



Brandsbjergvej 46, 2600 Glostrup

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	176
Kontant	6.750.000	Værelser	6
Ejerudgift	3.951	Grund m ²	800
Byggeår	1977	Energimærke	C

Sagsnr. **870548357**

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: Brandsbjergvej 46, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 6.750.000

Sagsnr.: 870548357
Ejerudgift/md.: kr. 3.951

Dato: 10.09.2026



Smuk murstensvilla i Ejby

Her har du fundet en sjælden flot murstensvilla med tegltag og med en rigtig fin beliggenhed i Ejby. Huset er på hele 176 m² og indeholder bl.a. 5 soveværelser, 2 badeværelser, stor vinkelopholdsstue, ny fjernvarmeunit, flot dobbelt carport. - I Ejby er du i grønne omgivelser og alligevel i bekvem afstand til skole, daginstitution, lokal købmand, letbanen, idrætshal, boldbaner, spejderhytte samt det rekreative område ved Ejby Mose.

Indretning:

Fra den flotte indgangsdør er der adgang til husets entré hvorfra der udover adgang til et nydeligt gæstebadeværelse med gulvvarme også adgang til husets flotte og meget rummelige opholdsstue med udgang til syd- og vestvendt terrasse. Opholdsstuen er endvidere i direkte forbindelse med det rummelige spisekøkken. Herudover byder huset på endnu et flot badeværelse med brusebad og gulvvarme, et rummeligt soveværelse samt yderligere 4 værelser, hvoraf det ene pt. som en walk-in garderobe. Til sidst et pænt bryggers med ny fjernvarmeunit.

Til huset hører en meget velplejet have samt en særdeles præsentabel 55 m² stor dobbeltcarport med udhus.

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 46, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 6.750.000

Sagsnr.: 870548357
Ejerudgift/md.: kr. 3.951

Dato: 10.09.2026



Område



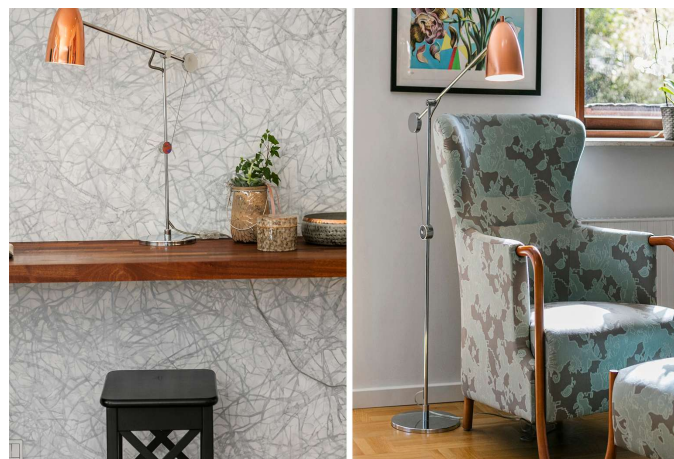
Stue



Stue



Spisekøkken



Stue



Område

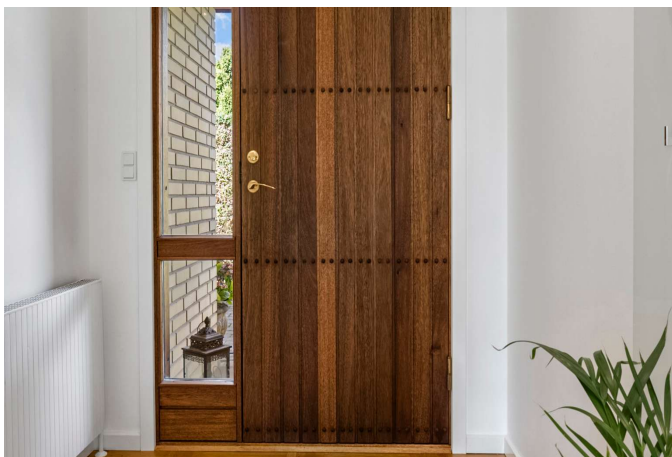
Adresse: Brandsbjergvej 46, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 6.750.000

Sagsnr.: 870548357
Ejerudgift/md.: kr. 3.951

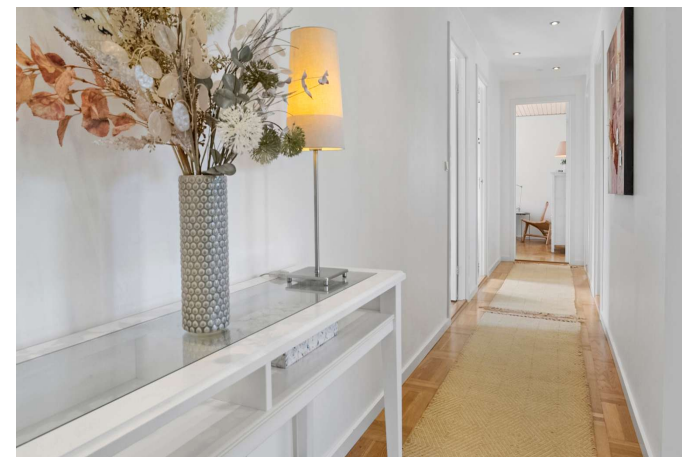
Dato: 10.09.2026



Stue



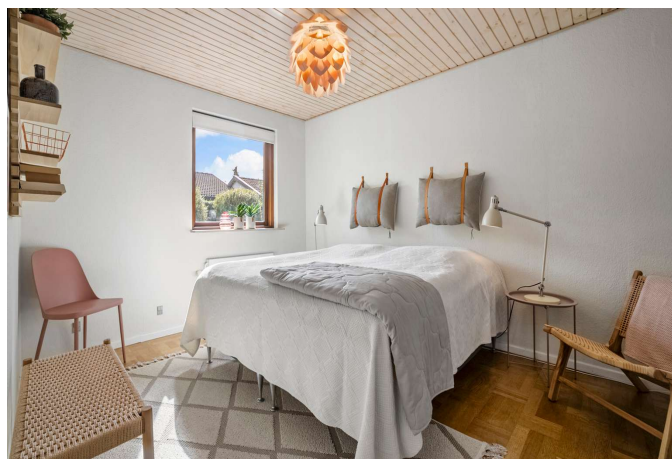
Område



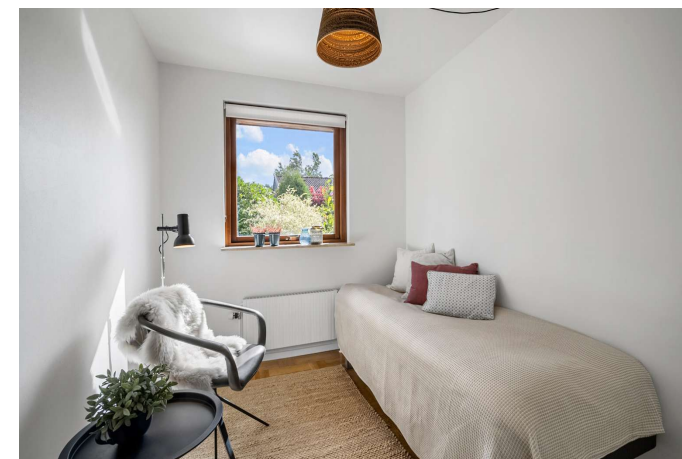
Område



Spisekøkken



Soveværelse



Soveværelse

Adresse: Brandsbjergvej 46, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 6.750.000

Sagsnr.: 870548357
Ejerudgift/md.: kr. 3.951

Dato: 10.09.2026



Område



Badeværelse



Badeværelse



Badeværelse



Køkken



Område

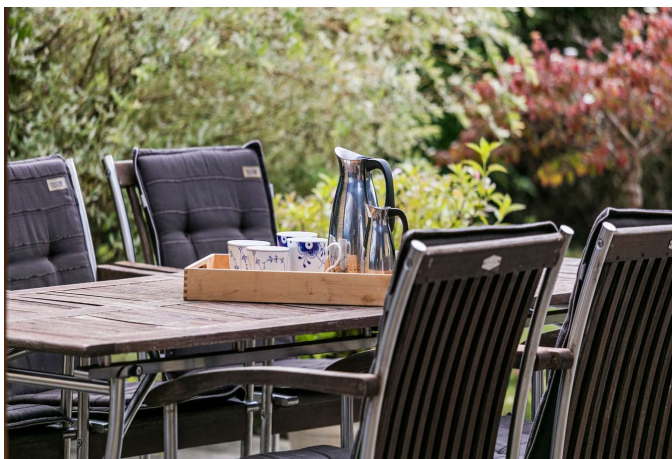
Adresse: Brandsbjergvej 46, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 6.750.000

Sagsnr.: 870548357
Ejerudgift/md.: kr. 3.951

Dato: 10.09.2026



Område



Område



Område



Ejendommen

Adresse: Brandsbjergvej 46, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 6.750.000

Sagsnr.: 870548357
Ejerudgift/md.: kr. 3.951

Dato: 10.09.2026



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL



Adresse: Brandsbjergvej 46, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 6.750.000

Sagsnr.: 870548357
Ejerudgift/md.: kr. 3.951

Dato: 10.09.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Glostrup
Matr.nr.: 8to Ejby By, Glostrup
BFE-nr.: 2117606
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1977

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 4.433.000
Grundværdi: 3.209.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.546.400
Grundlag for grundskyld: 2.567.200

Arealer**

Grundareal: 800 m²
Boligareal i alt: 176 m²
Øvrige arealer:
Carport: 55 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: 25.11.1938 - Dok om grundejerforening mv, Resp lån i off midler, Tillige lyst pantstiftende.
- Nr. 2: 23.08.1951 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv nedgangs- og rensebrønde mv ved 13.08.2012-1003782360

Planer

Lokalplan E4 - Område nord for Vestskoven og vest for Ringvej B3

Anvendelsesbegrænsninger

Afventer oplysninger.

Tilbehør:

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

Ovn (IKEA), Kogeplade (Siemens), Emhætte (Eico Ecoline), Køleskab (Blomberg), Fryser (Blomberg), Opvaskemaskine (Bosch), Vaskemaskine (AEG), Tørretumbler (AEG)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Brandsbjergvej 46, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 6.750.000

Sagsnr.: 870548357
Ejerudgift/md.: kr. 3.951

Dato: 10.09.2026

Forsikringsforhold:

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

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 20.600 Forbrug: 20.170 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Fjernvarme

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke C



Adresse: Brandsbjergvej 46, 2600 Glostrup
 Kontantpris: kr. 6.750.000

Sagsnr.: 870548357
 Ejerudgift/md.: kr. 3.951

Dato: 10.09.2026

<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år</u>	<u>Kontantbehov ved køb</u>	
Ejendomsværdiskat	kr.	18.087	Kontantpris	kr. 6.750.000
Grundskyld	kr.	16.687	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 42.350
Grundejerforening	kr.	800	Ejerskifteforsikringstilbud, anslået	kr. 9.000
Renovation anslået	kr.	5.000	I alt	kr. 6.801.350
Rottebekæmpelse 2026	kr.	547	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.	
Husforsikring	kr.	6.293		
Ejerudgift i alt 1. år		kr. 47.413		

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: 340.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 37.109 md. / 445.303 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 30.019 md. / 360.234 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: 28.08.2026

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: Brandsbjergvej 46, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 6.750.000

Sagsnr.: 870548357
Ejerudgift/md.: kr. 3.951

Dato: 10.09.2026

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 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. 4: hovedstol kr. 783.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: GF Brandsbjerg Syd
Pligt til medlemskab: Ja
Ny sikkerhed udstedes: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendoms-værdiskat 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.

Jordforurening

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 forurennet.

Drikkevandsinteresser

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

Kommuneplaner

Plan - Parcelhusområde ved Bjergbakkevej og Brandsbjergvej
Plan - Kommuneplanstrategi 2020: Glostrup - en forstad i udvikling

Spildevandsplaner

Kloakopland - UR32

Olietank

Til ejendommen er der en sløjfet olietank.

Grundejerforening – fremtidig beskatning af fællesarealer/ejendomme

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), 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 ejendomsskattereformen. 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.

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.