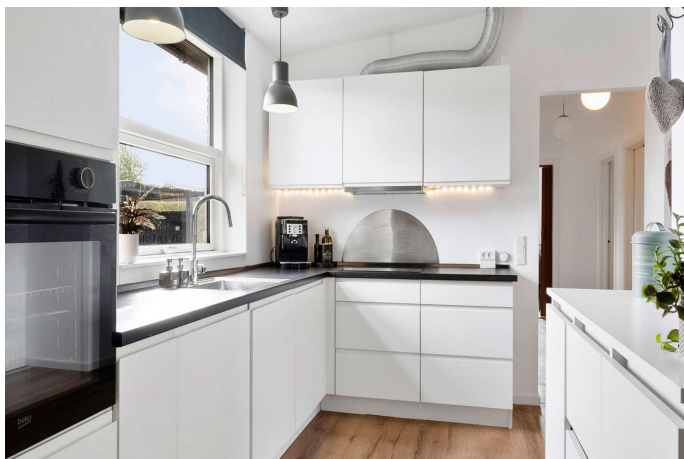
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Christine Bjørn Jensen

Adresse: Rypevænget 30, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 223V8609
Ejerudgift/md.: kr. 4.004

Dato: 07.10.2026



Køkken



Stue



Stue



Ejendommen



Spisestue

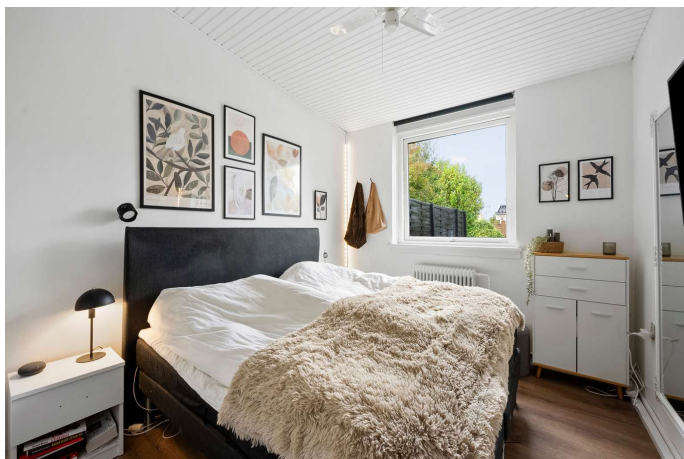


Entré

Adresse: Rypevænget 30, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 223V8609
Ejerudgift/md.: kr. 4.004

Dato: 07.10.2026



Soveværelse



Soveværelse



Kontor



Badeværelse



Køkken



Køkken

Adresse: Rypevænget 30, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 223V8609
Ejerudgift/md.: kr. 4.004

Dato: 07.10.2026



Ejendommen



Ejendommen



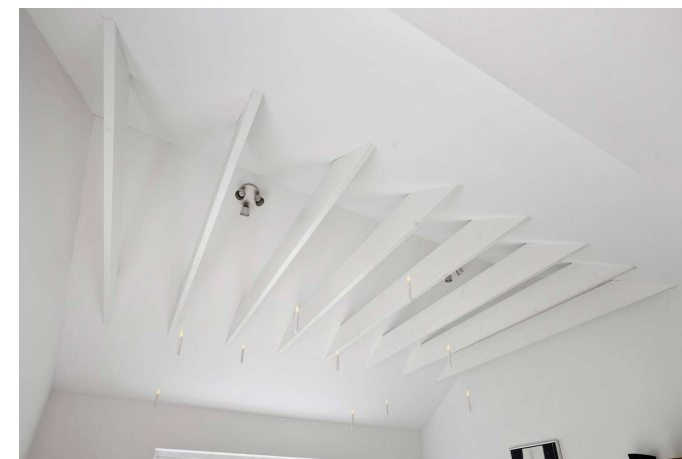
Ejendommen



Køkken



Ejendommen



Stue

Adresse: Rypevænget 30, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 5.795.000

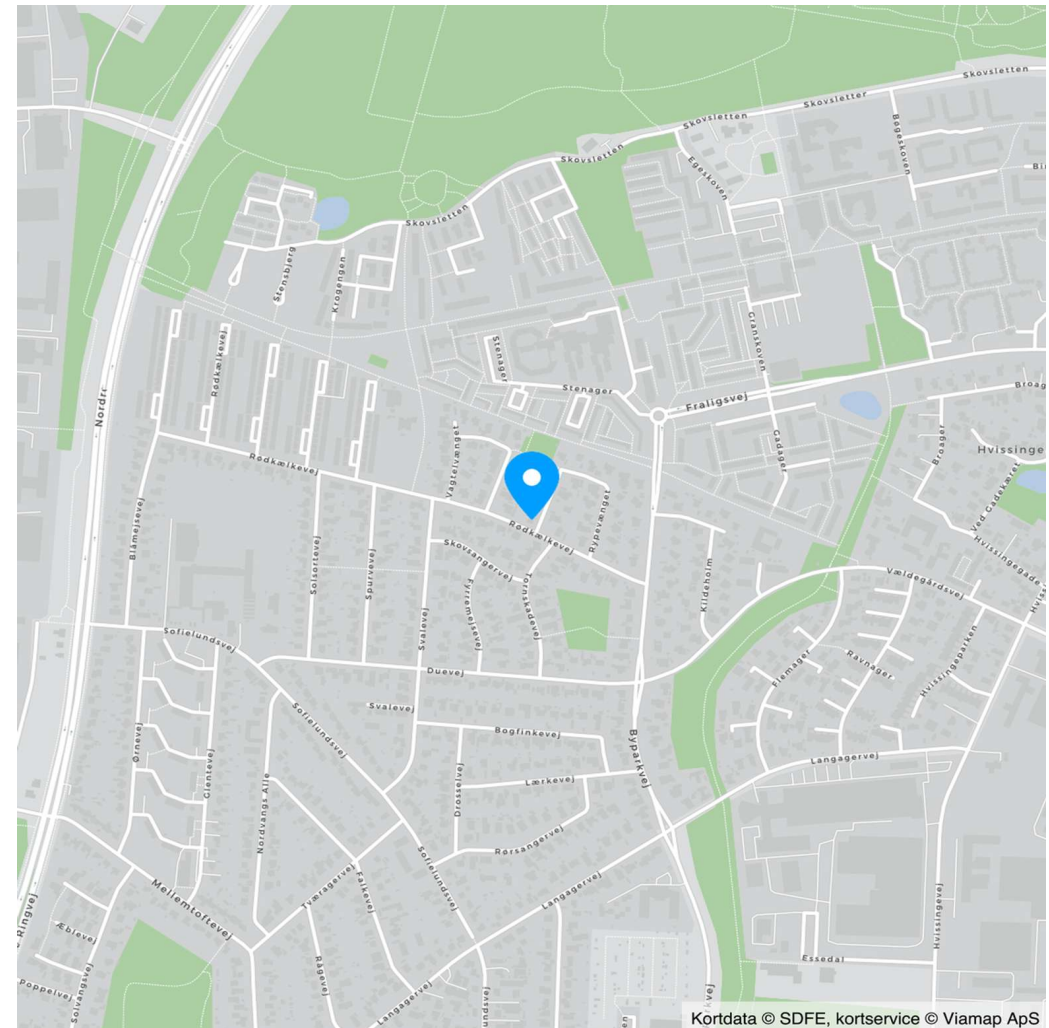
Sagsnr.: 223V8609
Ejerudgift/md.: kr. 4.004

Dato: 07.10.2026



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL





Adresse: Rypevænget 30, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 223V8609
Ejerudgift/md.: kr. 4.004

Dato: 07.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Glostrup
Matr.nr.: 5bb Hvissinge By, Glostrup
BFE-nr.: 2120684
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1958

Arealer**

Grundareal: 793 m²
Boligareal i alt: 133 m²
Øvrige arealer:
Garage: 18 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: 3.435.000
Grundværdi: 3.462.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.748.000
Grundlag for grundskyld: 2.769.600

* 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: 14.11.1956 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- Nr. 2: 24.03.1958 - anm hæftelser Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerfr mv samt garage

Planer

Kommuneplan HB05 - Parcelhusområde i Hvissinge
Lokalplan HL11 - for et område ved Rødkælkevej i Hvissinge

Kommune- & Spildevandsplaner
Plan - Kommuneplan 2025-2037
Plan - Parcelhusområde i Hvissinge
Plan - Kommuneplanstrategi 2020: Glostrup - en forstad i udvikling
Kloakopland - UR1

Tilbehør:

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

komfur Beko (ovn) - Leonard (kogeplade) - Køle/fryseskab Samsung - Emhætte Ecoline - Opvaskemaskine Bosch - Vaskemaskine Samsung - Tørretumbler Siemens (iQ300, iSensoric) - jf. sælgers oplysningsskema, Udendørs spa - Wellmore Udespa SAMOA (bestilt 2020, medfølger i handlen) jf. sælgers oplysningsskema, Mikroovn (Kenwood) medfølger ikke

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Rypevænget 30, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 223V8609
Ejerudgift/md.: kr. 4.004

Dato: 07.10.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Codan
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 varmekonsum:

Udgift kr.: 15.000 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år:

Varmeinstallation: Electricitet

Ejendommens primære varmekilde: Varmepumpe

Oplysningerne stammer fra: Anslået

Køber gøres opmærksom på, at forbrugsafhængige udgifter afhænger af såvel husstandens størrelse og forbrugs-
mønster.

Evt. afvigelser mellem tidligere forbrug og købers forbrug er dermed sælger og sælgers ejendomsmægler uved-
kommende.

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse
og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Elinstallationsrapport er under udarbejdelse og skal foreligge, før købsaftale indgås.

Energimærkning: Energimærke A2010



Adresse: Rypevænget 30, 2600 Glostrup
 Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 223V8609
 Ejerudgift/md.: kr. 4.004

Dato: 07.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	14.015	Kontantpris	kr. 5.795.000
Grundskyld	kr.	18.002	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 36.650
Rottebekæmpelse 2026	kr.	418	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr. 9.000
Vejvedligeholdelse - Lerager 2026	kr.	5.107	I alt	kr. 5.840.650
Husforsikring 2026	kr.	6.304	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 rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.	
Renovation 2026	kr.	3.904		
Grundejerforening	kr.	300		
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 48.050		

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: 290.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 33.967 md. / 407.604 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 27.019 md. / 324.227 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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026 **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: Rypevænget 30, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 223V8609
Ejerudgift/md.: kr. 4.004

Dato: 07.10.2026

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 afgiftspantebreve 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 hvilen- de på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra- veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 3: hovedstol kr. 2.283.000
Nr. 4: hovedstol kr. 638.000
Nr. 5: hovedstol kr. 284.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Lerager
Pligt til medlemskab: Ja
Eksisterende sikkerhed: Nej
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning

Områdeklassificeret - byzone

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forure- net. 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 salgsoptstillingen er fore- løbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendoms- værdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige be- skatningsgrundlag og er dermed ligeledes foreløbigt ansat.

Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen blive efterreguleret via forskuds-/årsopgø- relsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgsoptstillingen 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.

Fejl & Mangler - Sælger oplyser

- På toilettet er der et åbent hul i flisevæggen efter en tidligere hvidevareinstallation. Ledninger- ne heri er ikke strømførende.
- På kontoret er der en nedbygget gulvradiator. Gulvet omkring den er meget slidt/ujævnt som følge af en ujævn installation af radiatoren.
- I stuen er der en skæv samling i det 8 mm klikgulv, grundet en klikprofil ("navle") der ikke er samlet ordentligt.

Uoverensstemmelser i BBR-ejermeddelelse - Afventer tilstandsrapport

Køber gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen, idet XXXX ikke er noteret på BBR-ejermeddelelsen. Køber sør- ger selv for evt. registrering heraf hos Bygnings og Bolig registret.

The logo consists of the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters, centered within a dark blue square.

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

A large, 3D gold-colored number "10" is the central focus. It is surrounded by flowing gold ribbons and small gold confetti pieces, all set against a light gray, textured background.

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.