



REAL

Duevej 10, 2600 Glostrup

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	137
Kontantpris	4.995.000	Værelser	5
Ejerudgift	3.703	Grund m2	1.026
Byggear	1955	Energimærke	D

Sagsnr. **223V8507**

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: Duevej 10, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 223V8507
Ejerudgift/md.: kr. 3.703

Dato: 20.10.2025



Beskrivelse:

Velkommen til et klassisk 50'er-hus, hvor du kan starte helt forfra.

Ejendommen er et ægte håndværkertilbud – alt skal laves, bortset fra tag og vinduer. Du får dog en god og funktionel planløsning med store, sammenhængende opholdsrum og masser af muligheder: byg til, renover fra A til Z eller udnyt den store grund til et helt nyt byggeri.

Haven åbner sig grønt og ugeneret omkring huset.

Grunden er på over 1.000 m² med plads til både køkkenhave, legeområder og flere terrasser. Den sydvendte have giver sol det meste af dagen og skaber en dejlig, grøn ramme om hverdagen.

Indretningen er klassisk og enkel.

Entréen byder på god plads og indbyggede skabe. Til højre ligger badeværelse og et værelse, mens spisetuen forbinder et stort soveværelse med den sydvendte stue i flot lys. På den anden side finder du køkkenet med spiseplads og adgang til udestuen. Hertil kommer et bryggers og et praktisk skur.

Beliggenheden er både rolig og central.

Her bor du tæt på dagligvareindkøb, Glostrup Shoppingcenter og gode transportmuligheder. Den nye letbane åbner i oktober 2025 med stop i Glostrup, hvilket gør det endnu lettere at komme rundt. Naturen er også tæt på med Vestvolden og de grønne områder i Brøndby og Glostrup – oplagt til løb, cykelture og gode gåture.

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, finansiell samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Lars Ringsted

Adresse: Duevej 10, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 223V8507
Ejerudgift/md.: kr. 3.703

Dato: 20.10.2025



Set fra vejen



Set fra haven



Set fra haven



Udestue



Stue



Stue

Adresse: Duevej 10, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 223V8507
Ejerudgift/md.: kr. 3.703

Dato: 20.10.2025



Stue



Køkken



Badeværelse

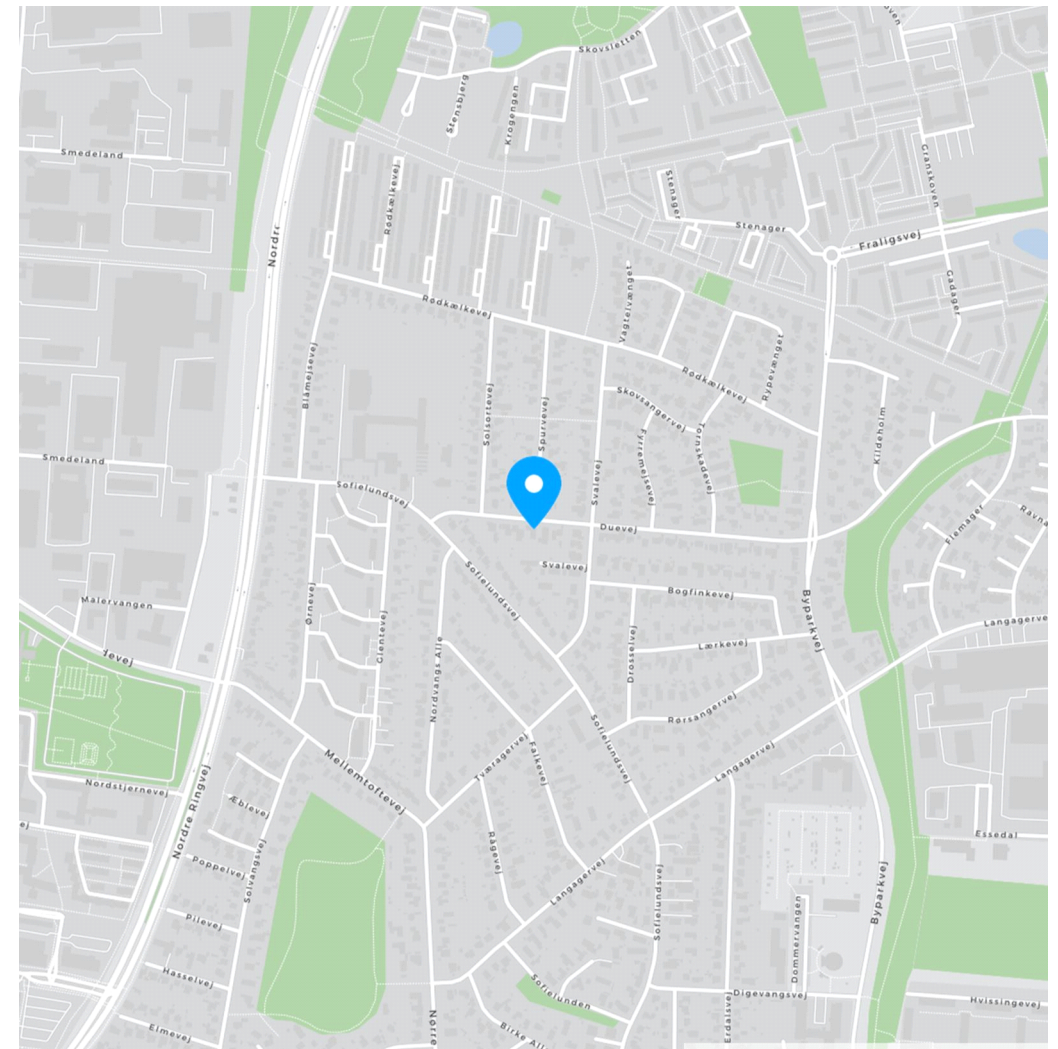
Adresse: Duevej 10, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 223V8507
Ejerudgift/md.: kr. 3.703

Dato: 20.10.2025



Vejledende tegning uden ansvar





Adresse: Duevej 10, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 223V8507
Ejerudgift/md.: kr. 3.703

Dato: 20.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Glostrup
Matr.nr.:	13 gu Hvissinge By, Glostrup
BFE-nr.:	2121384
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed (Naturgas)
Opført/ombygget år:	1955

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.790.000 kr.
Grundværdi:	3.440.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.032.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.752.000 kr.

Arealer*

Grundareal:	1.026 m ²
Boligareal i alt:	137 m ²
Øvrige arealer:	
Integreret Garage:	16 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. 29.07.1932 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, vejlaug.
Nr. 2 lyst d. 10.02.1936 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv.
Nr. 3 lyst d. 09.11.1948 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerfr mv.

Kommuneplan:

Kommuneplan 2013-2025
Forslag til kommuneplan 2025 - 2037
- HB05

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):

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Duevej 10, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 223V8507
Ejerudgift/md.: kr. 3.703

Dato: 20.10.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Insekt: Rørskade:

Forbehold: afventer forsikringspolice

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.

Olietank

Der gøres opmærksom på at der er en nedgravet olietank på ejendommen.

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.

Areal

Køber gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen, idet bygning B - Udestue/Overdækket terrasse og brændeovn ikke er noteret på BBR-ejermeddelelsen. Køber sørger selv for evt. registrering heraf hos Bygning og Bolig registreret.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 19.300 Forbrug: 1.810,00 m3

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed (Naturgas)

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Det bemærkes, at sælgers årsforbrug pt. ikke kan oplyses, hvorfor de stipulerede beløb er anslået 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: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke D.



Adresse: Duevej 10, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 223V8507
Ejerudgift/md.: kr. 3.703

Dato: 20.10.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	15.463	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.995.000
Grundskyld	kr.	17.888	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	17.132
Skorstensfejning	kr.	1.121	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	31.850
Rottebekæmpelse	kr.	418		kr.	
Husforsikring anslået	kr.	6.000	I alt		5.043.982
Renovation	kr.	3.543	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		44.433			

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: 250.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 26.244 md./ 314.927 år Netto **ekskl.** ejerudgift 21.426 md./ 257.114 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: 19.10.2025
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: Duevej 10, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 223V8507
Ejerudgift/md.: kr. 3.703

Dato: 20.10.2025

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
Ingen													

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.