

REAL



Kvædehaven 125, 2600 Glostrup

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	159
Kontantpris	5.250.000	Værelser	5
Ejerudgift	4.541	Grund m2	636
Byggear/ombygget	1969/1976	Energimærke	C

Sagsnr. **223V8377**

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: Kvædehaven 125, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 5.250.000

Sagsnr.: 223V8377
Ejerudgift/md.: kr. 4.541

Dato: 17.10.2025



Beskrivelse:

Stor og veldholdt étplansvilla med solrig have og attraktive opdateringer

På en rolig og privat beliggenhed i det eftertragtede Glostrup finder du denne rummelige og meget velholdte étplansvilla på hele 159 kvm. Her får du en bolig, der både er funktionel, indflytningsklar og løbende opdateret – perfekt til familien, der ønsker masser af plads og et hjem i rigtig god stand.

Boligen er løbende vedligeholdt og fremstår i dag som en tryk og ordentlig ramme om hverdagen. Taget er udskiftet i 2020, og boligen byder desuden på et lyst og indbydende køkken af nyere dato.

Planløsningen er gennemtænkt og fordeler boligens mange kvadratmeter optimalt, så der er plads til både fællesskab og privatliv. De store vinduespartier trækker dagslyset indenfor og skaber en behagelig atmosfære i boligens opholdsrum.

Haven er overskuelig og velanlagt, med fine rammer for både leg, afslapning og hyggelige stunder under åben himmel. To solrige terrasser giver mulighed for at nyde solen dagen igennem – uanset om du foretrækker formiddagssol eller de lange aftener.

Alt i alt en ejendom med en sjælden kombination af størrelse, vedligehold og beliggenhed – lige til at flytte ind i.

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: Kvædehaven 125, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 5.250.000

Sagsnr.: 223V8377
Ejerudgift/md.: kr. 4.541

Dato: 17.10.2025



Stue



Stue



Spisestue



Køkken



Køkken



Stue

Adresse: Kvædehaven 125, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 5.250.000

Sagsnr.: 223V8377
Ejerudgift/md.: kr. 4.541

Dato: 17.10.2025



Stue



Soveværelse



Badeværelse



Indendørs



Indendørs



Badeværelse

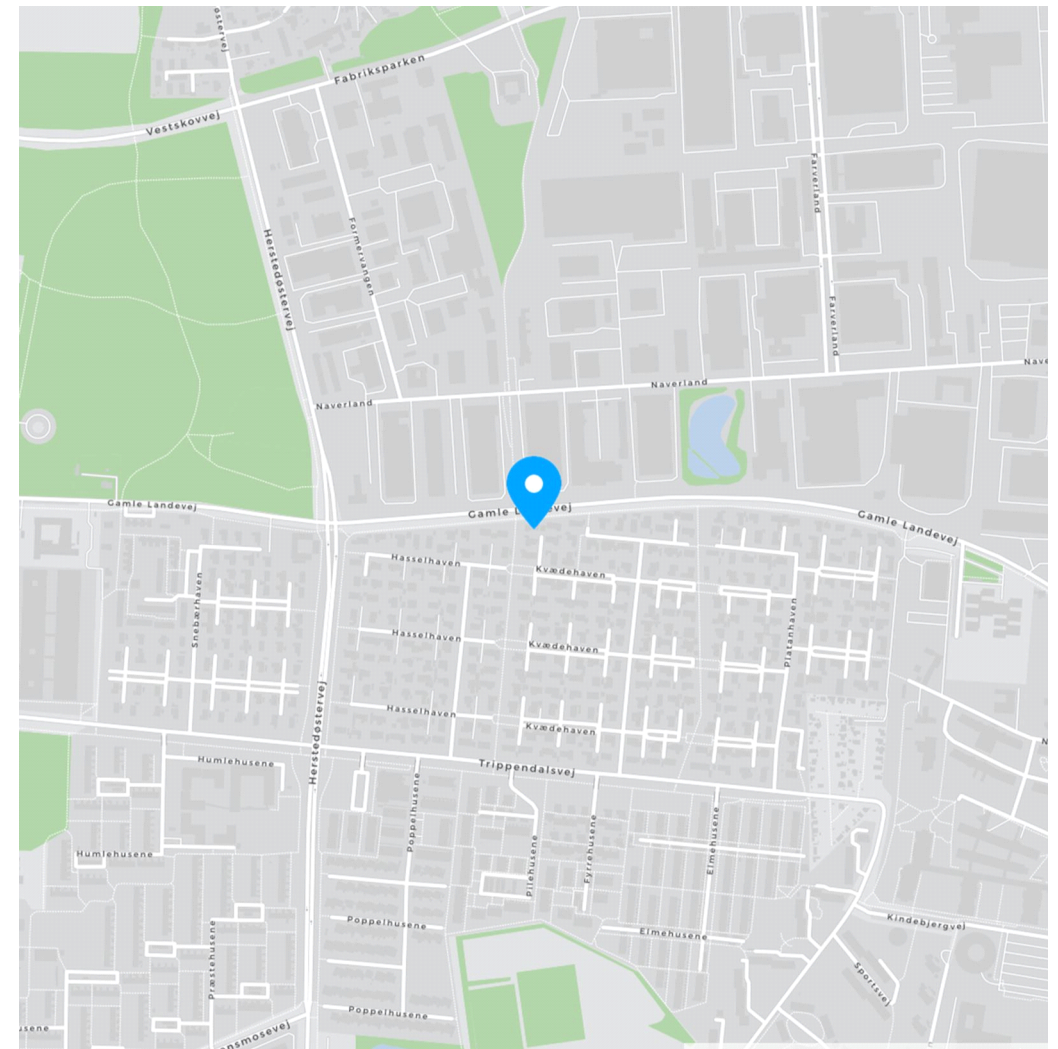
Adresse: Kvædehaven 125, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 5.250.000

Sagsnr.: 223V8377
Ejerudgift/md.: kr. 4.541

Dato: 17.10.2025



Vejledende tegning uden ansvar





Adresse: Kvædehaven 125, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 5.250.000

Sagsnr.: 223V8377
Ejerudgift/md.: kr. 4.541

Dato: 17.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Albertslund
Matr.nr.: 21 ef Herstedøster By, Herstedøster
BFE-nr.: 2126613
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Fælles/privat
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1969/1976

Arealer*

Grundareal: 636 m²
Boligareal i alt: 159 m²
Øvrige arealer:
Carport: 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: 3.999.000 kr.
Grundværdi: 2.620.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.199.200 kr.
Grundlag for grundskyld: 2.096.000 kr.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 07.10.1965 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerfr mv
Nr. 2 lyst d. 10.02.1981 - Dok om bebyggelsesgrad og vilkår herfor mv,
forsynings-/afløbsledninger mv

Kommuneplan:

Plan - Kommuneplan 2022-2034

Kommuneplanramme:

Plan - Herstedøster Villaby

Kommuneplanstrategi:

Plan - Albertslund for alle

Spildevandsplan:

Kloakopland - Nordlige områder

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Ovn: Siemens, Kogeplade: Design Line, Emhætte: Faber, Køle-fryseskab: Blomberg, Opvaskemaskine: Bosch, Vaskemaskine:
AEG, Tørretumbler: Electrolux

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Kvædehaven 125, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 5.250.000

Sagsnr.: 223V8377
Ejerudgift/md.: kr. 4.541

Dato: 17.10.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Topdanmark
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.: 21.705 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2024
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug
Køber gøres opmærksom på, at energiforbrug er individuelt, og at evt. differencer mellem det i salgsopstillingen 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 salgsopstillingens 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 stød, risiko for brand og undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.



Adresse: Kvædehaven 125, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 5.250.000

Sagsnr.: 223V8377
Ejerudgift/md.: kr. 4.541

Dato: 17.10.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	16.316	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.250.000
Grundskyld	kr.	19.074	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.420
Husforsikring	kr.	9.984	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	33.350
Renovation	kr.	5.676	Indskud til grundejerforening	kr.	250
Rottebekæmpelse 2025	kr.	198	I alt	kr.	5.293.020
Skorstensfejning anslået	kr.	600	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebreve, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Grundejerforeningen kontingent	kr.	1.750			
Vejbelysning 2025	kr.	893			
Ejerudgift i alt 1 år		54.490			

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: 265.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 27.634 md./ 331.613 år Netto **ekskl.** ejerudgift 22.363 md./ 268.357 år v/26,40%
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 3 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: 16.10.2025
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: Kvædehaven 125, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 5.250.000

Sagsnr.: 223V8377
Ejerudgift/md.: kr. 4.541

Dato: 17.10.2025

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:

Grundejerforeningen opkræver hvert år kontingent til vedligeholdelse af fællesarealer, samt et beløb (vejfondsbidrag)
Der opspares til renovering (nyasfaltering) af køreveje ca. hvert 25-30 år. Såfremt vejfondens formue ikke er tilstrækkelig ved næste ny asfaltering hæfter hver parcel for 1/320 del af evt manglende beløb.
Ny asfalt i hele området senest lagt i 1989.
Årets bidrag til vejfonden der pt. er 550,00 kr. er indeholdt i årets kontingent, jf. punkt 2.1.

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
Nordea kredit/F5 Rentetilpasningslån	Kontantlån	2.160.000	2.296.806	2.203.313	DKK	2,62	75.556	24,00	3,16	2.488		Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Herstedøster Villaby Kasser - brian Feldborg

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning:

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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

Lettere forurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere foruren.

Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som foruren.

Olietank

Der gøres opmærksom på at der er en to afblændede olietanke på ejendommen.

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

Areal

Køber gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen, idet bygning B - Carport/skur synes større end på BBR, bygning C - overdækning og bygning D - skur ikke er noteret på BBR-ejermeddelelsen. Køber sørger selv for evt. registrering heraf hos Bygnings og Bolig registret.

Grundejerforening – fremtidig beskatning af fællesarealer/ejendomme

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskatte-reform. Grundejerforeningen ejer ejendom, 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.



Adresse: Kvædehaven 125, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 5.250.000

Sagsnr.: 223V8377
Ejerudgift/md.: kr. 4.541

Dato: 17.10.2025

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 ejendomsskatteformen. 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.

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.