



**REAL**

## Skolevej 16, st., 2600 Glostrup

Ejd. type	<b>Ideel andel</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>107</b>
Kontantpris	<b>3.395.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>4.424</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>503</b>
Byggear	<b>1936</b>	Energimærke	<b>D</b>

Sagsnr. **223V8354**

**RealMæglerne Hallberg A/S**

Hovedvejen 118 / 2600 Glostrup / Tlf. 43430304 / [www.realmaeglerne.dk/hallbergbolig](http://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: Skolevej 16, st., 2600 Glostrup  
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 223V8354  
Ejerudgift/md.: kr. 4.424

Dato: 25.09.2025



### Beskrivelse:

#### 4 VÆRELSES VILLALEJLIGHED PÅ 107 M<sup>2</sup> NÆR BYMIDTEN MED EGEN HAVE OG GODE KÆLDERRUM

Her har du fundet en af disse sjældne villalejligheder i Glostrup, fredeligt beliggende nær alle byens bekvemmeligheder. Her bor du bl.a. nær Glostrup Station, hvorfra KBH. H. nås på kun 15-16 min., men også nær Glostrup Storcenter med cafeer og et fornuftigt valg af butikker. Herudover finder du skoler, daginstitutioner, Lokal Biograf, Glostrup fritidscenter, svømmehal og meget meget mere. Lejligheden har tillige adgang til 3 gode kælderum, 1 stort og 2 mindre rum samt toilet med håndvask. Herudover er der adgang til et fælles vaskerum. Ejendommen er overgået til fjernvarme slut juli 2025.

### Indretning:

**Stueplan:** Fælles indgang / entre med nedgang til kælderen og trappe til 1. sals lejligheden. Straks du træder ind i lejligheden finder du en rummelig fordelingsgang med adgang til et flisebadeværelse med terrassogulv og bruseniche, 2 store børneværelse samt et nydeligt spisekøkken med hvide låger og nedgang til den private have. I et nedre forskudt niveau finder du en stor og meget lys opholdsstue hvorfra der adgang til soveværelset.

**I kælderen:** Denne lejlighed har ene brugsret til et toilet med håndvask, 1 stort disponibelt rum / "gæsteværelse" samt 2 mindre rum.

En sjælden udbudt lejlighed, som du bør opleve!

### 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: Skolevej 16, st., 2600 Glostrup  
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 223V8354  
Ejerudgift/md.: kr. 4.424

Dato: 25.09.2025



Udendørs



Stue



Stue



Værelse



Værelse



Soveværelse





Adresse: Skolevej 16, st., 2600 Glostrup  
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 223V8354  
Ejerudgift/md.: kr. 4.424

Dato: 25.09.2025



Værelse



Badeværelse



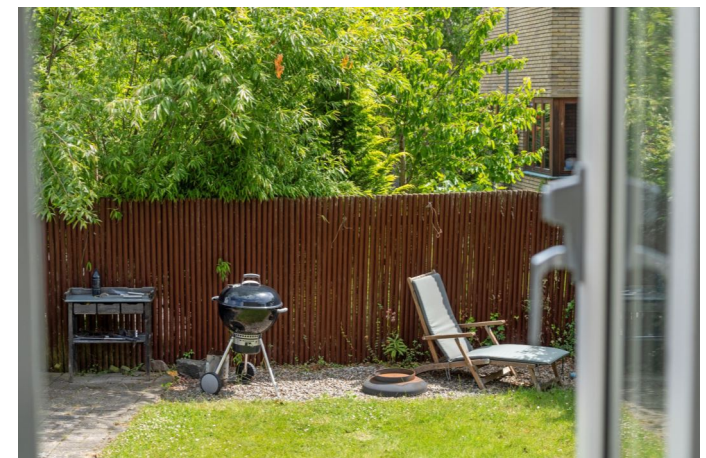
Køkken



Køkken



Køkken



Udendørs



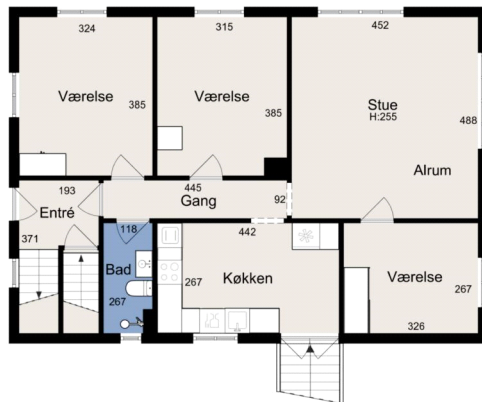
Adresse: Skolevej 16, st., 2600 Glostrup  
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 223V8354  
Ejerudgift/md.: kr. 4.424

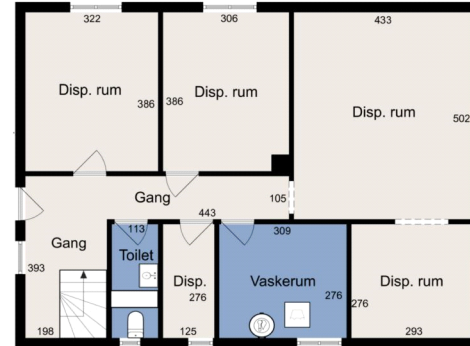
Dato: 25.09.2025



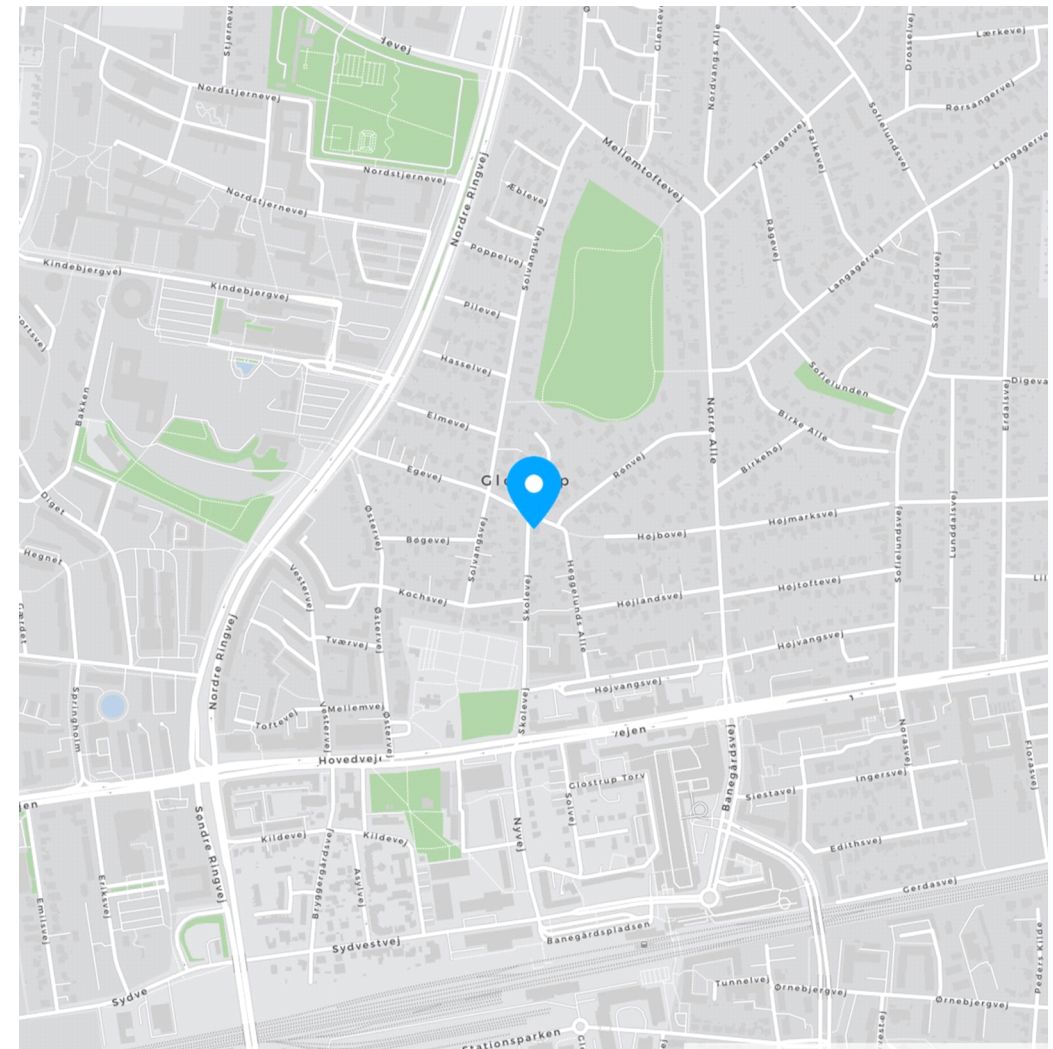
Stueplan



Kælder



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Skolevej 16, st., 2600 Glostrup  
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 223V8354  
Ejerudgift/md.: kr. 4.424

Dato: 25.09.2025

### Ejendomsdata:

#### Ejendommen

Ejendomstype:	Ideel andpart
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Glostrup
Matr.nr.:	1 su Glostrup By, Glostrup
BFE-nr.:	2118538
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1936

#### Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	7.392.000 kr.
Grundværdi:	2.548.500 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.956.800 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.038.800 kr.

#### Arealer\*

Grundareal:	503 m <sup>2</sup>
Boligareal i alt:	107 m <sup>2</sup>
Øvrige arealer:	
Kælder:	103 m <sup>2</sup>
Toilet i kælder:	4 m <sup>2</sup>
Udhus:	14 m <sup>2</sup>

\* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk). Bygningsarealer oplyses ifølge BBR-meddelelsen.

#### Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

##### Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 24.02.1925 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv.  
Nr. 2 lyst d. 13.01.1937 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, vejret mv.  
Nr. 3 lyst d. 04.06.1980 - Dok om midlertidig etablering af kontor i tidl butiksløkke mv.  
Nr. 4 lyst d. 07.07.2003 - Dok om sameje,brugsret,for købsret mv.  
Nr. 5 lyst d. 26.09.2007 - Tillæg til samejeoverenskomst.

##### Lokalplan:

Plan - Temalokalplan for hegn langs større veje - FL4  
Plan - Byplansvedtægt G1

##### Kommuneplan:

Kommuneplan 2013-2025  
- GB05

##### 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):  
Komfur, Ovn (Blomberg), Emhætte, Køle/fryseskab (AEG), Opvaskemaskine (Zanussi)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.





Adresse: Skolevej 16, st., 2600 Glostrup  
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 223V8354  
Ejerudgift/md.: kr. 4.424

Dato: 25.09.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Ejerforeningens ejendomsforsikring hos Bauta Forsikring A/S  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja  
Forbehold: Se forsikringspolice.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 10.282 Forbrug: 3.253,60 m3  
Udgiften er beregnet i år: 2020  
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke  
Der henvises til side 5

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 gult hus og rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke D.



Adresse: Skolevej 16, st., 2600 Glostrup  
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 223V8354  
Ejerudgift/md.: kr. 4.424

Dato: 25.09.2025

**Ejerudgift 1. år:**

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	15.080	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.395.000
Grundskyld	kr.	13.252	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	8.659
Fællesudgifter	kr.	24.751	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	22.250
			I alt	kr.	3.425.909

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Tinglysning af pantebrev, debitor/kreditorkifte mv., finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

Ejerudgift i alt 1 år

53.083

**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/nettoydelser 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: 170.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 22.059 md./ 264.711 år Netto **ekskl.** ejerudgift 17.173 md./ 206.082 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 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: Skolevej 16, st., 2600 Glostrup  
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 223V8354  
Ejerudgift/md.: kr. 4.424

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
Realkredit Danmark/F1K FlexLån®	Kontantlån	1.530.000	1.542.333	1.542.378	DKK	2,4	52.767	21,50	5,18			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning:  
EJERUDGIFT // FÆLLESUDGIFTER

**KØBER GØRES SÆRLIGT OPMÆRKSOM PÅ AT DER BETALES KR. 4000 PR. MDR. IND PÅ EN FÆLLESKONTO, SOM DÆKKER OVER FØLGENDE:**

- VAND
- VARME
- EL
- RENOVATION
- VEDLIGEHOLDELSE
- EJENDOMSSKAT
- FORSIKRING

**FÆLLESUDGIFTERNE ER STÅENDE TIL KR. 2.062,59 PR. MDR. DA VAND, EL OG VARME ER FRATRUKKET. (DET ER BEREGNET UD FRA SENESTE ÅRSOPGØRELSE VEDR. GAS, VAND OG EL 2024)**

GAS - BETALT EFTER FORDELING 50/50 KR. 13.013,50,- ÅR 2024  
EL - BETALT EFTER FORDELING 50/50 KR. 5781,11,- ÅR 2024  
VAND - BETALT EFTER FORDELING 50/50 KR. 8.909,26,- ÅR 2024

**Lettere forurening**

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

**Anpart forhold:** Den udbudte bolig fremgår med Anpart 1.

**Fordelingstal:** 50/100

**Sikkerheden til samejet:** ja: kr. 25.000 i form af anden hæftelse - Byrde lyst pantstiftende

**Brugsret:** Anpart 1 har udelukkende brugsret til lejligheden beliggende i stueetagen // Anpart 2 har udelukkende brugsret til lejligheden beliggende på 1 sal.

**Brugsret kælderplan:** Anpart 1 har brugsret til rum 1,3,4 og 6 // Anpart 2 har brugsret til rum 2,5 og 7 // Fællesrum 8 samt trappeopgang jf Samejeroverenskomst § 3 - Se tegning i bilag.

**Fællesareal:** Trappeareal, entré og indgangsarealer, vaskerum/fyrrym i kælder

**Fælleskonto:** Sælger indbetaler hver måned kr. 4.000,- til fælleskonto som dækker ejendommens udgifter iht købsaftalens udspecificering.

**Ideel anpart - Areal:** Der gøres opmærksom på, at der ikke foreligger oplysninger om tinglyst areal for ideelle anparter.

**Husdyr:** Der skal gives tilladelse/samtykke fra medejerne.

**Udearealer, jf. §1 tillæg til samejeoverenskomsten**

Ejendommens udendørs arealer opdeles i henhold til vedlagte skitse (se s. 15 i samejeoverenskomst) Bilag 1. Således at ejerne af ejendommens stueetage (Anpart 1) har eksklusiv brugsret til det på kortbilaget markerede: anpart 1 og således at ejeren af ejendommens 1. sal har eksklusiv brugsret til det område, der er

Adresse: Skolevej 16, st., 2600 Glostrup  
Kontantpris: kr. 3.395.000

Sagsnr.: 223V8354  
Ejerudgift/md.: kr. 4.424

Dato: 25.09.2025

markeret: anpart 2. Det på kortbilaget markeret fælles er til ejernes fælles benyttelse i henhold til samejeoverenskomsten.

Ejeren kan i fællesskab opsætte hegn mellem de områder, hvortil parterne har eksklusiv brugsret. I så fald bidrager hvert part med halvdelen til hver til opsætning af hegn, ligesom der skal være enighed mellem parterne om, hvilket hegn der skal opføres.

De særskilte brugsrettigheder over havearealet er begrænset i 30 år fra nærværende deklarations underskrift.

Efter udløbet af den nævnte 30 års periode skal der træffes ny aftale om brugsforholdet til havearealet.

#### Forkøbsret - jf. §11 i samejeoverenskomsten:

I tilfælde af, at en ejer i ejendommen ønsker at afstå sin ideelle anpart, har de andre medejere forkøbsret til samme pris, som den ideelle anpart ønskes bortsolgt til.

Den sælgende medejer skal når, han har modtaget bindende købstilbud, underrette medejer herom med fyldestgørende oplysninger om købstilbudets indhold og vilkår. Medejer har fra modtagelsen af nævnte oplysninger 14 dage til at meddele sælgeren, hvorvidt medejer vil gøre sin forkøbsret gældende.

#### Forbrug - Jf. § i samejeoverenskomsten:\*\*

I ejendommen er alene installeret 1 el måler, 1 vandmåler og 1 gasmåler, vedligeholdelse af målerne er fælles. Forbrug betales i lige forhold 50/50.

Udgifter til opvarmning betales i forholdet 50/50. Hver part kan kræve - såfremt separate målere ikke forefindes, at der således, i forbindelse med udgifter til varme installeres separate målere for de 2 lejligheder, hvorefter forbruget betales i overensstemmelse med målerne. Udgifter i forbindelse med opsætning af målere deles ligeligt mellem parterne. Udgifter til varme på fællesarealerne betales derefter med 50 % af hver af parterne. Såfremt det ønskes af en anpartshaver, opsættes endvidere varmemålere på fællesarealerne

#### Uoverensstemmelser på BBR

Køber gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelsen, idet at fælles udhus/skur samt drivhus tilhørende 1 salg ikke fremgår på BBR. Køber gøres opmærksom på, at en ændring af BBR- ejermeddelelsen kan påvirke ejendomsvurderingen. Det betyder, at de i salgopstillingen anførte ejendomsskatter og ejendomsværdiskat kan blive ændret som følge af en korrigeret ejendomsvurdering. Dette vil få konsekvenser for købers fremtidige ejerudgift. Køber gøres derudover opmærksom på, at uoverensstemmelser kan have betydning for belåningen af ejendommen. Køber kan ikke gøre krav gældende som følge heraf, hverken mod sælger eller mod medvirkende ejendomsmægler.

#### Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgopstillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. Ejendomsværdiskat samt grundskyld i salgopstillingens ejerudgifter er beregnet ud fra de foreløbige beskatningsgrundlag og er

dermed ligeledes foreløbigt ansat. Når de endelige værdier er fastsat, vil beskatningen i 2024 blive efterreguleret via forskuds-/årsopgørelsen. Eventuelle afvigelser fra de i salgopstillingen angivne værdier og ejendomsskatter, hvad enten dette måtte være i op- eller nedadgående retning er sælger og sælgersejendomsmægler uvedkommende. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående vedr. den foreløbige beskatning i 2024.

Idet nærværende bolig er en ideel anpart i en tofamilie-ejendom, bemærkes, at ejendomsværdi og grundværdi i denne salgopstilling er anført som de fulde værdier for hele ejendommen. Grundlag for ejendomsværdiskat er anført for den aktuelle anpart, som angivet i sælgers forskudsopgørelse, og som fastsat af Vurderingsstyrelsen.

Grundlag for grundskyld og grundlag for ejendomsværdiskat er anført ud fra anparternes fordelingstal.

Ejendomsværdiskat og grundskyld i salgopstillingens ejerudgifter er anført for den aktuelle anpart, og dermed som den aktuelle, foreløbige ejendomsbeskatning af anpartshaver, dog uden sælgers evt. skatterabat eller andre individuelle nedslag.

#### Forbrugsafhængige udgifter

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

Varmeudgiften på hele ejendommen jf. energimærket er kr. 20.563.

Sælgers anslået forbrug ud fra energimærket er kr. 10.281,50

Varmeudgiften på hele ejendommen jf. årsopgørelse vedr. gas 2024 udgør kr. 2.2581 m3 kr. 26.039,82,- Sælgers forbrug delt efter fordelingstallet 50/50 udgjorde kr. 13.013,50,-

Køber gøres opmærksom på, at energiforbrug er individuelt, og at evt. differencer mellem det i salgopstillingen oplyste og købers forbrug, er sælger og ejendomsmægler uvedkommende.



# REAL

## Guldkøber<sup>®</sup>

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.