

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 1C, 1. tv., 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 33-X0002135
Ejerudgift/md.: kr. 4.969

Dato: 17.5.2025



Beskrivelse:

Flot lejlighed centralt i Glostrup med stort kælderrum og tilhørende garage.

Denne indbydende lejlighed har en central beliggenhed i Glostrup tæt på alt det, I skal bruge til både dagligt og i fritiden. Her møder I et lyst hjem med en god planløsning, der fordeler sig over to værelser, to stuer, et køkken og et badeværelse, som gør lejligheden oplagt til såvel parret som den lille familie eller bofællerne. Med til lejligheden hører der også et stort kælderrum foruden en privat garage.

Førstesalslejligheden indledes af en entré, der glider direkte over i et anseeligt køkken, som står flot med stilrent inventar, gode opbevaringsløsninger og spiseplads. Videre har I to stuer en suite med mange indretningsmuligheder og et dejligt lysindfald takket være brede vinduespartier. Den ene stue har desuden en fransk altan, der sørger for både lys og luft.

To rummelige værelser får I også, og takket være deres størrelser får I let arrangeret et soveværelse og et børneværelse, kontor eller noget helt tredje alt efter behov. De sidste kvadratmeter er dedikeret til et pænt badeværelse med glasafskærmet bruseafsnit og et vindue, der sikrer en behagelig ventilation i rummet.

Til ejendommen hører der et mindre, afskærmet havestykke, hvor I kan dyrke fællesskabet. Her er der også tørresnore til vasketøjet og havemøbler, så I har mulighed for at nyde solen og slappe af under åben himmel.

Beliggenheden er fortrinlig med gåafstand til de daglige bekvemmeligheder såsom indkøb, bus og Glostrup Station, og har I børn, er det også praktisk, at børnepasning og Glostrup Skole, Søndervang kan nås til fods. Ydermere får I cykelafstand til et væld af idrætsaktiviteter og Vestskoven, der udgør et grønt åndehul i hverdagen. I er desuden tæt på Glostrup Shoppingcenter og flere spisesteder, der forsøger fritiden.

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 1C, 1. tv., 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 33-X0002135
Ejerudgift/md.: kr. 4.969

Dato: 17.5.2025



Adresse: Edithsvej 1C, 1. tv., 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 33-X0002135
Ejerudgift/md.: kr. 4.969

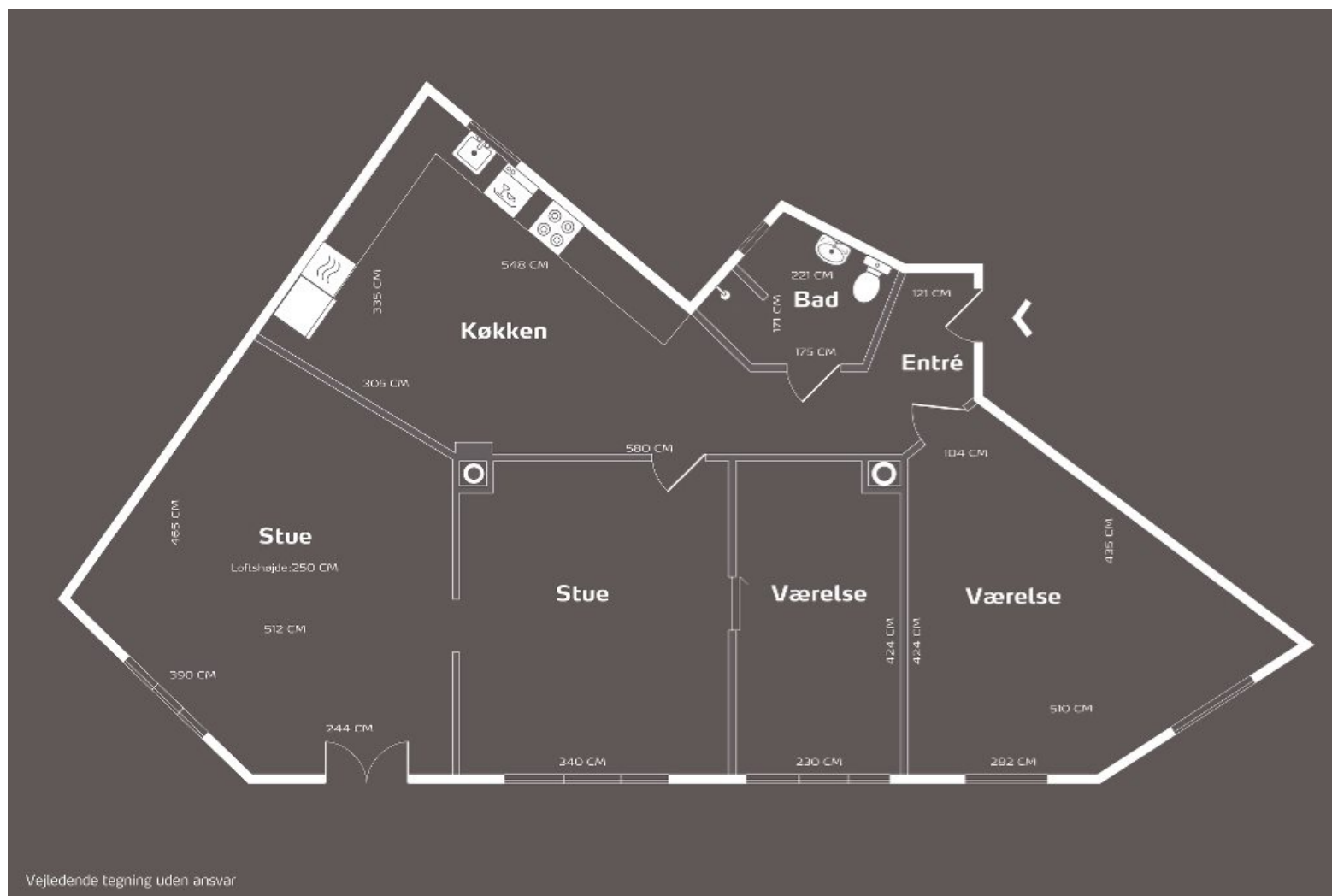
Dato: 17.5.2025



Adresse: Edithsvej 1C, 1. tv., 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 33-X0002135
Ejerudgift/md.: kr. 4.969

Dato: 17.5.2025



Adresse: Edithsvej 1C, 1. tv., 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 33-X0002135
Ejerudgift/md.: kr. 4.969

Dato: 17.5.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Glostrup
Matr.nr.: 9ie Glostrup By, Glostrup
BFE-nr.: 229564
Ejerl.nr. 3
Zonestatus: [zonestatus]
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Afløb til spildevandsforsyningens renseanlæg
Varmeinstallation: Blandet
Opført/ombygget år: 1944

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 2.738.000,00
Grundværdi: 1.671.000,00
Evt. ejerboligværdi:
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.190.400,00
Grundlag for grundskyld: 1.336.800,00

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

Tilbehør:

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

type: Kogeplader induktion mærke:
type: Indbygningsovn mærke:
type: Køle/fryseskab mærke:
type: Opvaskemaskine mærke:
type: Quooker mærke:

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal: 98 m²
Heraf tinglyst boligareal: 103 m²
BBR-boligareal: 103 m²

Ejerforeningsforhold

Fællesudg. fordeles efter:
Administrativt fordelingstal
Tinglyst fordelingstal: 143/1000
Adm. fordelingstal: 143,0000/1.000,0000
Sikkerhed til e/f: 25.000,00
I form af: Byrde lyst pantstiftende,
Ejerpantebrev

Forhøjelse af sikkerhed:
I form af: Ingen

Servitutter, byrder, planer, og andre anvendelsesbegrænsninger:

22.11.1893 Dok om grøft mv
25.5.1898 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
23.5.1900 Dok om en overkørsel
4.7.1906 Dok om vejret mv
25.7.1906 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
9.11.1910 Dok om vejtilslutning
21.12.1910 Dok om bebyggelse, benyttelse mv
2.10.1912 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
9.9.1914 Dok om vejret mv (6G1254)
4.6.1919 Dok om bebyggelse, benyttelse mv årlig vejafgift 25 øre pr løbende alm
facade, Tillige lyst pantstiftende.
2.3.1972 Dok om tillæg til normalvedtægt, Resp lån i off midler -
28.9.1976 Dok om gæld til ejerlejlighedsforeningen samt udlejning. Resp. lån i off.
midler. Tillige lyst pantstiftende
12.3.2008 Vedtægter for Ejerforeningen Edithsvej 1 B-C
29.11.2012 DEKLARATION OM TILSLUTNINGSPLIGT
Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.

Grundejerforening: Nej

Brugsret og fællesfaciliteter

P-Plads, have og kælderrum nr. 6 iflg. sælgers oplysning

Tørrerum, dørtlf., cykelkld., gårdanlæg

Adresse: Edithsvej 1C, 1. tv., 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 33-X0002135
Ejerudgift/md.: kr. 4.969

Dato: 17.5.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Protector via Willis

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.: 7.320,00

Ejendommens primære varmekilde: Blandet

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

A'conto

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet elinstallationsrapport.

Energimærkning: C

Andre forhold af væsentlig betydning:

Udlejning: Jfr. Vedtægternes bestemmelser herom

Husdyr: Jfr. Vedtægter § 17 - én hund eller én kat.

Planlagt istandsættelse: Jfr. adm. besvarelse ingen

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.

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

Forsænkede lofter:

Sælger oplyser, at de forsænkede lofter i lejligheden ikke garanteres opfyldt af bygningsreglementets krav til sådanne lofter, ligesom stærkstrømsreglementets krav ikke garanteres at være opfyldt. Sælger fralægger sig ethvert ansvar som følger heraf. Køber accepterer, at der, hverken nu eller senere, kan gøres krav gældende mod sælger i den anledning, det være sig i form af erstatning eller i form af afslag i købesummen. Parterne er enige om, at der er taget højde for dette forhold i købesummen.

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 1C, 1. tv., 2600 Glostrup
 Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 33-X0002135
 Ejerudgift/md.: kr. 4.969

Dato: 17.5.2025

Ejerudgift 1. år:	Pr. år:	Kontantbehov ved køb:		
Ejendomsværdiskat	kr. 11.171,04	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.295.000,00
Grundskyld 2025	kr. 8.689,00	Ejerskiftegebyr til ejerforeningen	kr.	2.000,00
Rottebekæmpelse	kr. 197,38	Andel af tinglysningsafgift vedr. skøde	kr.	21.650,00
Fællesudgifter	kr. 36.250,56	I alt	kr.	3.318.650,00
Grundfond opsparing vinduer	kr. 1.656,00			
Grundfond	kr. 1.668,00			
Ejerudgift i alt 1. år:	kr. 59.631,98			

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: 165.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift: 18.177 md./ 218.118 år. Netto **ekskl.** ejerudgift: 14.668 md./ 176.021 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: 17.5.2025. 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: Edithsvej 1C, 1. tv., 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 3.295.000

Sagsnr.: 33-X0002135
Ejerudgift/md.: kr. 4.969

Dato: 17.5.2025

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 administratorbesvarelse.

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	1.912.180,84	1.912.180,84	1.577.836,02	DKK	1,50	101.605,45	26,50	7,31			Nej	