



REAL

Højvangsvej 30, 2. th., 2600 Glostrup

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m ²	117
Kontant	3.850.000	Værelser	4
Ejerudgift	5.819	Altan	Ja
Byggeår/ombygget	1934/1994	Energimærke	D +

Sagsnr. **223L8805**

RealMæglerne Hallberg A/S

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

Adresse: Højvangsvej 30, 2. th, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 3.850.000

Sagsnr.: 223L8805
Ejerudgift/md.: kr. 5.819

Dato: 22.03.2026



<h3>Enestående 4-værelses lejlighed med sydvendt altan og adgang til skøn have</h3>Velkommen til Højvangsvej 30, 2. th. – en sjælden mulighed for at erhverve en lys og rummelig 4-værelses lejlighed på hele 117 m², beliggende i en smuk og velholdt ejendom fra 1934.

Lejligheden byder på en harmonisk kombination af klassisk charme og moderne komfort med flotte trægulve, et stilrent nyere køkken og store vinduespartier, der lukker lyset ind og skaber en skøn atmosfære. Den sydvendte altan er et af boligens mange højdepunkter – her kan du nyde solens stråler fra morgen til aften med udsigt til det rolige villakvarter.

Indretning:

Du bydes velkommen i en rummelig entré, der giver adgang til gæstetoilet og det moderne køkken. De to stuer en suite har et fantastisk lysindfald og god plads til både ophold og spisetue – den ene med direkte udgang til altanen. Herudover finder du et godt værelse samt et stort soveværelse med adgang til badeværelse med bruseniche.

Ejendommen er opført i klassiske gule mursten med tegltag og fremstår i flot stand. Til lejligheden hører desuden et stort loftrum samt brugsret til egen vaskemaskine og tørretumbler i den fælles vaskekælder.

Udendørs:

Bag ejendommen finder du en dejlig, ugenert fælleshave, hvor roen fra det omkringliggende villakvarter for alvor kan mærkes – perfekt til afslapning, leg eller sociale stunder med naboerne.

Denne bolig er ideel til både par og familier, der ønsker god plads, charme og en attraktiv beliggenhed tæt på både by og natur.

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.

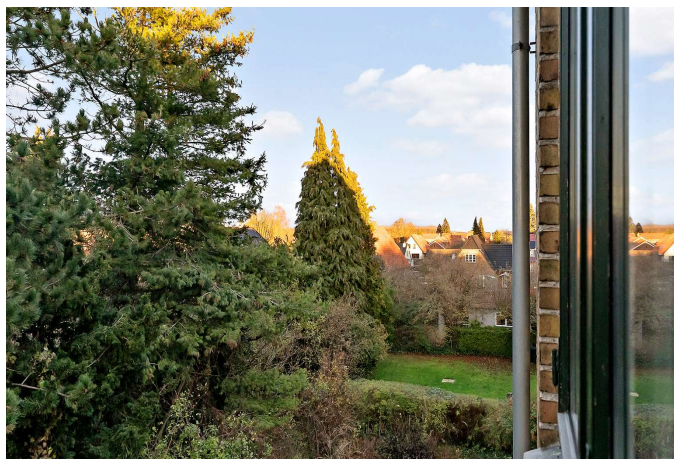
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Lars Ringsted

Adresse: Højvangsvej 30, 2. th, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 3.850.000

Sagsnr.: 223L8805
Ejerudgift/md.: kr. 5.819

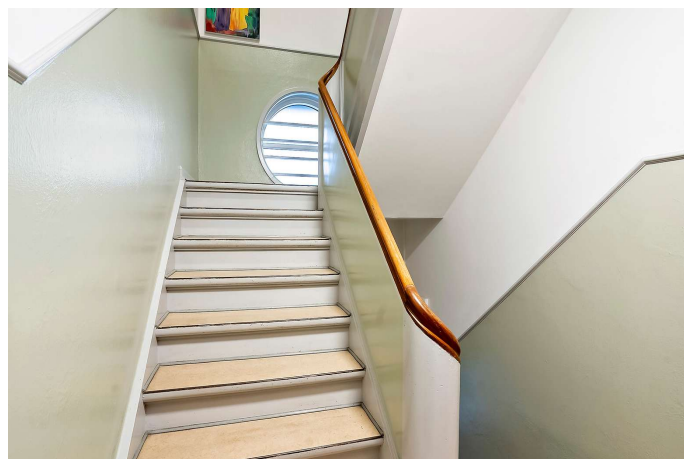
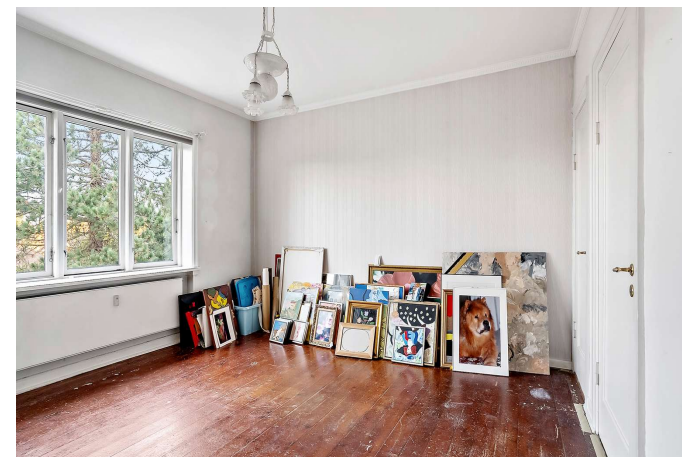
Dato: 22.03.2026



Adresse: Højvangsvej 30, 2. th, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 3.850.000

Sagsnr.: 223L8805
Ejerudgift/md.: kr. 5.819

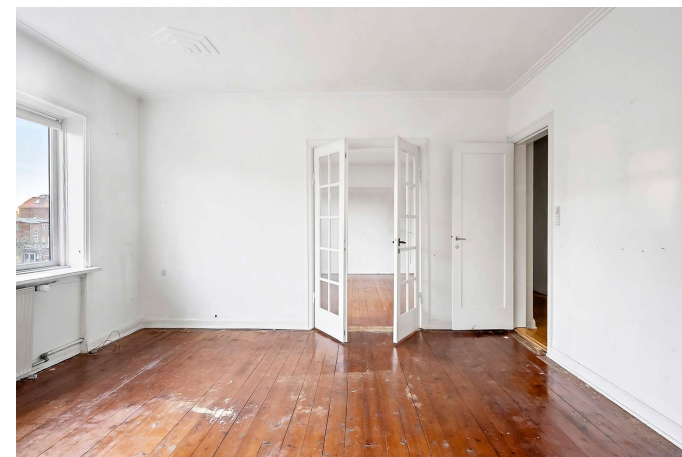
Dato: 22.03.2026



Adresse: Højvangsvej 30, 2. th, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 3.850.000

Sagsnr.: 223L8805
Ejerudgift/md.: kr. 5.819

Dato: 22.03.2026



Adresse: Højvangsvej 30, 2. th, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 3.850.000

Sagsnr.: 223L8805
Ejerudgift/md.: kr. 5.819

Dato: 22.03.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Højvangsvej 30, 2. th, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 3.850.000

Sagsnr.: 223L8805
Ejerudgift/md.: kr. 5.819

Dato: 22.03.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Glostrup
Matr.nr.:	1rø Glostrup By, Glostrup
BFE-nr.:	225526
Ejerl. Nr.:	18
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig vej
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Naturgasfyr
Opført/ombygget år:	1934/1994

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	4.046.000
Grundværdi:	2.340.000
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.236.800
Grundlag for grundskyld:	1.872.000

Arealer**

Tinglyst areal:	127 m ²
Heraf tinglyst boligareal:	114 m ²
Heraf Loftrum	13 m ²
BBR-boligareal:	117 m ²

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

* 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. : 22.03.2026 -
- Nr. 1: 08.09.1909 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 2: 27.06.1917 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv
- Nr. 3: 10.05.2004 - Vedtægter for Ejerforeningen Højvangsgården
- Nr. 6: 29.11.2012 - DEKLARATION OM TILSLUTNINGSPLIGT

Planer

Kommuneplan GC12 - Centerområde ved Hovedvejen/Højmarksvej
Kommuneplanstrategi 2020 - Glostrup en forstad i udvikling.pdf
Lokalplan FL4.pdf
Lokalplan G1 - Byplanvedtægt af 15.10.1943 for ejerlavet Glostrup by og sogn i Glostrup Kommune
Lokalplan GL27.pdf
Planstrategi 2016 - En levende by.pdf

Tilbehør:

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

Ovn: SiemensKogeplade: SiemensEmhætte: BoschMikroovn: SamsungKøle/fryseskab: BlombergOpvaskemaskine: BoschVaskemaskine: Whirlpool

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen, ejendomsdatarapporten og evt. afsnittet om foreningsforhold.

Adresse: Højvangsvej 30, 2. th, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 3.850.000

Sagsnr.: 223L8805
Ejerudgift/md.: kr. 5.819

Dato: 22.03.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: ejerforeningens ejendomsforsikring hos Gjensidige Forsikring

Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Se gældende forsikringspolice for evt. forbehold

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 11.671 Forbrug: 0

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Naturgasfyr

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Varmer betales a/c med kr. 16.200 p.a.

Der gøres opmærksom på, at fællesudgifterne er reduceret med kr. 1.040 p. a., svarende til lejlighedens andel af budgetteret vandforbrug

Køber gøres opmærksom på, at forbrugsafhængige udgifter afhænger af såvel husstandens størrelse og

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 elinstallationsrapport.

Energimærkning: Energimærke + D

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

Lån i ejendommen

Der er optaget et lån i ejerforeningen navn, som pt. 2 ejere betaler af på. Hvis det mod forventning skulle ske at ejeren ikke kan betale for deres lån, hæfter foreningen og den ejere for lånet.

Denne lejlighed her ikke en af de to betaler.

Husdyr

Det er tilladt at have 1 hund i hver lejlighed jf. husorden pkt. 9

Udlejning

Ja ved bestyrelsen samtykke jf. vedtægter §9

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.



Adresse: Højvangsvej 30, 2. th, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 3.850.000

Sagsnr.: 223L8805
Ejerudgift/md.: kr. 5.819

Dato: 22.03.2026

Ejerudgift 1. år:

Ejendomsværdiskat
Grundskyld
Rottebekæmpelse
Fællesudgifter

kr. 16.508
kr. 12.168
kr. 382
kr. 40.776

Pr. år

Kontantbehov ved køb

Kontantpris
Tinglysningsafgift af skødet
I alt

kr. 3.850.000
kr. 24.950
kr. 3.874.950

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

kr. 69.834

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: 195.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 20.286 md. / 243.431 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 16.572 md. / 198.866 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 3,5 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.03.2026

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: Højvangsvej 30, 2. th, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 3.850.000

Sagsnr.: 223L8805
Ejerudgift/md.: kr. 5.819

Dato: 22.03.2026

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 afgiftspantebreve 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:

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Ingen	0	22.03.2026

Ejerforening

Navn: E/F Højvangsgården

Eksisterende sikkerhed: Kr. 5.000 i form af Skadesløsbrev - skal ikke forhøjes.

Eksisterende sikkerhed: Kr. 5.000 i form af Skadesløsbrev - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Fordelingstal:

Admin: 20 / 1500

Tinglyst: 119 / 1500

Fællesudgifter fordeles efter admin. fordelingstal

Brugsret

2 loftrum jf. sælger.

Fællesfaciliteter

Cykelrum, tørrerum, vaskekælder, haveareal (forhave og baghave) jf. ejerlejlighedsskema pkt.

5.4 og adgang til værksted jf. sælger.

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

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.