

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: Bovneager 13, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 4.645.000

Sagsnr.: 33-X0002184
Ejerudgift/md.: kr. 3.173

Dato: 12.5.2025



Beskrivelse:

Bo på en af områdets bedste placeringer
På en super god adresse i et af Hvissinges mest attraktive rækkehus-kvarterer finder I dette halve dobbelthus fra 2012. Boligen breder sig over et stort opholdsrum, to lækre badeværelser og tre rummelige & lyse værelser, som ledsages af solrige udemiljøer. Det grønne, rekreative fællesareal tilgås direkte fra egen grund, og videre endnu nyder I den nemme adgang til Vestskoven og Oksbjerget, såvel som dagligdagens praktiske fornødenheder også er indenfor kort afstand. Velkommen hjem

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: Christian Sarring

Adresse: Bovneager 13, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 4.645.000

Sagsnr.: 33-X0002184
Ejerudgift/md.: kr. 3.173

Dato: 12.5.2025



Adresse: Bovneager 13, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 4.645.000

Sagsnr.: 33-X0002184
Ejerudgift/md.: kr. 3.173

Dato: 12.5.2025



Adresse: Bovneager 13, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 4.645.000

Sagsnr.: 33-X0002184
Ejerudgift/md.: kr. 3.173

Dato: 12.5.2025



Adresse: Bovneager 13, 2600 Glostrup
 Kontantpris: kr. 4.645.000

Sagsnr.: 33-X0002184
 Ejerudgift/md.: kr. 3.173

Dato: 12.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus
 Må benyttes til: Beboelse
 Kommune: Glostrup
 Matr.nr.: 8ef Hvissinge By, Glostrup
 BFE-nr.: 100046373
 Zonestatus:
 Vand: Alment vandforsyningsanlæg
 Vej: privat fælles vej
 Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
 Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
 Opført/ombygget år: 2012

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
 Ejendomsværdi: 4.620.000,00
 Grundværdi: 1.455.000,00
 Evt. ejerboligværdi:
 Grundlag for ejd. værdiskat: 3.696.000,00
 Grundlag for grundskyld: 1.164.000,00

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk

Arealer*

Grundareal udgør:	160 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	79 m ²
Kælderareal:	0 m ²
Udnyttet tagetage:	56 m ²
Boligareal i alt:	135 m ²
Andre bygninger:	8 m ²
-heraf Udhus	8 m ²
Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.	

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

14.3.2007 anm hæftelser dok om grundejerforening,ejerlaug,vejlaug, m.v.
 25.7.2007 hæftelser Vedtægter for grundejerforeningen Midtergrønningen, Tillige lyst pantstiftende
 6.8.2007 Dok om forbud mod salg i ubebygget stand mv
 6.6.2011 DEKLARATION VEDR. VEDLIGEHODELSE AF MIDTERGRØNNINGEN
 30.1.2012 Vedtægter: § 1
 Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Ja

Navn: Ejerlauget Bovneager I
 Pligt til medlemskab: Ja
 Sikkerhed til foreningen: Ja, med kr. 10.000,00 I form af: Andet
 Forhøjelse af sikkerhed: Nej

Tilbehør:

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

type: Emhætte mærke:
 type: Elkomfur mærke: Miele
 type: Indbygningsovn mærke: Miele
 type: Køle/fryseskab mærke: Miele
 type: Opvaskemaskine mærke: Miele
 type: Vaskemaskine mærke: Miele
 type: Tørretumbler mærke: Miele

Herudover medfølger markise

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Bovneager 13, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 4.645.000

Sagsnr.: 33-X0002184
Ejerudgift/md.: kr. 3.173

Dato: 12.5.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Gjensidige Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: ☒ Ja ☐ Nej

insekt: ☒ Ja ☐ Nej

rørskade: ☒ Ja ☐ Nej

Forbehold: Der henvises til forsikringspolice.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 14.800,00

Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

Årligt forbrug varme kr. 8.996,44 iflg. årsopg 2024

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 som rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som risiko for brand, risiko for stød

Energimærkning: A2010

Andre forhold af væsentlig betydning:

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. Brutto- og nettoudgiften omfatter ikke udgifterne til energi, vand og andre forbrugsafhængige forhold samt løbende vedligeholdelse.

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.

Adresse: Bovneager 13, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 4.645.000

Sagsnr.: 33-X0002184
Ejerudgift/md.: kr. 3.173

Dato: 12.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 18.849,60	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.645.000,00
Grundskyld 2025	kr. 7.566,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.910,50
Renovation jfr. årsopg. 2024	kr. 3.543,50	Ejerskiftegebyr til grundejerforening, anslået	kr.	1.450,00
Rottebekæmpelse	kr. 313,45	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	29.750,00
Grundejerforening Midtergrønningen	kr. 1.000,00	I alt	kr.	4.684.110,50
Skorstensfejer, anslået	kr. 800,00			
Ejerlaug ansl	kr. 6.000,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 38.072,55			

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 udbetalingsens størrelse kan afvige ved indgåelsen af købsaftalen.

Finansieringsomkostninger i henhold til en standardfinansiering

Udbetaling: 235.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 25.539 md./ 306.469 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 20.612 md./ 247.345 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: 12.5.2025. 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: 1/7 - 1/1. **Forbehold:**

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.

Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>

Ejendomsmægleren kan tillige henvise til

Adresse: Bovneager 13, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 4.645.000

Sagsnr.: 33-X0002184
Ejerudgift/md.: kr. 3.173

Dato: 12.5.2025

Tinglysningsafgiftsreduktion:

I forbindelse med handlens berigtigelse, vil sælgers pant (på nær pant i form af skadesløsbreve) 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:

P.t. ukendt - afventer grundejerforeningsbesvarelse.

Oplysninger om eksisterende lån, der kan overtages på visse betingelser:

Långiver/art	Realkredit-type	Restgæld	Obl. restgæld	Kontant-værdi	Optaget i valuta	Rente Kont./pålyd.	1. års ydelse	Rest-løbetid	ÅOP	Saldo fradragskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
TOTALKREDIT A/S	Anden lånetype	1.694.768,51	1.694.768,51	1.518.207,53	DKK	2,50	111.596,37	21,00	7,57				