



REAL

Tværevej 2, 2. mf., 2600 Glostrup

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	41
Kontantpris	1.445.000	Værelser	1
Ejerudgift	2.724		
Byggeår/ombygget	1938/1998	Energimærke	D

Sagsnr. **223L8414**

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: Tværvej 2, 2. mf., 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 223L8414
Ejerudgift/md.: kr. 2.724

Dato: 21.10.2025



Beskrivelse:

Rummelig 1-værelses lejlighed med central beliggenhed i Glostrup

Nu har du muligheden for at få fingrene i denne lyse og indflytningsklare 1-værelses lejlighed, beliggende i en sund og veldrevet ejerforening – midt i hjertet af Glostrup.

Selvom lejligheden officielt har ét værelse, opleves den langt mere rummelig. Indretningen giver nemlig en naturlig fornemmelse af to separate rum, og med en reol eller en let skillevæg kan man nemt skabe en klar opdeling mellem sove- og opholdsafsnit.

Lejligheden byder på et lyst køkken/alrum med direkte udgang til en stor, sydvendt altan, hvor du kan nyde solen det meste af dagen og en fin udsigt over byens tage.

Badeværelset er velindrettet og praktisk med separat bruseniche.

Boligen fremstår generelt meget velholdt og ordentlig – noget, der tydeligt mærkes, når man træder indenfor.

Beliggenheden er ideel. Du bor øverst i bebyggelsen med kun få minutters gang til Glostrup Station, dagligvarebutikker, institutioner og Glostrup Shoppingcenter. Herfra kan du nemt komme til Indre By på under en halv time – eller tage den nye letbane direkte til DTU i Lyngby.

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: Christine Bjørn Jensen

Adresse: Tværvej 2, 2. mf., 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 223L8414
Ejerudgift/md.: kr. 2.724

Dato: 21.10.2025



Facade



Stue



Stue



Stue



Køkken

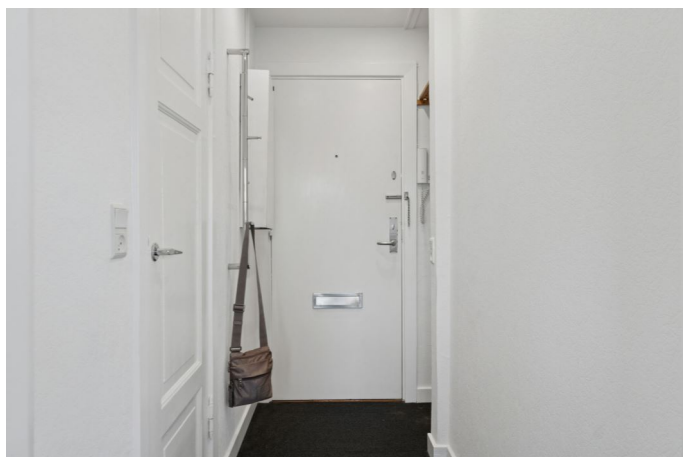


Køkken

Adresse: Tværvej 2, 2. mf., 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 223L8414
Ejerudgift/md.: kr. 2.724

Dato: 21.10.2025



Hall



Badeværelse



Altan



Altan



Altan

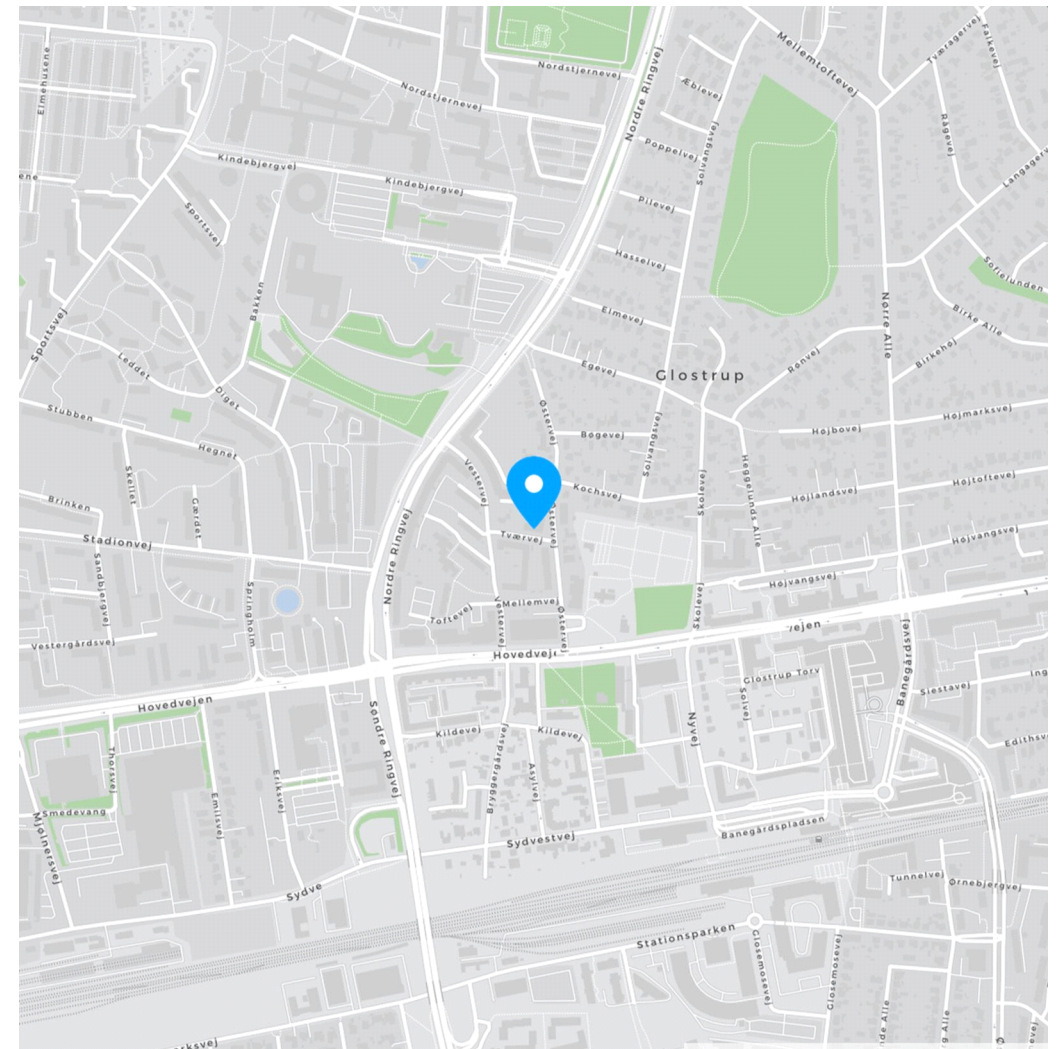
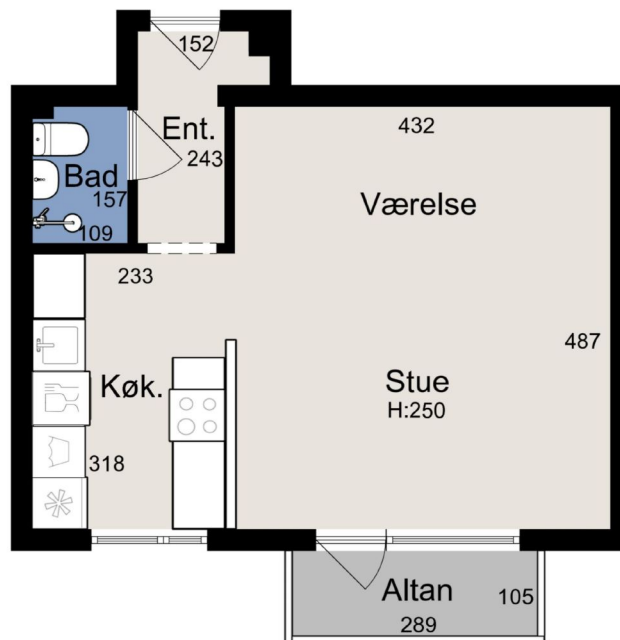


Udsigt

Adresse: Tværvej 2, 2. mf., 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 223L8414
Ejerudgift/md.: kr. 2.724

Dato: 21.10.2025



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Tværvej 2, 2. mf., 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 223L8414
Ejerudgift/md.: kr. 2.724

Dato: 21.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Ejerlejlighed
Må benyttes til: Ejerlejlighed, beboelse
Kommune: Glostrup
Matr.nr.: 27 b Glostrup By, Glostrup
BFE-nr.: 223322
Ejl.nr.: 8
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Offentlig
Kloak: Fælleskloakeret (spildevand og overfladevand løber i samme ledning)

Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1938/1998

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 1.272.000 kr.
Grundværdi: 752.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 1.017.600 kr.
Grundlag for grundskyld: 601.600 kr.

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedevarer hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
De i lejligheden værende hårde hvidevarer: Komfur: Gorenje (nyt), Emhætte: Gorenje, Køle-fryseskab: Gorenje, Opvaskemaskine: Bosch, Vaskemaskine: Bosch

Øvrige tilstedevarer hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Arealer*

Tinglyst areal i alt: 37 m²
- heraf boligareal: 37 m²

BBR-boligareal: 41 m²

Evt. øvrige arealer:

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på www.boligejer.dk.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 18.10.1976 - Vedtægter for ejerforening Tværvej 2 og Østervej 13A-B, Glostrup
Nr. 2 lyst d. 08.08.1986 - Anmærkning anm hæftelser, anm byrder - Dok om kollektiv varmforsyning
Nr. 3 lyst d. 01.07.1997 - Dok om levering af varme m.m. Ej til hinder for prt.
Nr. 4 lyst d. 30.07.2002 - Allonge til vedtægter for ejerforeningen

Lokalplan:

Plan - Et område ved Ndr. Ringvej, Vestervej og Toftevej
Plan - Temalokalplan for hegn langs større veje
Plan - Solvangskvarteret
Plan - Byplanvedtægt af 15.10.1943 for ejerlavet Glostrup by og sogn i Glostrup Kommune

Kommuneplan:

Plan - Kommuneplan 2013-2025

Kommuneplanramme:

Plan - Etageboliger ved Vestervej

Kommuneplanstrategi:

Plan - Planstrategi 2016 - En levende by
Plan - Kommuneplanstrategi 2020: Glostrup - en forstad i udvikling

Spildevandsplan:

Kloakopland - UR1



Adresse: Tværvej 2, 2. mf., 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 223L8414
Ejerudgift/md.: kr. 2.724

Dato: 21.10.2025

Forsikringsforhold:

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

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 3.240 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: .
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug
Varme betales a/c med kr. 3.240 p.a.
Vi gør opmærksom på, at vand er med i fællesudgifterne.
Køber gøres opmærksom på, at forbrugsafhængige udgifter afhænger af såvel husstandens størrelse og
forbrugsmønster.
Evt. afvigelser mellem tidligere forbrug og købers forbrug er dermed sælger og sælgers
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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationssrapport.

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Lettere forurening

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.

Husdyr

Det er ikke tilladt at holde husdyr i de enkelte lejligheder.

Udlejning:

Kræver bestyrelsens samtykke, se vedtægternes § 4.

Fællesantenne

YouSee abonnement med grundpakke.



Adresse: Tværvej 2, 2. mf., 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 223L8414
Ejerudgift/md.: kr. 2.724

Dato: 21.10.2025

Ejerudgift 1. år:

	Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr. 5.190	Kontantpris/udbetaling	kr.	1.445.000
Grundskyld	kr. 3.910	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	10.550
Rottebekæmpelse 2025 - anslået	kr. 200	Forhøjelse-/overtagelsesomk., sikkerhed E/F., anslået	kr.	4.925
Fællesudgifter 2025	kr. 15.116	Gebyr til administrator, notering af ejerskifte	kr.	4.800
Vaskeri	kr. 1.980	I alt	kr.	1.465.275
Grundfond	kr. 2.531			
Antenne aconto	kr. 3.756			

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

32.682

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: 75.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 7.633 md./ 91.593 år Netto **ekskl.** ejerudgift 6.230 md./ 74.762 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: 20.10.2025
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: Tværvej 2, 2. mf., 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 1.445.000

Sagsnr.: 223L8414
Ejerudgift/md.: kr. 2.724

Dato: 21.10.2025

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
Realkredit Danmark/F5K FlexLån®	Kontantlån	221.093	232.566	235.951	DKK	3,25	18.729	16,50	3,50			Nej	
Realkredit Danmark/F1K FlexLån®	Kontantlån	162.000	162.589	167.028	DKK	2,47	5.037	26,25	2,97			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Nej

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: tinglyst

Tinglyst fordelingstal: 37/1194

Adm. fordelingstal: 37/1194

Sikkerhed til e/f: 30.000 kr.

I form af: Ejerpantebrev. EF Tværvej 2/Østervej 13 A og B

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Brugsret og fællesfaciliteter:

Brugsret: Kælderrum

Fællesfaciliteter: Vaskeri, billiardrum og cykelkælder

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.