



REAL

## Vagtelvænget 16, 2600 Glostrup

|                  |                      |             |            |
|------------------|----------------------|-------------|------------|
| Ejd. type        | <b>Villa, 1 fam.</b> | Bolig m2    | <b>118</b> |
| Kontantpris      | <b>4.395.000</b>     | Værelser    | <b>3</b>   |
| Ejerudgift       | <b>4.092</b>         | Grund m2    | <b>716</b> |
| Byggear/ombygget | <b>1957/2006</b>     | Energimærke | <b>D</b>   |

Sagsnr. **223V7903**

**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: Vagtelvænget 16, 2600 Glostrup  
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 223V7903  
Ejerudgift/md.: kr. 4.092

Dato: 02.06.2025



### Beskrivelse:

På stille villavej uden gennemkørende biler, finder du denne flotte 1-plans villa, som igennem de seneste år er væsentligt forbedret og moderniseret. I 2006 er huset tilbygget og indeholder i dag 118 velindrettede kvadratmeter, hvortil kommer en dobbelt carport og et overdækket indgangsparti. Her bor du tæt på skole og dagsinstitutioner og ikke mindst i bekvem afstand til de rekreative områder i Vestskoven.

### Indretning:

Via det overdækkede indgangsparti, er der adgang til husets entré med garderobeniche, klinkegulv med varme samt husets nydelige badeværelse med bruseniche og Vola-amaturer. Her finder du også et gæstetoilet. Herudover byder huset på en super flot opholdsstue med et stort glasparti med udsigt til haven samt i åben forbindelse med et flot Svane-køkken med kogeø. Soveværelset er forsynet med et flot skydedørsskab fra gulv til loft. Børneværelset, som du finder lige ved siden af soveværelset, kan evt. også anvendes som hjemmekontor. Husets bryggers er udbygget og her finder du vaskemaskine og tørretumbler mm. Teknikrummet, som har egen indgang, indeholder et naturgasfyr mm. Der er mulighed for at blive tilsluttet fjernvarmeforsyning indenfor et par år.

Endelig bliver du også budt velkommen til en nydelig have med et rummeligt udhus.

### 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: Vagtelvænget 16, 2600 Glostrup  
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 223V7903  
Ejerudgift/md.: kr. 4.092

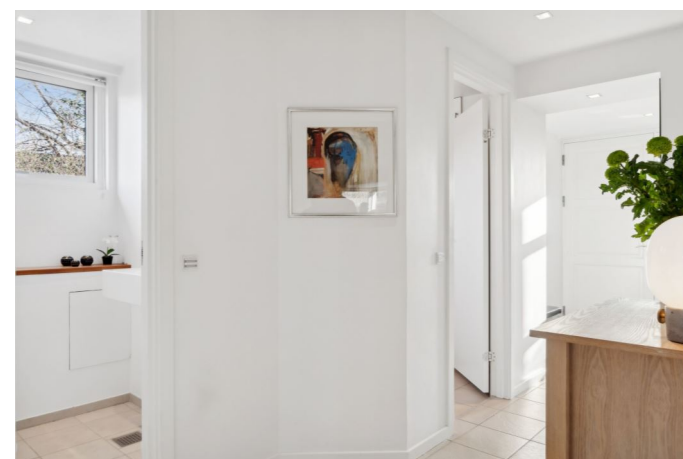
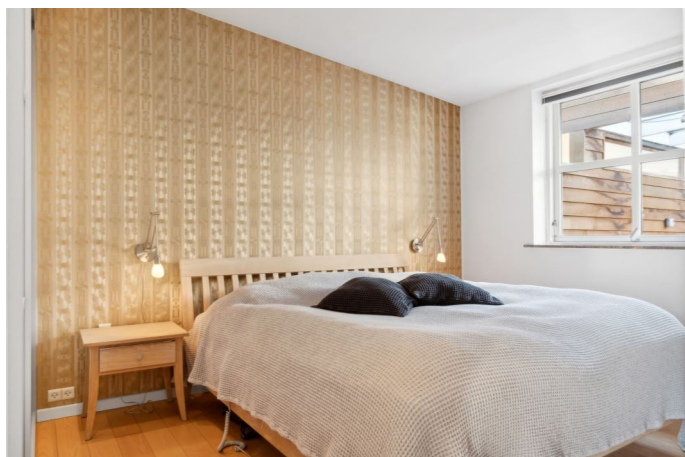
Dato: 02.06.2025



Adresse: Vagtelvænget 16, 2600 Glostrup  
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 223V7903  
Ejerudgift/md.: kr. 4.092

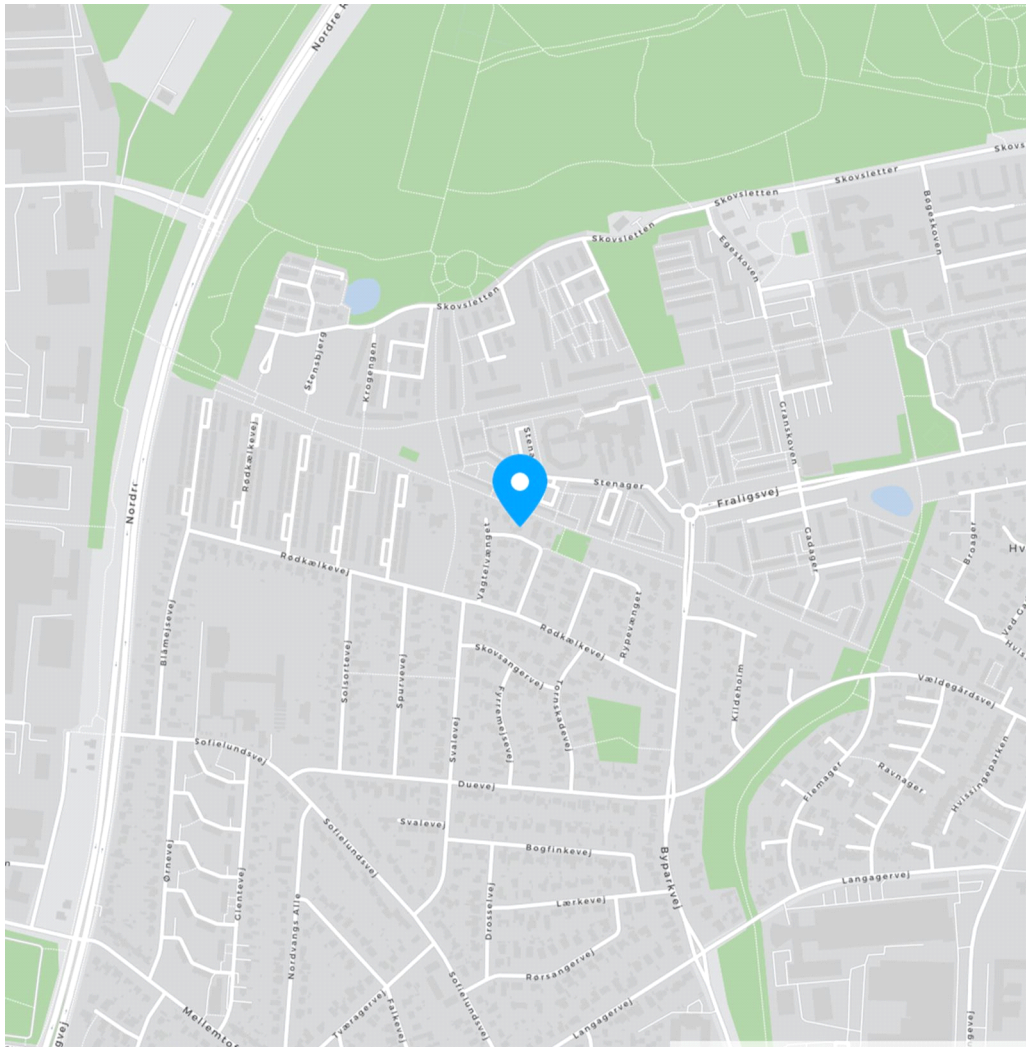
Dato: 02.06.2025



Adresse: Vagtelvænget 16, 2600 Glostrup  
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 223V7903  
Ejerudgift/md.: kr. 4.092

Dato: 02.06.2025





Adresse: Vagtelvænget 16, 2600 Glostrup  
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 223V7903  
Ejerudgift/md.: kr. 4.092

Dato: 02.06.2025

#### Ejendomsdata:

##### **Ejendommen**

|                     |                                      |
|---------------------|--------------------------------------|
| Ejendomstype:       | Villa, 1 fam.                        |
| Må benyttes til:    | Beboelse                             |
| Kommune:            | Glostrup                             |
| Matr.nr.:           | 5 AM Hvissinge By, Glostrup          |
| BFE-nr.:            | 2120668                              |
| Zonestatus:         | Byzone                               |
| Vand:               | Alment vandforsyningsanlæg           |
| Vej:                | Offentlig/Privat/fælles              |
| Kloak:              | Afløb til til offentligt kloaksystem |
| Varmeinstallation:  | Centralvarme med én fyringsenhed     |
| Opført/ombygget år: | 1957/2006                            |

##### **Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag**

|                              |               |
|------------------------------|---------------|
| Offentlig vurdering pr.      | 2024          |
| Ejendomsværdi:               | 3.658.000 kr. |
| Grundværdi:                  | 3.592.000 kr. |
| Grundlag for ejd. værdiskat: | 2.926.400 kr. |
| Grundlag for grundskyld:     | 2.873.600 kr. |

\* Læs mere om, hvordan arealer opgøres på [www.boligejer.dk](http://www.boligejer.dk)

##### **Arealer\***

|                         |                    |
|-------------------------|--------------------|
| Grundareal udgør:       | 716 m <sup>2</sup> |
| Hovedbyg. bebyg. areal: | 118 m <sup>2</sup> |
| Kælderareal:            | 0 m <sup>2</sup>   |
| Udnyttet tagetage:      | 0 m <sup>2</sup>   |
| Boligareal i alt:       | 118 m <sup>2</sup> |
| Andre bygninger:        | 72 m <sup>2</sup>  |
| - heraf Carport         | 52 m <sup>2</sup>  |
| - heraf Udhus           | 20 m <sup>2</sup>  |

Bygningsarealer oplyses ifølge  
BBR-meddelelsen.

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

##### **Lokalplaner:**

Plan HL11  
Plan G37

##### **Kommuneplaner:**

Kommuneplan 2013-2025  
Plan - Parcelhusområde i Hvissinge  
Planstrategi 2016 - En levende by  
Plan - Kommuneplanstrategi 2020: Glostrup - en forstad i udvikling

##### **Servitutter jf. tingbogsattest:**

Nr. 1 lyst d. 31.07.1923 lbnr. 906261-09 Tillægstekst Dok om el-master  
Nr. 2 lyst d. 14.11.1956 lbnr. 30788-09 Tillægstekst Dok om  
forsynings-/afløbsledninger mv  
Nr. 3 lyst d. 24.03.1958 lbnr. 2768-09 Anmærkning anm hæftelser Tillægstekst Dok  
om bebyggelse, benyttelse, grundejerfr mv samt garage  
Nr. 4 lyst d. 27.07.1964 lbnr. 9370-09 Anmærkning anm byrder Tillægstekst Dok om  
grøft mv, bebyggelse, benyttelse mv

**Grundejerforening:** Vides ikke

#### Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):  
Der henvises til side 5

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.



Adresse: Vagtelvænget 16, 2600 Glostrup  
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 223V7903  
Ejerudgift/md.: kr. 4.092

Dato: 02.06.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja                      Insekt: Ja                      Rørskade: Ja  
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 19.200                      Forbrug:  
Udgiften er beregnet i år: anslået  
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed  
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 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 D.



Adresse: Vagtelvænget 16, 2600 Glostrup  
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 223V7903  
Ejerudgift/md.: kr. 4.092

Dato: 02.06.2025

Ejerudgift 1. år:

|                            | Pr. år     | Kontantbehov ved køb                              |     |           |
|----------------------------|------------|---------------------------------------------------|-----|-----------|
| Ejendomsværdiskat          | kr. 14.925 | Kontantpris/udbetaling                            | kr. | 4.395.000 |
| Grundskyld                 | kr. 18.678 | Halv ejerskifteforsikringspræmie                  | kr. | 7.770     |
| Husforsikring              | kr. 5.952  | Tinglysningsafgift af skødet                      | kr. | 28.250    |
| Rottebekæmpelse 2025       | kr. 450    | Ejerskiftegebyr til grundejerforeningen - anslået | kr. | 1.000     |
| GF Vejvedligeholdelse 2025 | kr. 4.794  | I alt                                             | kr. | 4.432.020 |
| GF Kontingent              | kr. 300    |                                                   |     |           |
| Renovation 2025 - anslået  | kr. 4.000  |                                                   |     |           |

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

49.099

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: 220.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 24.102 md./ 289.228 år Netto **ekskl.** ejerudgift 19.453 md./ 233.434 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: 30.05.2025  
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: 1/8 - 1/2

**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: Vagtelvænget 16, 2600 Glostrup  
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 223V7903  
Ejerudgift/md.: kr. 4.092

Dato: 02.06.2025

#### 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:

#### 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/F3K FlexLån® | Kontantlån      | 628.000   | 640.239      | 641.796       | DKK              | 3,15               | 31.513        | 23,00        | 3,84 |                      |                             | Nej               |                    |
| Realkredit Danmark/F1K FlexLån® | Kontantlån      | 2.545.000 | 2.569.650    | 2.561.999     | DKK              | 2,47               | 95.028        | 24,75        | 3,40 |                      |                             | Nej               |                    |

#### **Tilbehør:**

**Emhætte/omfang:** Thermex (årgang ca 15 år gammel)

**Gaskomfur:** SMEG A-2-8 (2027)

**Køle-fryseskab:** Samsung (2014)

**Opvaskemaskine:** AEG (2019)

**Vaskemaskine:** Miele (årgang ca 15 år gammel)

**Tørretumbler:** Beko (årgang ca 5 år gammel)

**Vinkøleskab:** Climadiff (2020)

**Andet:** Electrolux centralstøvsuger (ca 15 år gammel)

Samsung mikroovn medfølger ikke i handlen.

#### **Andre forhold af væsentlig betydning:**

##### **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.

#### **Jordforurening:**

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.

#### **Grundejerforening – fremtidig beskatning af fællesarealer/ejendomme**

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen. Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.



---

Adresse: Vagtelvænget 16, 2600 Glostrup  
Kontantpris: kr. 4.395.000

Sagsnr.: 223V7903  
Ejerudgift/md.: kr. 4.092

Dato: 02.06.2025

---

# 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.