

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: Edithsvej 11, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 33-X0001948
Ejerudgift/md.: kr. 4.397

Dato: 30.4.2025



Beskrivelse:

Stor, flot ejendom midt i Glostrup

Det er på en fredelig, blind villavej ved Glostrup Storcenter, at I finder denne indbydende ejendom. Der er tale om en klassisk villa fra 1928 med en nyere tilbygning fra 1996, og I kan således se frem til en moderne, indflytningsklar bolig fyldt med charmerende detaljer. Planløsningen er god og består af tre værelser, en hems, to badeværelser, tre stuer og et køkken med viktualierum. Hertil hører en garage, en kælder med vaskerum og en smuk, ugeneret have.

I får hele tre skønne stuer i stueetagen, hvor sollyset strømmer ind og beriger atmosfæren. Køkkenet er i åben forbindelse med den ene stue og har også rumforløb til karnapstuen på modsatte side. Læg mærke til de flotte, lyse plankegulve og den svenske kakkelovn i de to originale stuer, der ligger en suite.

I den nyere tilbygning finder I en fantastisk soveværelsessuite med ovenlysvinduer og eget badeværelse, mens to oplagte børneværelser ligger side om side på førstesalen. I soveværelset er der også en hems, og badeværelset med bruseniche er stort og lækkert. I får yderligere et badeværelse med adgang fra entréen.

Haven danner en dejlig ramme om udelivet. Det skyldes især mængden af opvokset beplantning, der omkranser hele herligheden og bidrager til den stemningsfulde atmosfære samt følelsen af privatliv.

Ejendommen ligger i et roligt åndehul midt i Glostrup. I får ganske få skridt til butikkerne i Glostrup Storcenter såvel som til Søndervangsskolen og alskens øvrige fornødenheder. Der er også gåafstand til Glostrup Station, og ved Hovedvejen er der hyppige busafgange. Samtidig kan I hurtigt begive jer ud i de omkringliggende parker eller cykle til Vestskoven.

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: Edithsvej 11, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 33-X0001948
Ejerudgift/md.: kr. 4.397

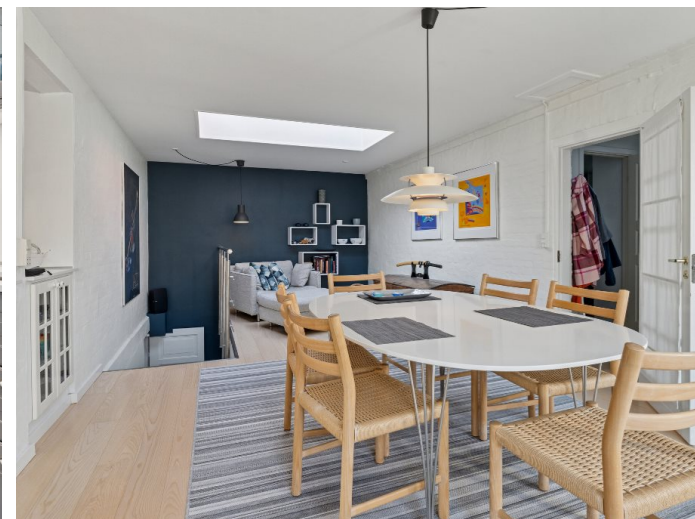
Dato: 30.4.2025



Adresse: Edithsvej 11, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 5.795.000

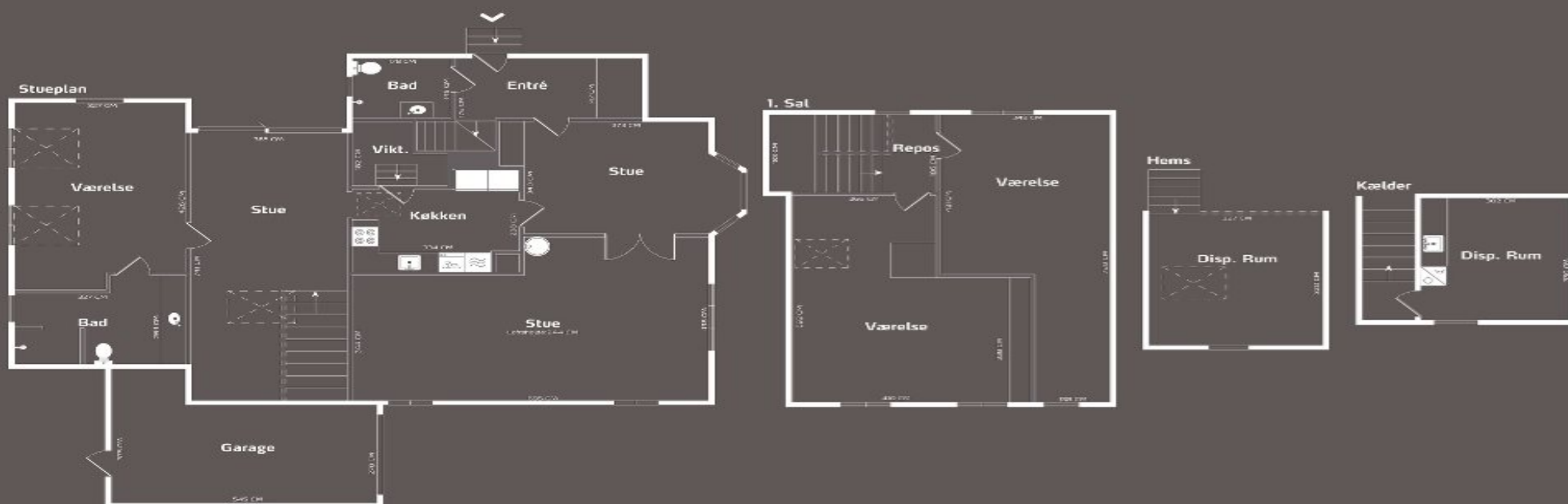
Sagsnr.: 33-X0001948
Ejerudgift/md.: kr. 4.397

Dato: 30.4.2025



Sagsnr.: 33-X0001948
Ejerudgift/md.: kr. 4.397

Dato: 30.4.2025



Vejledende tegning uden ansvar

Adresse: Edithsvej 11, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 33-X0001948
Ejerudgift/md.: kr. 4.397

Dato: 30.4.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Glostrup
Matr.nr.: 9hf Glostrup By, Glostrup
BFE-nr.: 2119937
Zonestatus:
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningsrensning
Varmeinstallation: Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år: 1928 / 1996

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 5.688.000,00
Grundværdi: 3.367.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 4.550.400,00
Grundlag for grundskyld: 2.693.600,00

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

Arealer*

Grundareal udgør:	755 m ²
Hovedbyg.bebyg.areal:	129 m ²
Kælderareal:	14 m ²
Udnyttet tagetage:	51 m ²
Boligareal i alt:	180 m ²
Andre bygninger:	19 m ²
-heraf Garage	19 m ²

Bygningsareal oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

9.9.1914 Dok om vejret mv
26.11.1927 Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerfr mv, Tillige lyst pantstiftende.
8.4.1932 Dok om fjernelse af tilbygning
25.6.2023 Salg & pantsætningsforbud: Salgs- og Pantsætningsforbud
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: Emhætte mærke:
type: Kogeplader induktion mærke:
type: Indbygningsovn mærke:
type: Køleskab mærke:
type: Opvaskemaskine mærke:
type: vaskemaskine mærke:
type: Tørretumbler mærke:

Afventer oplysninger fra sælger.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Edithsvej 11, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 33-X0001948
Ejerudgift/md.: kr. 4.397

Dato: 30.4.2025

Forsikringsforhold:

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

Udgift kr.: 10.000,00

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Oplysningerne stammer fra: Anslået, da sælgers seneste års faktiske udgift ikke er repræsentativt

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 salgsoptillingens 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 "undersøges nærmere", risiko for brand, risiko for stød

Energimærkning: D

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.

Der er en nedgravet afblændet olietank på ejendommen.

Tømt og afblændet i 1985

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptillingens 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 salgsoptillingen 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: Edithsvej 11, 2600 Glostrup Kontantpris: kr. 5.795.000		Sagsnr.: 33-X0001948 Ejerudgift/md.: kr. 4.397		Dato: 30.4.2025	
<u>Ejerudgift 1. år:</u>		<u>Pr. år:</u>	<u>Kontantbehov ved køb:</u>		
Ejendomsværdiskat	kr.	23.207,04	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.795.000,00
Grundskyld 2025	kr.	17.508,00	Betaling af ½ ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.344,00
Husforsikring,	kr.	6.992,65	Ejerskiftegebyr til grundejerforening, anslået	kr.	500,00
Renovation 2024	kr.	3.542,50	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	36.650,00
Rottebekæmpelse	kr.	410,44	I alt	kr.	5.843.494,00
Grundejerforening, anslået	kr.	500,00			
Skorstensfejer,	kr.	601,65			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr.	52.762,28			

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: 290.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 31.809 md./ 381.708 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 25.673 md./ 308.072 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: 30.4.2025. 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: Edithsvej 11, 2600 Glostrup
 Kontantpris: kr. 5.795.000

 Sagsnr.: 33-X0001948
 Ejerudgift/md.: kr. 4.397

Dato: 30.4.2025

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 fradragsskonto	Særlige over-tagelsesvilkår	Garanti-stillelse	Kontant regulering
TOTALKREDIT A/S	Anden lånetype	1.799.637,51	1.799.637,51	1.806.224,18	DKK	2,74	120.887,81	21,25	6.14				