



REAL

Kochsvej 5, st., 2600 Glostrup

Ejd. type	Ideel anpart	Bolig m2	99
Kontantpris	2.895.000	Værelser	3
Ejerudgift	5.237	Grund m2	604
Byggeår/ombygget	1906/1963	Energimærke	C

Sagsnr. **223V8261**

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: Kochsvej 5, st., 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 223V8261
Ejerudgift/md.: kr. 5.237

Dato: 02.11.2025



Beskrivelse:

Drømmer du om en bolig, der både er lys, rummelig og funktionel? Så er Kochsvej 5, st. i Glostrup måske lige det hjem, du har ledt efter. Denne dejlige lejlighed på 99 m² tilbyder et åbent og moderne køkkenalrum, der giver et skønt og lysindfald i hele boligen. Den rummelige stue er ideel til både afslapning og samvær, og den høje loftshøjde skaber en luftig og behagelig atmosfære.

En af de store fordele ved denne bolig er den store, funktionelle have, som giver masser af plads til udendørsaktiviteter, afslapning eller havearbejde. Uanset om du ønsker at tilbringe tid med familien eller nyde en stille stund alene, vil du finde masser af muligheder for at udnytte den dejlige have.

Beliggenheden er ligeledes en stor fordel – du bor centralt i Glostrup, hvilket giver dig nem adgang til både offentlig transport og motorvejsforbindelser. Glostrup Station er kun en kort gåtur væk, hvilket gør det nemt at komme til København og resten af Hovedstadsområdet. Samtidig finder du både grønne områder og lokale butikker i nærheden, så alt, hvad du behøver, er lige rundt om hjørnet.

Med en perfekt kombination af funktionalitet, central beliggenhed og en stor have, er Kochsvej 5, st. et ideelt valg for dem, der ønsker at bo i et roligt og samtidig praktisk område. Kom og oplev denne skønne bolig – vi glæder os til at vise dig rundt!

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: Kochsvej 5, st., 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 223V8261
Ejerudgift/md.: kr. 5.237

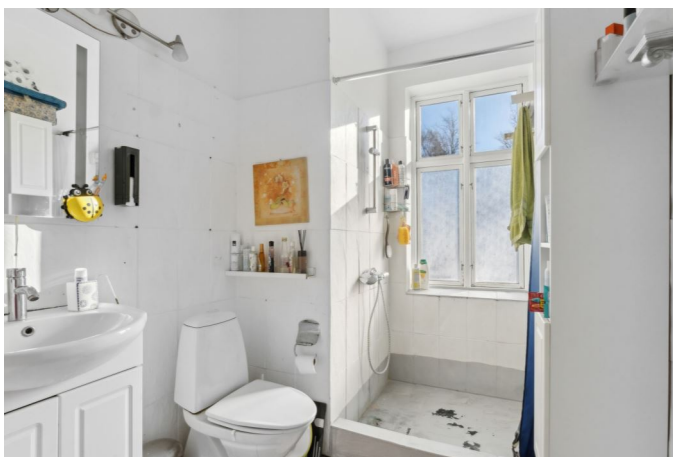
Dato: 02.11.2025



Adresse: Kochsvej 5, st., 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 223V8261
Ejerudgift/md.: kr. 5.237

Dato: 02.11.2025



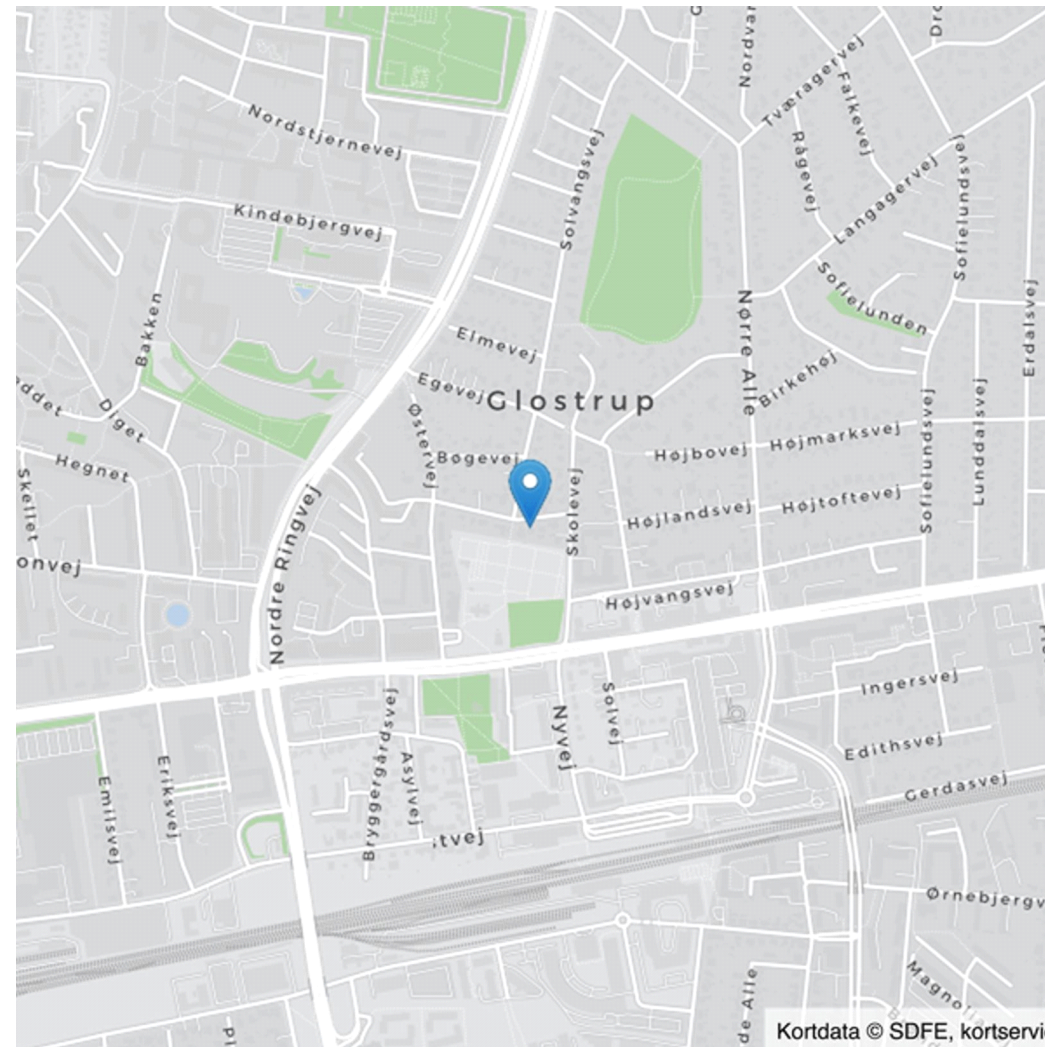
Adresse: Kochsvej 5, st., 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 223V8261
Ejerudgift/md.: kr. 5.237

Dato: 02.11.2025



Vejledende tegning uden ansv.





Adresse: Kochsvej 5, st., 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 223V8261
Ejerudgift/md.: kr. 5.237

Dato: 02.11.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ideel anpart
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Glostrup
Matr.nr.:	1 CG Glostrup By, Glostrup
BFE-nr.:	2118136
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeanstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1906/1963

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	5.287.000 kr.
Grundværdi:	2.878.200 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.322.652 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.302.560 kr.

Arealer*

Grundareal:	604 m ²
Boligareal i alt:	99 m ²

Øvrige arealer:

* 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. 22.02.1905 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Nr. 2 lyst d. 25.02.2011 - Samejeoverenskomst

Lokalplan:

Plan - Glostrup Kirke, Sdr. Kirkegård m.m.
Plan - Temalokalplan for hegn langs større veje
Plan - Byplanvedtægt af 15.10.1943 for ejerlavet Glostrup by og sogn i Glostrup
Kommune

Kommuneplan:

Plan - Kommuneplan 2013-2025

Kommuneplanramme:

Plan - Parcelhusområde omkring Solvangsvej, Nørre Allé og Sofielundsvej m.fl.

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):

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

**Komfur Indesit - Ovn Indesit - Emhætte - Køleskab Samsung - Opvaskemaskine Siemens - Vaskemaskine Ikea jf. sælgers
oplysningsskema**

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Kochsvej 5, st., 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 223V8261
Ejerudgift/md.: kr. 5.237

Dato: 02.11.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 7.282 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: Energimærke 2016
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed
Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovn - Efter 2003
Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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

Varmedgiften på hele ejendommen jf. energimærket er kr. 13.485.

Sælgers anslået forbrug ud fra energimærket er kr. 7.281,90

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: Den foreliggende Elinstallationsrapport indeholder ingen forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand eller undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke C.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Anpartsforhold:

Fordelingstal: 54/100
Sikkerhed til samejet: Nej.
Skal der etableres sikkerhed? Nej
Fællesudgift dækker flg. udgifter: Varme, el, vand, forsikring, renovation, skorstensfejer, rottebekæmpelse, bredbånd og vedligeholdelse.
Brugsret og fællesfaciliteter: **Brugsret:** Anpart 1 har udelukkende brugsret til lejligheden beliggende i stueetagen // Anpart 2 har udelukkende brugsret til lejligheden beliggende på 1 sal.

Fælles areal: Alle øvrige rum, herunder opgang, fyrrum og udhus betragtes som fællesrum.

Uden området: For så vidt angår haven, er brugsretten foreløbig aftalt for en periode af max. 30 år. Den aftalte brugsret kan herefter forhandles og tinglyses på ejendommen, bindende for en ny 30-årig periode. Ved periodens udløb træffes ny aftale om brugsret til haven. I tilfælde af mangel på enighed, træder den i nærværende aftale omtalte voldgift i kraft. Opdelingen af brugsretten til haven aftales særskilt mellem parterne. Såfremt én af anpartshaverne forlanger det, etableres der fysisk opdeling, hvis udseende aftales. Omkostningerne til etablering betales med halvdelen til hver af de 2 anpartshavere.



Adresse: Kochsvej 5, st., 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 223V8261
Ejerudgift/md.: kr. 5.237

Dato: 02.11.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	11.846	Kontantpris/udbetaling	kr.	2.895.000
Indbetales til fælleskonto	kr.	36.000	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.753
Grundskyld anslået	kr.	15.000	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	19.250
			I alt	kr.	2.921.003
			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		62.846			

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: 145.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 15.275 md./ 183.295 år Netto **ekskl.** ejerudgift 12.470 md./ 149.638 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: 29.10.2025
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: Kochsvej 5, st., 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 223V8261
Ejerudgift/md.: kr. 5.237

Dato: 02.11.2025

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
Jyske Realkredit/F1 Rentetilpasningslån	Kontantlån	1.724.151	1.730.751	1.735.790	DKK	2,55	58.052	20,50	3,07			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning:

Letter 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.

Ejendommens brændeovn:

Ejendommens brændeovn skal udskiftes/nedlægges ifølge kommunal beslutning. Køber må forvente omkostninger hertil.

Adresse på boligen: Vi går opmærksom på, at boligen ikke har fået en selvstændige adresse. Køber gøres opmærksom på, at adresseændring vil kunne forekomme

Anpart forhold: Den udbudte bolig fremgår med Anpart 1

Fordelingstal: 54/100

Sikkerheden til samejet: ja: kr. 25.000 i form af anden hæftelse - den til enhver tid værende ejer

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

Fælles areal: Alle øvrige rum, herunder opgang, fyrrum og udhus betragtes som fællesrum.

Fælleskonto: Sælger indbetaler hver måned kr. 3.000 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

Udearealer, jf. samejeoverenskomsten: For så vidt angår haven, er brugsretten foreløbig aftalt for en periode af max. 30 år. Den aftalte brugsret kan herefter forhandles og tinglyses på ejendommen, bindende for en ny 30-årig periode. Ved periodens udløb træffes ny aftale om brugsret til haven. I tilfælde af mangel på enighed, træder den i nærværende aftale omtalte voldgift i kraft. Opdelingen af brugsretten til haven aftales særskilt mellem parterne. Såfremt én af anpartshaverne forlanger det, etableres der fysisk opdeling, hvis udseende aftales. Omkostningerne til etablering betales med halvdelen til hver af de 2 anpartshavere.

Forkøbsret - jf. § 9 i samejeoverenskomsten:

Der gælder dog heri den begrænsning, at salg ikke kan ske uden at den anden anpartsejer forinden har haft lejlighed til at købe anparten på de samme vilkår, som dokumenter bart ville kunne opnås hos tredjemand. Forkøbsretten skal gøres gældende senest 8 dage efter at meddelelse om det påtænkte salg er kommet til anpartshaverens kundskab gennem anbefalet brev.

Den tilbageblivende part kan vælge at lade solid 3. mand indtræde til at købe anparten.

Hvis den ikke-sælgende part ikke ønsker at købe på disse vilkår, er den sælgende part berettiget til at sælge på de udbudte vilkår.

Såfremt vilkårene for overdragelsen ændres, skal tilbud på de ændrede vilkår ligeledes ske til den ikke-sælgende part.

Tilbuddet (tilbuddene) til den ikke-sælgende part skal ske således, at denne har 8 dage til stillingtagen til det tilbudte.

Såfremt den sælgende ikke inden denne frist har modtaget positivt svar, er den sælgende berettiget til at afhænde til anden side på samme vilkår.



Adresse: Kochsvej 5, st., 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 2.895.000

Sagsnr.: 223V8261
Ejerudgift/md.: kr. 5.237

Dato: 02.11.2025

Forbrug - Jf. § 6 i samejeoverenskomsten:

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.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter:

Ejendomsværdi, grundværdi og tilhørende beskatningsgrundlag oplyst i salgsoptillingen er foreløbige værdier fastsat af Vurderingsstyrelsen til brug for foreløbig boligbeskatning i 2024. 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 i 2024 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 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 salgsoptilling 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 er anført ud fra anparternes fordelingstal. Grundlag for ejendomsværdiskat er anført ud fra forskudsopgørelsen.

Ejendomsværdiskat og grundskyld i salgsoptillingens 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.

Brugsret og fællesfaciliteter:

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

Fælles areal: Alle øvrige rum, herunder opgang, fyrrum og udhus betragtes som fællesrum.

Uden området: For så vidt angår haven, er brugsretten foreløbig aftalt for en periode af max. 30 år. Den aftalte brugsret kan herefter forhandles og tinglyses på ejendommen, bindende for en ny 30-årig periode. Ved periodens udløb træffes ny aftale om brugsret til haven. I tilfælde af mangel på enighed, træder den i nærværende aftale omtalte voldgift i kraft. Opdelingen af brugsretten til haven aftales særskilt mellem parterne. Såfremt én af anpartshaverne forlanger det, etableres der fysisk opdeling, hvis udseende aftales. Omkostningerne til etablering betales med halvdelen til hver af de 2 anpartshavere.

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.