

REAL



Enighedsvej 31, 2600 Glostrup

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	101
Kontantpris	4.195.000	Værelser	3
Ejerudgift	3.313	Grund m2	399
Byggear	1935	Energimærke	E

Sagsnr. **223V8299**

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: Enighedsvej 31, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 223V8299
Ejerudgift/md.: kr. 3.313

Dato: 11.08.2025



Beskrivelse:

KAN OVERTAGES STRAKS - BILLIG RESTFINANSIERING KAN TILBYDES !!

Ugenert beliggende murmestervilla med dejlig lukket have tæt på indkøb i den lokale Rema 1000 og kun ca. 8 minutters gang fra Glostrup Station, hvorfra KBH. H. kan nås på 15 minutter. I bekvem afstand finder du tillige Glostrup Shoppingcenter med et udvalg af butikker og cafeer, Glostrup Bio samt fritidscenter med svømmehal og meget mere.

Indeholder:

Stueplan: Her finder du en rummelig entré med adgang til et gæstetoilet med hvide fliser samt med trappe til 1. sal og til kælderen. Fra entreen træder du ind i 2 skønne stuer ensuite med plankegulve og i åben forbindelse til et nydeligt køkken med hvide låger og skuffer. Fra opholds- og spisestuen er der endvidere udgang til en stor opbygget og overdækket terrasse.

1. sal: Repos med adgang til et soveværelse og 2 børneværelser (pt. sammenlagt) samt et nydeligt brusebadeværelse med hvide fliser.

Kælder: Her finder du et bryggers / vaskerum, fyrrum med nyinstalleret fjernvarmeunit samt flere gode disponible rum.

Et rigtig godt hus til den mindre familie.

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: Svend Juul

Adresse: Enighedsvej 31, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 223V8299
Ejerudgift/md.: kr. 3.313

Dato: 11.08.2025



stue



udestue



stue



spisestue



stue

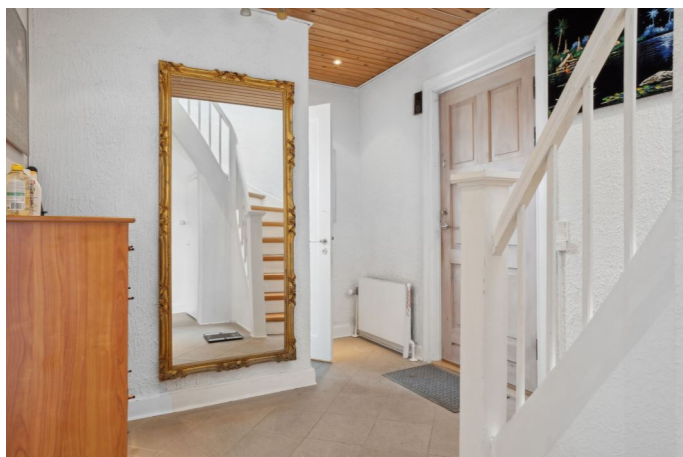


spisestue

Adresse: Enighedsvej 31, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 223V8299
Ejerudgift/md.: kr. 3.313

Dato: 11.08.2025



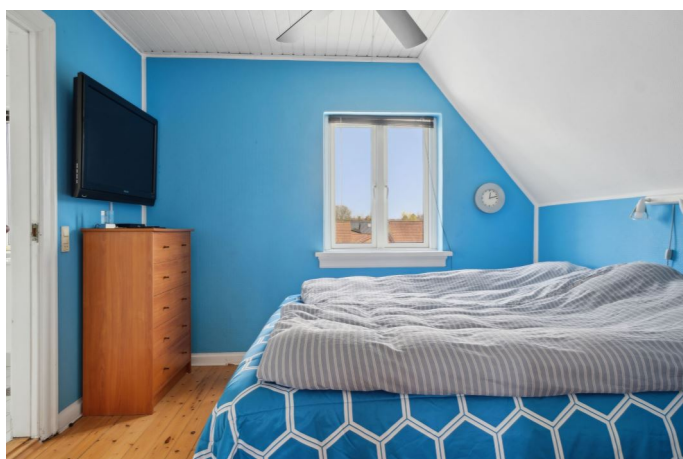
gang



alrum



alrum



soveværelse



badeværelse

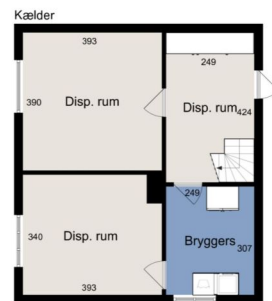
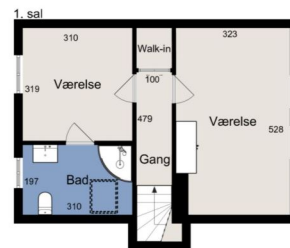


badeværelse

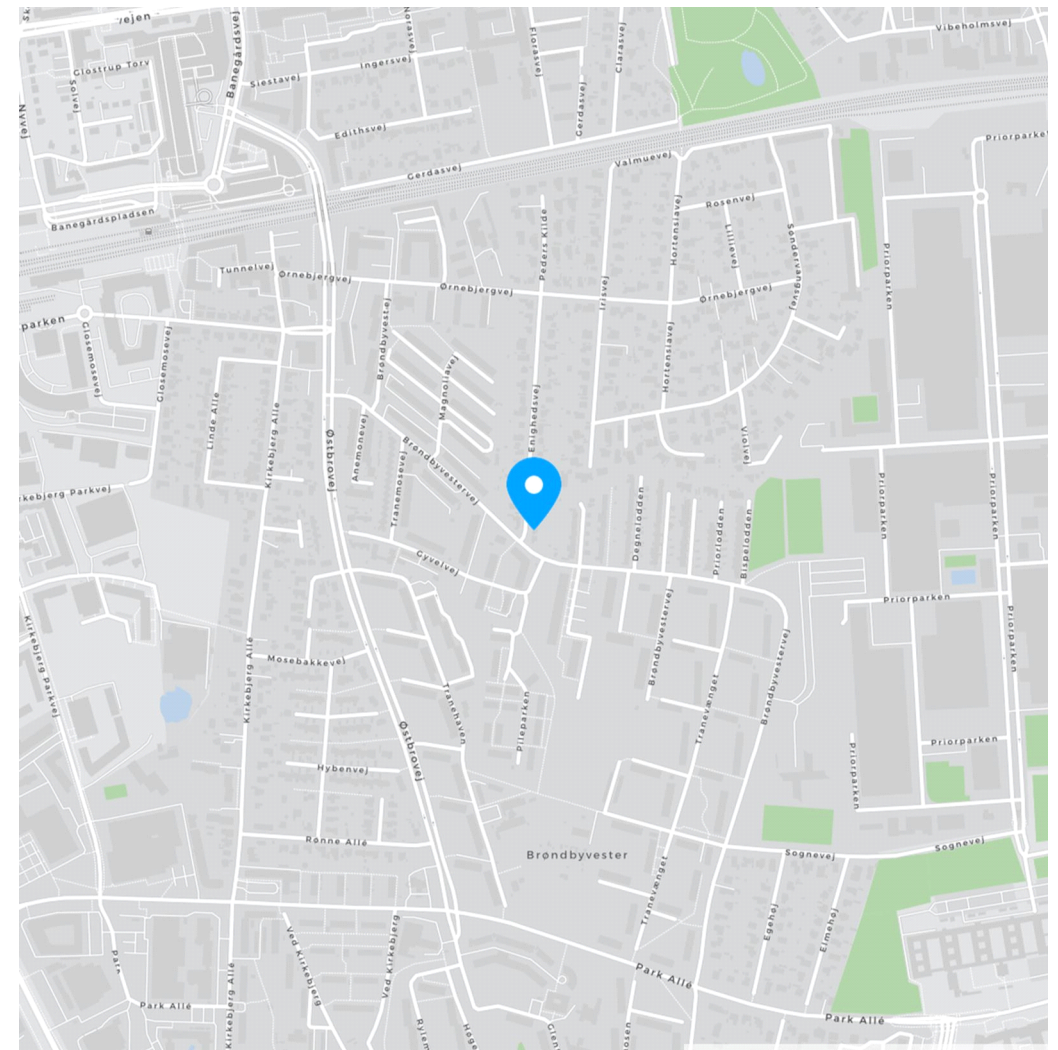
Adresse: Enighedsvej 31, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 223V8299
Ejerudgift/md.: kr. 3.313

Dato: 11.08.2025



Vejledende tegning uden ansvar





Adresse: Enighedsvej 31, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 223V8299
Ejerudgift/md.: kr. 3.313

Dato: 11.08.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Glostrup
Matr.nr.:	8 IH Glostrup By, Glostrup
BFE-nr.:	2119542
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Fælles/privat
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1935

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.665.000 kr.
Grundværdi:	2.510.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.932.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.008.000 kr.

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

Arealer*

Grundareal udgør:	399 m ²
Hovedbyg. bebyg. areal:	58 m ²
Kælderareal:	58 m ²
Udnyttet tagetage:	43 m ²
Boligareal i alt:	101 m ²
Andre bygninger:	12 m ²
- heraf Cykeloverdækning	12 m ²

Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Der henvises til side 5

Grundejerforening: Vides ikke

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
De hårde hvidevarer, der befinder sig på ejendommen, medfølger i handlen.

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Enighedsvej 31, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 223V8299
Ejerudgift/md.: kr. 3.313

Dato: 11.08.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Insekt: Rørskade:

Forbehold: Afv. sælgers forsikringspolice

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 25.600 Forbrug: 26.950,00 kWh

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten

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 E.



Adresse: Enighedsvej 31, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 223V8299
Ejerudgift/md.: kr. 3.313

Dato: 11.08.2025

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	14.953	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.195.000
Grundskyld	kr.	13.052	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.520
Rottebekmpelse, anslået	kr.	150	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	27.050
Husforsikring, anslået	kr.	6.000	Ejerskifte gebyr til grundejerforeningen anslået	kr.	1.000
Renovation, anslået	kr.	5.000	I alt	kr.	4.232.570
Skorstensfejer, anslået	kr.	600	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.		
Ejerudgift i alt 1 år		39.755			

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: 210.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 22.626 md./ 271.510 år Netto **ekskl.** ejerudgift 18.289 md./ 219.466 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: 06.08.2025
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. Ejendomsmægleren kan dog henvise til prisportalen Tjek Boliglån på følgende link <https://www.raadtilpenge.dk/Gode-raad/boliglaan/landingsside>



Adresse: Enighedsvej 31, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 223V8299
Ejerudgift/md.: kr. 3.313

Dato: 11.08.2025

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:

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Afventer grundejerforening		

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 - lyst d. 12.02.1934 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
Nr. 2 - lyst d. 15.05.1953 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, bebyggelse, benyttelse mv, vejret mv
Nr. 3 lyst d. 24.11.1978 - Dok om et af landvæsenskommissions godkendt anlæg mv.

Lokalplan:

220 - Lokalplan 220 for "Lodderne" i Brøndbyvester
502A - Spillehaller (Tema lokalplan)
GL91 - Søndervangskvarteret

Kommuneplan:

Kommuneplan 2013-2025

Kommuneplanramme:

GB06 - Parcelhusområde i Søndervangen
2B.121 - Lodderne

Kommuneplanstrategi:

Planstrategi - Brøndby i bevægelse
Kommuneplanstrategi 2016, Brøndby i vækst - hvordan?
Planstrategi 2016 - En levende by

Kommuneplanstrategi 2020: Glostrup - en forstad i udvikling

Spildevandsplan:

Kloakopland - UR1

Andre forhold af væsentlig betydning:

Lettere forurening

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurennet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurennet.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgsoptstillingens 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 salgsoptstillingen 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.

Ejendommens brændeovn/pejseindsats



Adresse: Enighedsvej 31, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 4.195.000

Sagsnr.: 223V8299
Ejerudgift/md.: kr. 3.313

Dato: 11.08.2025

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

Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i område med drikkevandsinteresser og i følsomt indvindingsområde jf. ejendomsdatarapport.

BBR-ejermeddelelse

Der gøres opmærksom på, at huset ifølge BBR har 4 værelser. Grundet sammenlægning af værelse/stue, har ejendommen nu retteligt 3 værelser. Køber sørger selv for evt. registrering heraf hos Bygnings og Bolig registret.

Bevaringsværdi

Køber er gjort bekendt med, at ejendommen er bevaringsværdig på niveau 4 jf. oplysninger fra www.kulturarv.dk/fbb.

Køber gøres opmærksom på, at der ved bevaringsværdige ejendomme generelt gælder særlige regelsæt som skal følges. Køber opfordres til at søge egen rådgiver vedr. bevaringsværdige ejendomme.

Uoverensstemmelser i BBR-ejermeddelelse

Køber gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen, idet overdækning er anført som et udhus i BBR-ejermeddelelse, samt at den overdækket terrasse mod haven ikke er noteret i BBR-ejermeddelelsen. Køber sørger selv for evt. registrering heraf hos Bygnings og Bolig registret.

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.