

REAL



## Lærkevej 7, 2600 Glostrup

Ejd. type	<b>Villa</b>	Bolig m <sup>2</sup>	<b>107</b>
Kontant	<b>5.795.000</b>	Værelser	<b>4</b>
Ejerudgift	<b>4.311</b>	Grund m <sup>2</sup>	<b>889</b>
Byggeår/ombygget	<b>1958/2004</b>	Energimærke	<b>D</b>

Sagsnr. **223R8538**

**RealMæglerne Hallberg A/S**

Hovedvejen 118 / 2600 Glostrup / Tlf. +45 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 sagsopstillings indhold. Disse er alene angivet af ejendomsmægleren i samråd med sælger.

Adresse: Lærkevej 7, 2600 Glostrup  
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 223R8538  
Ejerudgift/md.: kr. 4.311

Dato: 14.04.2026



### Velkommen til Lærkevej 7 – familievilla i det attraktive Pip-kvarter

På en rolig og eftertragtet adresse i det populære Pip-kvarter i Glostrup finder I denne indbydende bolig med i alt 183 etagemeter, der danner en tryk og funktionel ramme om familielivet. Her får I en bolig, hvor hverdag og samvær naturligt smelter sammen i lyse og indbydende omgivelser, og hvor der er tænkt over både funktionalitet og komfort. Boligen fremstår som et hjem, der er let at flytte ind i og tilpasse familiens behov gennem livets forskellige faser.

Hjemmets hjerte er det store køkkenalrum, hvor der er god plads til både madlavning, lektielæsning og hyggelige stunder omkring spisebordet. Rummet inviterer til samvær og bliver hurtigt familiens foretrukne opholdssted, uanset om det er til hverdagens måltider eller når venner og familie er på besøg. De åbne rammer skaber en behagelig sammenhæng mellem funktion og ophold, hvilket giver en naturlig og afslappet stemning i hverdagen.

Udendørs venter en stor grund med flere hyggelige kroge, der skaber ideelle rammer for både afslapning og aktiviteter. Her kan børnene lege frit, mens de voksne nyder solen eller finder ro i en af de stemningsfulde opholdspladser. Haven indbyder til udeliv året rundt og giver plads til både leg, haveliv og sociale sammenkomster, hvad enten det er sommerens grillmiddage eller stille stunder med en kop kaffe i solen.

Beliggenheden i det attraktive Pip-kvarter er særligt efterspurgt og kendt for sit gode naboskab og trygge miljø. Her bor I i rolige omgivelser med kort afstand til hverdagens nødvendigheder såsom skole, daginstitutioner, indkøb og offentlig transport, hvilket gør hverdagen både nem og bekvem. Samtidig får I en beliggenhed, hvor både natur, fritidsaktiviteter og byliv er inden for overskuelig afstand.

Lærkevej 7 er en bolig, hvor beliggenhed, funktionalitet og hyggelige omgivelser går op i en højere enhed, og som danner en skøn ramme om familielivet i mange år frem. Her får I ikke blot en adresse, men et hjem med

#### 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: Vincent Kirk Christensen

Adresse: Lærkevej 7, 2600 Glostrup  
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 223R8538  
Ejerudgift/md.: kr. 4.311

Dato: 14.04.2026



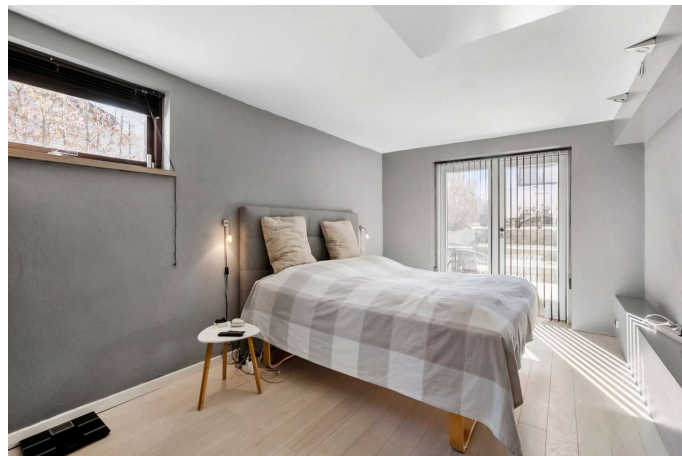
Spisekøkken



Køkken



Køkken



Soveværelse



Soveværelse



Værelse

Adresse: Lærkevej 7, 2600 Glostrup  
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 223R8538  
Ejerudgift/md.: kr. 4.311

Dato: 14.04.2026



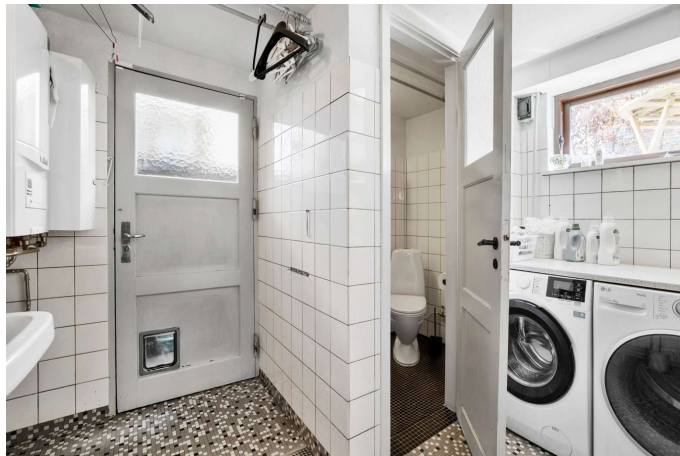
Soveværelse



Stue



Badeværelse



Badeværelse



Område

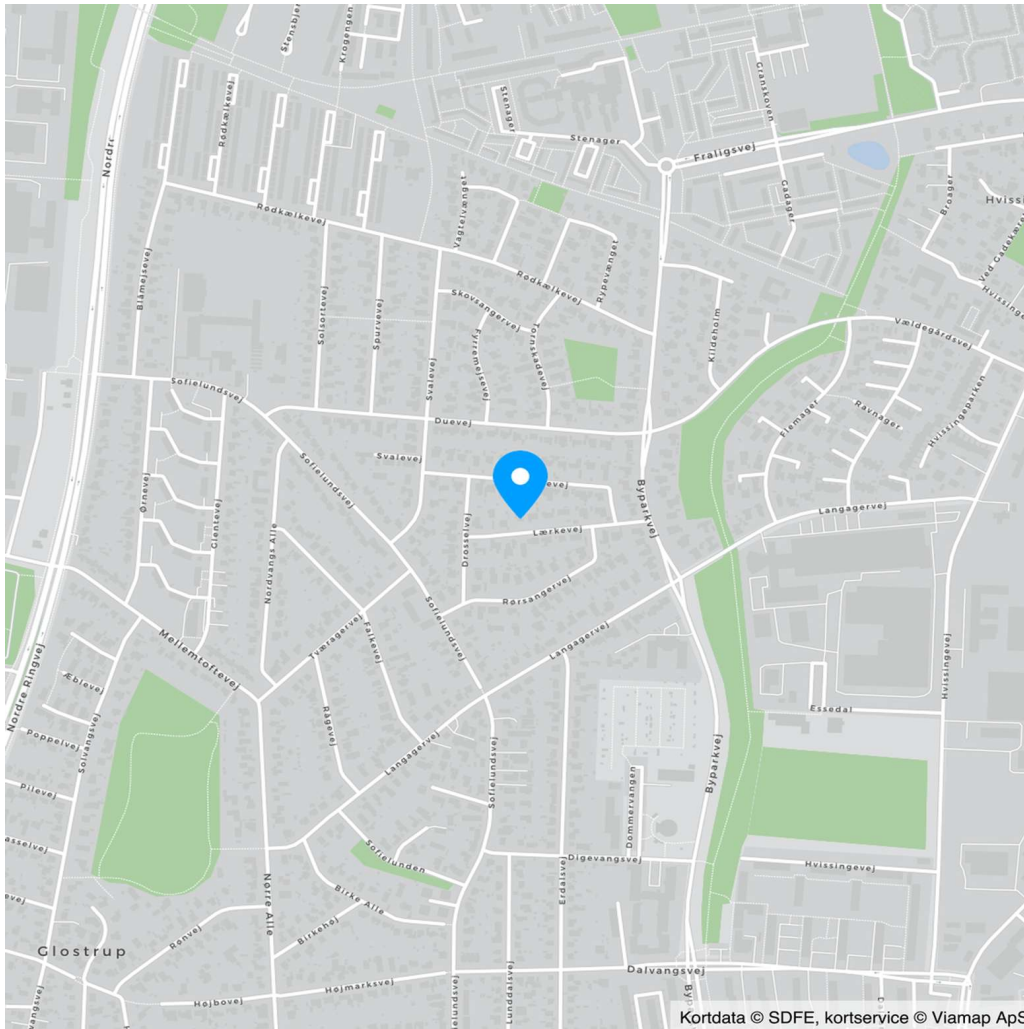




Adresse: Lærkevej 7, 2600 Glostrup  
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 223R8538  
Ejerudgift/md.: kr. 4.311

Dato: 14.04.2026





Adresse: Lærkevej 7, 2600 Glostrup  
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 223R8538  
Ejerudgift/md.: kr. 4.311

Dato: 14.04.2026

Ejendomsdata\*:

**Ejendommen**

Ejendomstype: Villa  
Må benyttes til:  
Kommune: Glostrup  
Matr.nr.: 13kæ Hvissinge By, Glostrup  
BFE-nr.: 2121461  
Zonestatus: Byzone  
Vand: Alment vandforsyningsanlæg  
Vej: Offentlig vej  
Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem  
Varmeinstallation: Naturgasfyr  
Opført/ombygget år: 1958/2004

**Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

Offentlig vurdering pr. 2024  
Ejendomsværdi: 4.255.000  
Grundværdi: 4.025.000  
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.404.000  
Grundlag for grundskyld: 3.220.000

**Arealer\*\***

Grundareal: 889 m<sup>2</sup>  
Boligareal i alt: 107 m<sup>2</sup>  
Øvrige arealer:  
Kælder: 78 m<sup>2</sup>  
Udhus: 49 m<sup>2</sup>  
Drivhus: 8 m<sup>2</sup>

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

\* Flere af oplysningerne vedr. ejendommen, arealer, offentlig vurdering mv. er indhentet fra diverse offentlige registre og kan derfor ikke betragtes som en garanti.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

**Servitutter**

- Nr. 1: 29.07.1932 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, vejlaug  
- Nr. 2: 10.02.1936 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Vedr 13HT -  
- Nr. 3: 09.11.1948 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerfr mv, Vedr 13HT  
- Nr. 4: 08.07.1969 - Dok om overenskomst med Glostrup fjernvarmeværk, Resp lån i off midler

**Planer**

Kommuneplan HB05 - Parcelhusområde i Hvissinge

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Lærkevej 7, 2600 Glostrup  
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 223R8538  
Ejerudgift/md.: kr. 4.311

Dato: 14.04.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: hos  
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:  
Svamp: Nej Insekt: Nej  
Forbehold:

Rørskade: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 28.300 Forbrug: 2.698 m<sup>3</sup>  
Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr  
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen  
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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 salgssopstillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Lærkevej 7, 2600 Glostrup  
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 223R8538  
Ejerudgift/md.: kr. 4.311

Dato: 14.04.2026

**Ejerudgift 1. år:**

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	17.360	Kontantpris	kr.	5.795.000
Grundskyld	kr.	20.930	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	36.650
Rottebekæmpelse	kr.	444	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.162
Husforsikring anslået	kr.	8.000	Ejerskifte gebyr til grundejerforeningen anslået, anslået	kr.	1.000
Renovation anslået	kr.	5.000	Forhøjelse-/overtagelsesomk., sikkerhed E/F, anslået, anslået	kr.	3.650
			Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	9.000
			I alt	kr.	5.854.462

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Der henvises til side 5

Ejerudgift i alt 1. år kr. 51.734

**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: 290.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 31.661 md. / 379.933 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 25.611 md. / 307.327 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 25.03.2026

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: 01.07.2025 - 31.12.2025

**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.

AL Sydbank



Adresse: Lærkevej 7, 2600 Glostrup  
Kontantpris: kr. 5.795.000

Sagsnr.: 223R8538  
Ejerudgift/md.: kr. 4.311

Dato: 14.04.2026

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:

**Andre forhold af væsentlig betydning**  
**Områdeklassificeret - byzone**

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.

**Oplysning om foreløbige ejendomsskatter**

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

**Olietank**

Der gøres opmærksom på at der er en afblændet / sløjfet olietank på ejendommen.

**Drikkevandsinteresser**

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

**Kontantbehov ved køb**

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt

udgifter til: Finansiering, herunder kurssikring og bankgarantistillelse mv., købers egne rådgi-

vere,  
herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.

**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*

# Tak for 10lliden, Glostrup!

MEST sælgende ejendomsmægler i Glostrup - for 10. år i træk\*

\*JF. BOLIGSIDEN.DK - FIND MÆGLER I GLOSTRUP BY UDEN PROJEKTSALG

## 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.