

# 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: Enighedsvej 6, 2600 Glostrup  
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 33-X0002186  
Ejerudgift/md.: kr. 3.795

Dato: 16.5.2025



## Beskrivelse:

Charmerende murermestervilla med god beliggenhed

Centralt i Glostrup, tæt på Glostrup Shoppingcenter, S-tog og alle hverdagens øvrige fornødenheder, finder I denne gedigne murermestervilla, der trænger til modernisering og jeres personlige præg. Huset rummer to værelser, et køkken, en stue, et badeværelse og en kælder med fire disponible rum. Dertil er haven solrig, velholdt og med god plads.

For nu ligger køkkenet og stuen for sig, men som det hører tiden til, kan I overveje at forene de to rum og på den måde skabe et mere åbent og luftigt samlingspunkt. Fra stuen er der forbindelse til en havestue, der igen fører videre ud til haven.

Stueetagen afsluttes af et badeværelse, men I skal på førstesalen for at finde de to værelser, der begge har rigtig fornuftige størrelser. Endvidere er der også en kælder, hvor I kan have værksted, vaskerum eller slet og ret opmagasinering.

Udenfor venter en komplet ugeneret og meget solrig have. Huset ligger højt, så der vil være et fint fundament for at etablere en sydvendt terrasse til at gøre den frodige og vedligeholdelseslette have med selskab.

Der er kun få hundrede meter til Glostrup Shoppingcenter, hvor en lang række forretninger og spisesteder frister. Derudover får I gåafstand til indkøbsmuligheder, og i løbet af et kvarter kan I være på Københavns Hovedbanegård med S-toget, som ligeledes ligger i kort afstand fra hjemmet. Endelig er både skole og daginstitution inden for en radius af 900 meter.

## 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.

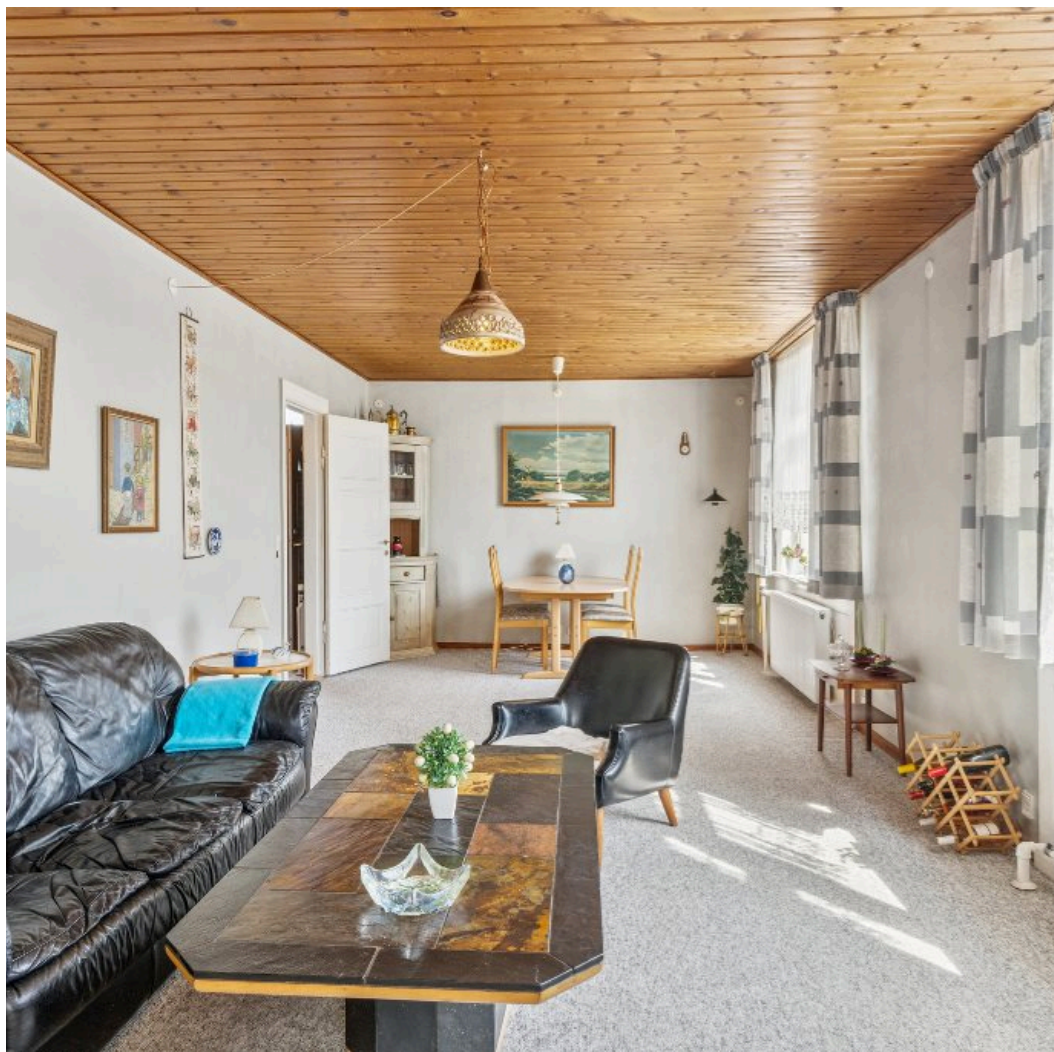
Ansvarlig ejendomsmægler: Christian Sarring



Adresse: Enighedsvej 6, 2600 Glostrup  
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 33-X0002186  
Ejerudgift/md.: kr. 3.795

Dato: 16.5.2025

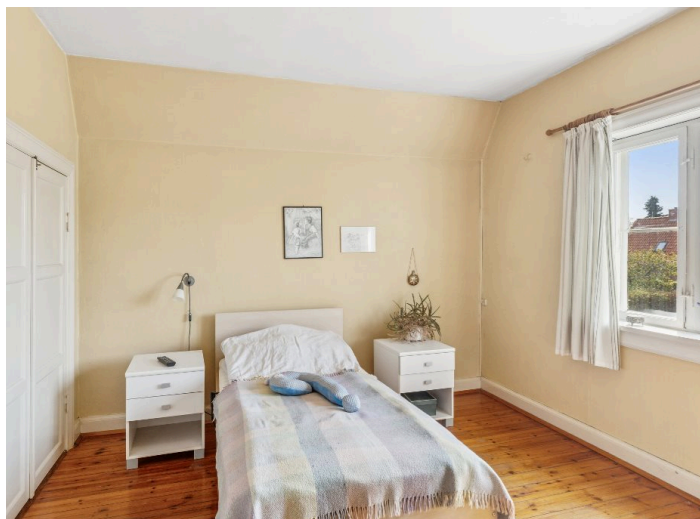




Adresse: Enighedsvej 6, 2600 Glostrup  
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 33-X0002186  
Ejerudgift/md.: kr. 3.795

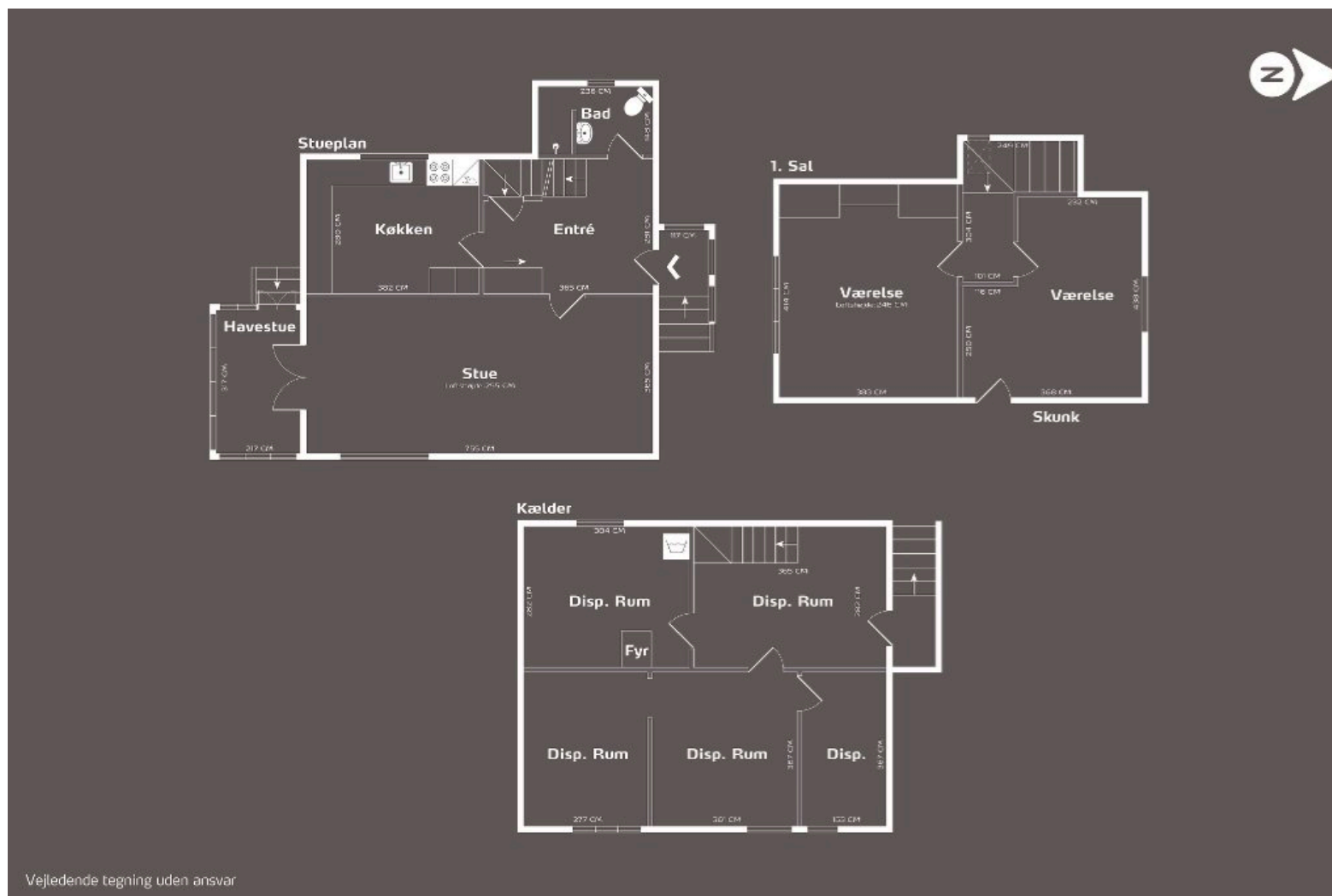
Dato: 16.5.2025



Adresse: Enighedsvej 6, 2600 Glostrup  
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 33-X0002186  
Ejerudgift/md.: kr. 3.795

Dato: 16.5.2025



Adresse: Enighedsvej 6, 2600 Glostrup  
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 33-X0002186  
Ejerudgift/md.: kr. 3.795

Dato: 16.5.2025

#### Ejendomsdata:

##### **Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til: Beboelse  
Kommune: Glostrup  
Matr.nr.: 8hd Glostrup By, Glostrup  
BFE-nr.: 2119513  
Zonestatus:  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig  
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsrensning  
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed  
Opført/ombygget år: 1929 / 1938

##### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr.: 2024  
Ejendomsværdi: 3.153.000,00  
Grundværdi: 2.949.000,00  
Evt. ejerboligværdi:  
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.522.400,00  
Grundlag for grundskyld: 2.359.200,00

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

##### **Arealer\***

|                       |                    |
|-----------------------|--------------------|
| Grundareal udgør:     | 800 m <sup>2</sup> |
| Hovedbyg.bebyg.areal: | 72 m <sup>2</sup>  |
| Kælderareal:          | 59 m <sup>2</sup>  |
| Udnyttet tagetage:    | 45 m <sup>2</sup>  |
| Boligareal i alt:     | 117 m <sup>2</sup> |
| Andre bygninger:      | 0 m <sup>2</sup>   |

Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

#### Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

##### **Servitutter:**

21.6.1899 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv (5P579) samt prisen på solgte parceller  
17.12.1902 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv (5U1440)  
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

##### **Grundejerforening: Nej**

#### Tilbehør:

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

type: Køleskab mærke: Electrolux

type: komfur mærke: Gorenje

type: Opvaskemaskine mærke: Bosch bemærkninger: ca 2011

Afventer oplysninger fra sælger.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Enighedsvej 6, 2600 Glostrup  
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 33-X0002186  
Ejerudgift/md.: kr. 3.795

Dato: 16.5.2025

#### Forsikringsforhold:

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

Svamp: ☐ Ja ☐ Nej                      insekt: ☐ Ja ☐ Nej                      rørskade: ☐ Ja ☐ Nej

Forbehold: Der henvises til forsikringspolice.

#### Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 55.300,00

Udgiften er beregnet i år:

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Oplysningerne stammer fra: Det beregnede forbrug i energimærkningen

#### 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 gult hus, rødt hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret som risiko for støv

Energimærkning: G

#### Andre forhold af væsentlig betydning:

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 forurenet.

#### **Bevaringsværdi: 3.**

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

#### **Der er en nedgravet aktiv olietank på ejendommen.**

#### **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: Enighedsvej 6, 2600 Glostrup  
 Kontantpris: kr. 4.195.000

 Sagsnr.: 33-X0002186  
 Ejerudgift/md.: kr. 3.795

Dato: 16.5.2025

| Ejerudgift 1. år:          | Pr. år:       | Kontantbehov ved køb:                          |     |              |
|----------------------------|---------------|------------------------------------------------|-----|--------------|
| Ejendomsværdiskat          | kr. 12.864,24 | Kontantpris/udbetaling                         | kr. | 4.195.000,00 |
| Grundskyld 2025            | kr. 15.335,00 | Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie      | kr. | 9.999,50     |
| Husforsikring              | kr. 12.577,00 | Ejerskiftegebyr til grundejerforening, anslået | kr. | 500,00       |
| Renovation 2024            | kr. 3.542,50  | Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde        | kr. | 27.050,00    |
| Rottebekæmpelse            | kr. 289,60    | I alt                                          | kr. | 4.232.549,50 |
| Grundejerforening, anslået | kr. 500,00    |                                                |     |              |
| Skorstensfejer             | kr. 426,21    |                                                |     |              |
| Ejerudgift i alt 1. år:    | kr. 45.534,55 |                                                |     |              |

### 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: 210.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 23.166 md./ 277.997 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 18.697 md./ 224.362 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: 16.5.2025. 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: Enighedsvej 6, 2600 Glostrup  
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 33-X0002186  
Ejerudgift/md.: kr. 3.795

Dato: 16.5.2025

#### 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 |
|--------------------------------------|-----------------|----------|---------------|---------------|------------------|--------------------|---------------|--------------|-----|---------------------|-----------------------------|-------------------|--------------------|
| NORDEA KREDIT REALKREDITAKTIESELSKAB | Kontantlån      |          |               |               | DKK              | 1,36               |               |              | 0   |                     |                             |                   |                    |