



REAL

Linde Alle 1, 2600 Glostrup

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	178
Kontant	6.475.000	Værelser	6
Ejerudgift	4.635	Grund m ²	1.009
Byggeår/ombygget	1905/1987	Energimærke	B

Sagsnr. **223V8585**

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: Linde Alle 1, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 6.475.000

Sagsnr.: 223V8585
Ejerudgift/md.: kr. 4.635

Dato: 30.05.2026



FLOT OG INDBYDENDE VILLA PÅ STILLE VEJ

Denne flotte 1½-plans villa er beliggende på en stille villavej uden gennemgående trafik og alligevel, er der kun få minutters gang til Glostrup Station hvor KBH. H. kan nås på kun 15-16 minutter. Indenfor gåafstand finder du endvidere Glostrup Centret, biograf, indkøb hos lokal købmand, daginstitution, skole og meget mere. - Hertil skal lægges en flot og velplejet have, perfekt til børnefamilien.

Villaen byder på hele 178 m² og har 2 stuer, spisekøkken, 2 nye badeværelser, soveværelse samt 3 børneværelser samt en garage med EL-port. Hertil solcelleanlæg samt nyindstalleret fjernvarmeunit.

Indretning:

Stueplan: Fra den flisebelagte entré, er der trappe til 1. sal samt adgang til spise- og opholdsstuerne. Fra den store stue er der udgang til en stor og overdækket terrasse. Fra det pæne spisekøkken er der adgang til et helt nyrenoveret bryggers med nyinstalleret fjernvarmeunit. Herfra kan du træde ind i et helt nyt, stort og meget flot badeværelse.

1 sal: Repos med adgang til 3 gode børneværelser, det ene med trappe til en hems. Helt nyt badeværelse med kar- og brusebad og direkte adgang til et kæmpestort soveværelse med fransk altan og udgang til en indbygget tagterrasse hvorfra den sene aftensol kan nydes. Ejendommen byder endvidere på en stor garage på hele 36 m² med EL-port. Garagen er pt. opdelt med et hobbyrum. Nemt at reetablere. Hertil et udhus på ca. 5 m².

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: Linde Alle 1, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 6.475.000

Sagsnr.: 223V8585
Ejerudgift/md.: kr. 4.635

Dato: 30.05.2026



Soveværelse



Ejendommen



Badeværelse



Spisestue



Stue



Stue

Adresse: Linde Alle 1, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 6.475.000

Sagsnr.: 223V8585
Ejerudgift/md.: kr. 4.635

Dato: 30.05.2026



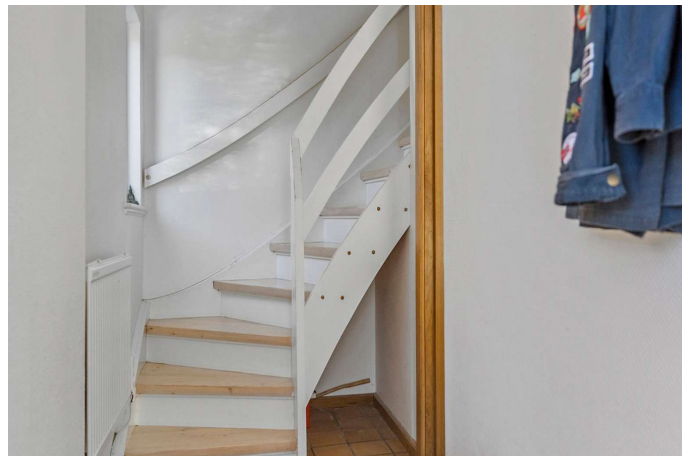
Bryggers



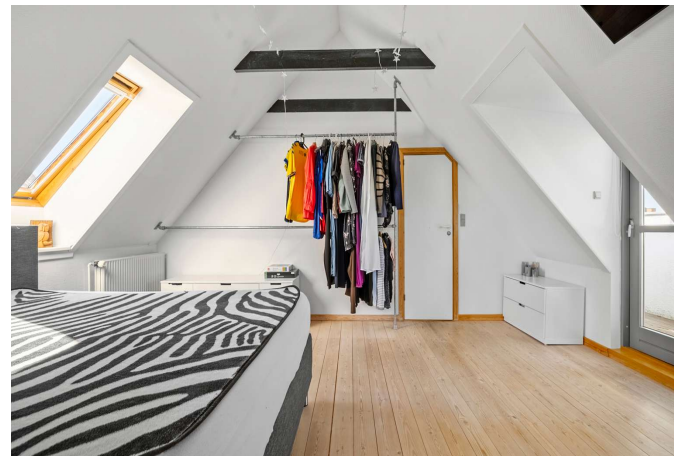
Køkken



Bryggers



Værelse



Soveværelse



Badeværelse

Adresse: Linde Alle 1, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 6.475.000

Sagsnr.: 223V8585
Ejerudgift/md.: kr. 4.635

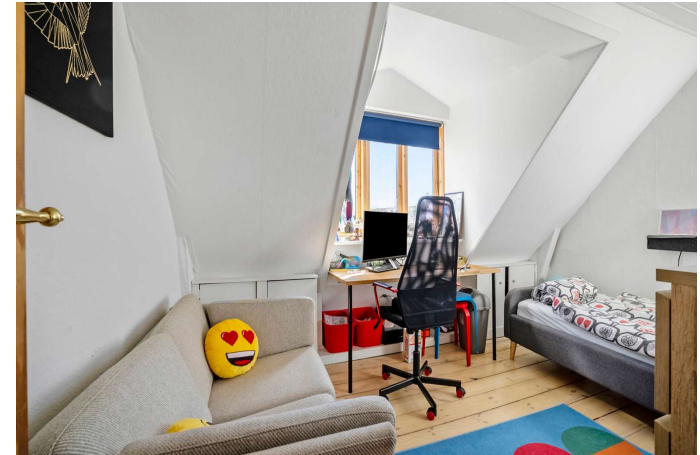
Dato: 30.05.2026



Værelse



Værelse



Værelse



Balkon



Haven



Ejendommen

Adresse: Linde Alle 1, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 6.475.000

Sagsnr.: 223V8585
Ejerudgift/md.: kr. 4.635

Dato: 30.05.2026



Haven



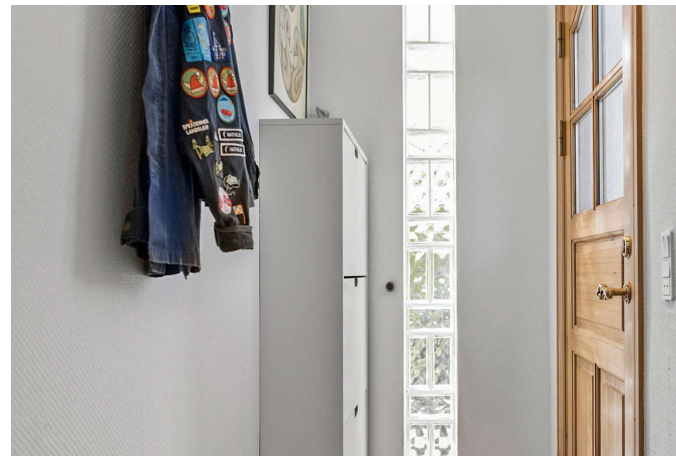
Overdækket terrasse



Overdækket terrasse



Kontor



Entré

Adresse: Linde Alle 1, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 6.475.000

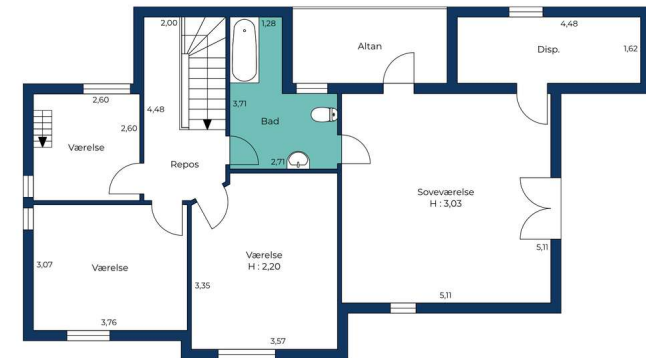
Sagsnr.: 223V8585
Ejerudgift/md.: kr. 4.635

Dato: 30.05.2026



REAL

1. sal



REAL



Adresse: Linde Alle 1, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 6.475.000

Sagsnr.: 223V8585
Ejerudgift/md.: kr. 4.635

Dato: 30.05.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Glostrup
Matr.nr.: 8am Glostrup By, Glostrup
BFE-nr.: 2119335
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 1905/1987

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 4.901.000
Grundværdi: 3.336.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.920.800
Grundlag for grundskyld: 2.668.800

Arealer**

Grundareal: 1.009 m²
- heraf vej 358 m²
Boligareal i alt: 178 m²

Øvrige arealer:
Garage: 36 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: 31.03.1875 - Dok om vejret mv
- Nr. 2: 08.05.1901 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Planer

Kommuneplan GB17 - Parcelhusområde ved Kirkebjerg Allé og Linde Allé
Lokalplan GL33.2 - Linde Alle og Kirkebjerg Alle

Tilbehør:

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

Ovn (Miele), Kogeplade (Miele), Emhætte (Trepol), Køleskab (Miele), Fryser (Asko), Opvaskemaskine (Bosch Siemens), Vaskemaskine (Miele), Tørretumbler (AEG)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Linde Alle 1, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 6.475.000

Sagsnr.: 223V8585
Ejerudgift/md.: kr. 4.635

Dato: 30.05.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alka
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold: Se forsikringspolice

Andre forhold af væsentlig betydning:

Områdeklassificeret - byzone

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurenede. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurenede.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 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.

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 22.300 Forbrug: 64 GJ
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Solcelleanlæg
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 salgsoptstillingens 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 B



Adresse: Linde Alle 1, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 6.475.000

Sagsnr.: 223V8585
Ejerudgift/md.: kr. 4.635

Dato: 30.05.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	19.996	Kontantpris	kr.	6.475.000
Grundskyld	kr.	17.347	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	40.750
Rottebekæmpelse	kr.	391	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	9.000
Husforsikring	kr.	6.936	Ejerskifte gebyr til grundejerforeningen anslået, anslået	kr.	1.000
Renovation	kr.	7.239	I alt	kr.	6.525.750
Vejvedligeholdelse	kr.	3.708			

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 rådgi-vere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1. år kr. 55.617

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: 325.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 35.481 md. / 425.775 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 28.702 md. / 344.423 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: 30.04.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026

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: Linde Alle 1, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 6.475.000

Sagsnr.: 223V8585
Ejerudgift/md.: kr. 4.635

Dato: 30.05.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 3: hovedstol kr. 3.454.000
Nr. 4: hovedstol kr. 532.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

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.