



REAL

Digevangsvej 14, 2600 Glostrup

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	143
Kontantpris	6.180.000	Værelser	6
Ejerudgift	4.086	Grund m2	651
Byggeår/ombygget	1939/1943	Energimærke	E

Sagsnr. **223V8822**

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: Digevangsvej 14, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 6.180.000

Sagsnr.: 223V8822
Ejerudgift/md.: kr. 4.086

Dato: 14.10.2025



Beskrivelse:

På en fredelig villavej i hjertet af Glostrup finder du denne klassiske og velholdte 3-plans villa fra 1939 med 143 m² bolig og 78 m² anvendelig kælder. Her får du en bolig med atmosfære, sjæl og moderne komfort – samt en usædvanlig haveoase med træterrasse, sydlandsk udekøkken med pizzaovn og fadølsanlæg, vildmarksbad og et smukt orangeri med loft til kip og æstetisk gulv i mursten.

Indendørs venter bl.a. et lyst og åbent køkken-alrum med Vordingborg-køkken fra 2016, dobbeltdøre til spisestue og stue med brændeovn samt udgang til sydvendt terrasse. På førstesalen er der tre værelser, badeværelse og walk-in. Kælderen er højloftet og byder på bryggers, badeværelse, opbevaring og vinkælder.

Beliggenheden er rolig og familievenlig med institutioner, skole, S-tog, skov og park inden for kort afstand. En sjælden bolig med masser af hjerterum og unikke detaljer – både ude og inde.

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: Digevangsvej 14, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 6.180.000

Sagsnr.: 223V8822
Ejerudgift/md.: kr. 4.086

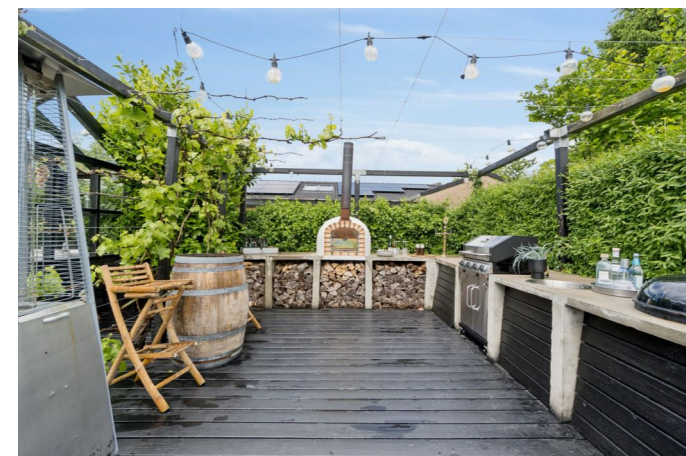
Dato: 14.10.2025



Køkken



Indendørs



Udendørs



Overdækket terrasse



Stue



Stue

Adresse: Digevangsvej 14, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 6.180.000

Sagsnr.: 223V8822
Ejerudgift/md.: kr. 4.086

Dato: 14.10.2025



Opgang



Soveværelse



Soveværelse



Have



Set fra vejen



Overdækket terrasse

Adresse: Digevangsvej 14, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 6.180.000

Sagsnr.: 223V8822
Ejerudgift/md.: kr. 4.086

Dato: 14.10.2025



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Digevangsvej 14, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 6.180.000

Sagsnr.: 223V8822
Ejerudgift/md.: kr. 4.086

Dato: 14.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Glostrup
Matr.nr.:	12 au Hvissinge By, Glostrup
BFE-nr.:	2121064
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1939/1943

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	4.849.000 kr.
Grundværdi:	3.248.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.879.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.598.400 kr.

Arealer*

Grundareal:	651 m ²
Boligareal i alt:	143 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	60 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	78 m ²
Garage:	14 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 17.01.1939 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, vejlaug

Lokalplan:

Plan - Område øst for Sofielundsvej mellem Langagervej og Digevangsvej
Plan - Et område ved Erdalsvej, Lunddalsvej

Kommuneplan:

Plan - Kommuneplan 2013-2025
Plan - Parcelhusområde omkring Erdalsvej
Plan - Parcelhusområde omkring Sofielundsvej m.fl.

Kommuneplanstrategi:

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

Spildevandsplan:

Kloakopland - UR1

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
De er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Ovn (Bsoch), Kogeplade (Siemens), Emhætte (ukendt), Køle/fryseskab (LG Amerikaner), Opvaskemaskine (Siemens),
Vaskemaskine (AEG 6000 serie), Tørretumbler (AEG 7000 Serie)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Digevangsvej 14, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 6.180.000

Sagsnr.: 223V8822
Ejerudgift/md.: kr. 4.086

Dato: 14.10.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 30.700 Forbrug: 2.710,90 m3

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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

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: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke E.

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Lettere forurening

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.

Brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller SENERE

Der findes 1 brændeovn i ejendommen, som ifølge oplysning fra sælger er produceret 1. januar 2003 eller senere. Som køber af ejendommen er man forpligtet til at indsende dokumentation for, at brændeovnen/pejseindsatsen er produceret den 1. januar 2003 eller senere til Miljøstyrelsen senest 6 måneder efter overtagelsesdagen, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg § 6.

Areal

Køber gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen, idet bygning A - beboelse: Overdækning, bygning C - Udhus og bygning D - Havestue ikke er noteret på BBR-ejermeddelelsen. Køber sørger selv for evt. registrering heraf hos Bygnings og Bolig registret.



Adresse: Digevangsvej 14, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 6.180.000

Sagsnr.: 223V8822
Ejerudgift/md.: kr. 4.086

Dato: 14.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	19.784	Kontantpris/udbetaling	kr.	6.180.000
Grundskyld	kr.	16.890	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	11.608
Husforsikring	kr.	7.406	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	38.950
Rottebekæmpelse	kr.	321	I alt	kr.	6.230.558
Renovation	kr.	3.854	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.		
Skorstensfejning	kr.	773			

Ejerudgift i alt 1 år

49.027

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: 310.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 32.609 md./ 391.308 år Netto **ekskl.** ejerudgift 26.625 md./ 319.499 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: 13.10.2025
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: Digevangsvej 14, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 6.180.000

Sagsnr.: 223V8822
Ejerudgift/md.: kr. 4.086

Dato: 14.10.2025

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/1% Obligationslån	Obligationslån	2.971.000	2.971.000	2.436.864	DKK	1	118.909	22,00	3,77			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

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.