

REAL



Solvangsvej 6, 2600 Glostrup

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	158
Kontantpris	6.785.000	Værelser	5
Ejerudgift	4.453	Grund m2	609
Byggeår/ombygget	1935/1988	Energimærke	C

Sagsnr. **223V8409**

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: Solvangsvej 6, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 6.785.000

Sagsnr.: 223V8409
Ejerudgift/md.: kr. 4.453

Dato: 25.09.2025



Beskrivelse:

GLOSTRUP - SMUK VILLA I SOLVANGSKVARTERET

Dette dejlige og indbydende hus, er opført i 1935 og væsentligt til- og ombygget i 1988 og indeholder i dag hele 256 m², hvoraf de 98 m² er en meget flot og tør kælder med nydelige flisegulve. - Her bor du nær Solvangsparken og bymidten med alt hvad den har at byde på. Shoppingcenter med et stort udvalg af butikker samt caféer, Stationen hvorfra KBH. H. nås på kun 15 minutter, den nye Let-bane med start i oktober, lokal Biograf og meget meget mere. - Huset er forsynet med nye lav-energi vinduer i 2021 og fjernvarme i 2025.

Indretning:

Stueplan: Fra det indbydende indgangsparti er der adgang til et vindfang i glas og herfra entréen med garderobe og trappe til hhv. 1. sal og kælderen. Det pæne INVITA køkken har fået nye låger og er i åben forbindelse til en skøn spise- og opholdsstue med en smuk brændeovn og udgang til en flot sydvendt hårdtræsterasse med nedgang til haven. Stueplan byder endvidere på et nydeligt gæstetoilet med brusebad og gulvvarme.

På 1. sal møder du et rummeligt repos med skydedørgarderobe (evt. værelse / kontor), et soveværelse med adgang til garderobe, 2 børneværelser samt et pænt badeværelse med bruseniche.

I den flisebelagte kælder kommer du ned til et trapperum, 3 gode disponible rum samt er meget stort fyr- og vaskerum med en ny fjernvarmeunit fra 2025. Ligeledes et perfekt rum til diverse fritidsaktiviteter.

I den pæne have finder du et udhus (ikke anmeldt) og en skøn terrasse, hvorfra solen kan nydes i de fleste lyse timer.

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: Paul Hallberg

Adresse: Solvangsvej 6, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 6.785.000

Sagsnr.: 223V8409
Ejerudgift/md.: kr. 4.453

Dato: 25.09.2025



Stue



Badeværelse



Stue



Terrasse



Spisestue



Stue

Adresse: Solvangsvej 6, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 6.785.000

Sagsnr.: 223V8409
Ejerudgift/md.: kr. 4.453

Dato: 25.09.2025



Gang



Spisestue



Køkken



Indendørs



Terrasse

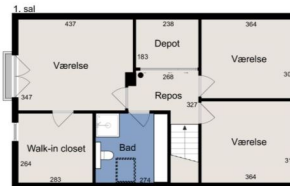


Gang

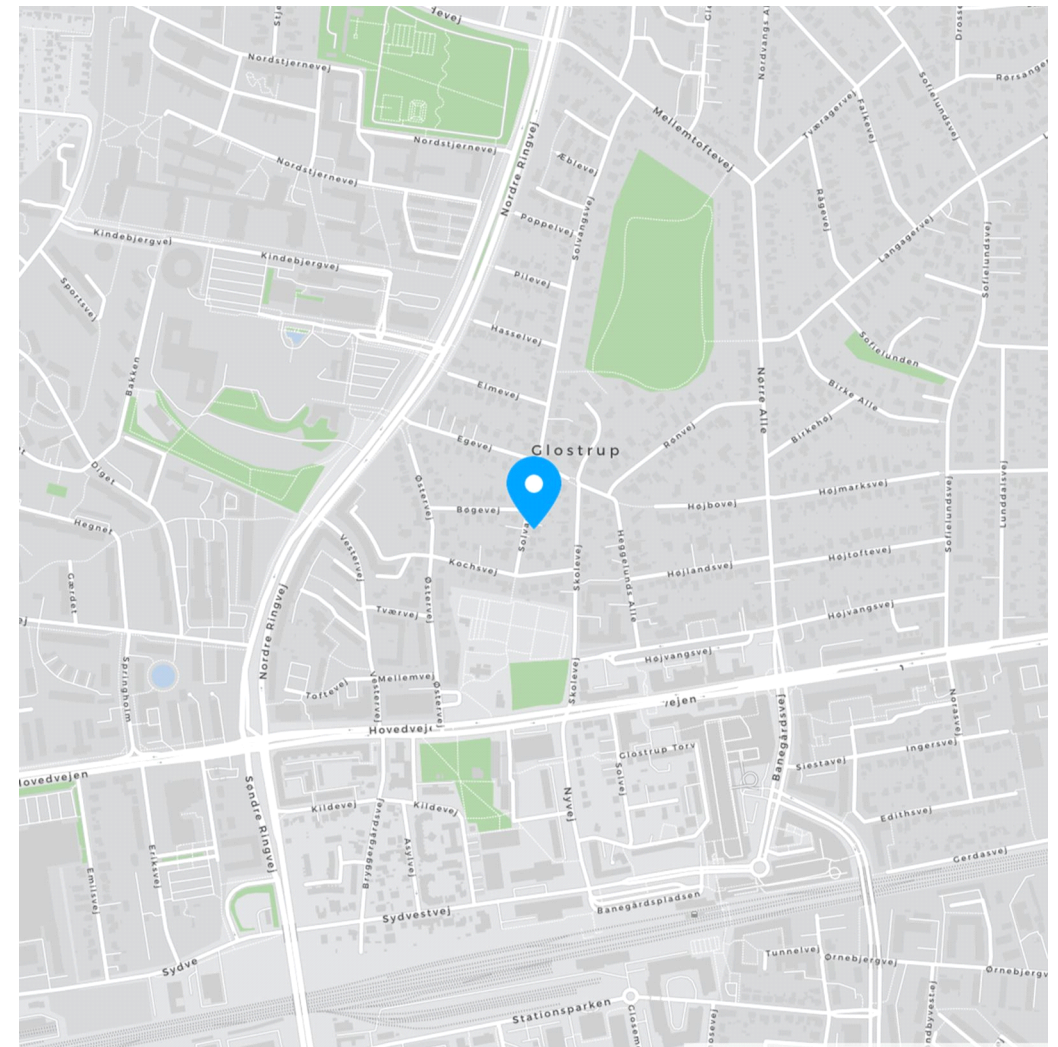
Adresse: Solvangsvej 6, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 6.785.000

Sagsnr.: 223V8409
Ejerudgift/md.: kr. 4.453

Dato: 25.09.2025



Vejledende tegning uden ansvar





Adresse: Solvangsvej 6, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 6.785.000

Sagsnr.: 223V8409
Ejerudgift/md.: kr. 4.453

Dato: 25.09.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Glostrup
Matr.nr.:	1 PH Glostrup By, Glostrup
BFE-nr.:	2118448
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1935/1988

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	5.671.000 kr.
Grundværdi:	3.560.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.536.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.848.000 kr.

Arealer*

Grundareal:	609 m ²
Boligareal i alt:	158 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	60 m ²

Øvrige arealer:	
Kælder:	98 m ²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

ingen

Lokalplan:

Lokalplan FL4
Lokalplan gL98

Kommuneplan:

Kommuneplan 2013-2025
Forslag til kommuneplan 2025-2037
- GB05

Kommuneplanstrategi:

Planstrategi 2016 - En levende by
Kommuneplanstrategi 2020 Glostrup - En forstad i udvikling

Spildevandsplan:

Kloakopland UR1

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Solvangsvej 6, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 6.785.000

Sagsnr.: 223V8409
Ejerudgift/md.: kr. 4.453

Dato: 25.09.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos LB Forsikring
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 14.868 Forbrug: 2.202,70 m3

Udgiften er beregnet i år: 2016

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn (Før 2003)

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Det bemærkes, at sælgers årsforbrug pt. ikke kan oplyses, hvorfor de stipulerede beløb er anslåede.

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.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Lettere forurening

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.

Udskiftning/nedlæggelse af ældre brændeovne og pejseindsatser

Ejendommens brændeovn/pejseindsats skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg. Køber må forvente omkostninger hertil.

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.

Uoverensstemmelser BBR

Udhus: Bygningen er ikke anført i BBR. Det angivne areal er skønnet og beror ikke på en egentlig opmåling. Bygningsbeskrivelsen er rettet i henhold til de faktiske forhold.



Adresse: Solvangsvej 6, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 6.785.000

Sagsnr.: 223V8409
Ejerudgift/md.: kr. 4.453

Dato: 25.09.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	23.138	Kontantpris/udbetaling	kr.	6.785.000
Grundskyld	kr.	18.512	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.431
Husforsikring	kr.	7.774	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	42.650
Skorstensfejning	kr.	602	I alt	kr.	6.838.081
Rottebekæmpelse	kr.	331	Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Renovation	kr.	3.083			
Ejerudgift i alt 1 år		53.439			

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: 340.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 35.847 md./ 430.162 år Netto **ekskl.** ejerudgift 29.269 md./ 351.233 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: 25.09.2025
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: Solvangsvej 6, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 6.785.000

Sagsnr.: 223V8409
Ejerudgift/md.: kr. 4.453

Dato: 25.09.2025

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:

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
Totalkredit/F1 Rentetilpasningslån	Kontantlån	3.560.000	3.592.984	3.583.254	DKK	2,25	134.531	21,75	3,61			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Solvang FRIVILLIG Else-Marie Nedergaard

Pligt til medlemskab: Nej

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

Komfur: Siemens

Ovn: Siemens

Kogeplade: Siemens

Emhætte: Trepol

Mikroovn: Siemens

Køleskab: Blomberg

Fryser: Ukendt

Opvaskemaskine: Siemens

Vaskemaskine: AEG

Tørretumbler: AEG

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.