



REAL

Kvædehaven 37, 2600 Glostrup

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	171
Kontantpris	5.295.000	Værelser	4
Ejerudgift	3.999	Grund m2	728
Byggeår/ombygget	1968/2021	Energimærke	B

Sagsnr. **223V8236**

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: Kvædehaven 37, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 223V8236
Ejerudgift/md.: kr. 3.999

Dato: 22.12.2025



Beskrivelse:

Kvædehaven 37 – Velindrettet villa med smuk tilbygning og skøn have

På Kvædehaven 37 finder du en indbydende og velholdt villa, hvor moderne komfort møder hyggelige detaljer. Hjemmet byder på en flot tilbygning med store overlysvinduer, der sikrer et fantastisk lysindfald. Overgangen mellem stuen og tilbygningen/udestuen er elegant adskilt af en stilfuld biopejs, der skaber en varm og hyggelig atmosfære.

Boligen indeholder tre gode soveværelser, et rummeligt spisekøkken med plads til samvær, og moderne energiløsninger som solceller, der bidrager til en lavere elregning. Udendørs venter en flot anlagt have, hvor du kan nyde udelivet i skønne omgivelser. Til ejendommen hører også en helt ny garage og carport, der giver optimale parkeringsforhold.

En bolig, der kombinerer stil, funktionalitet og en skøn beliggenhed – klar til at danne rammen om din hverdag!

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.

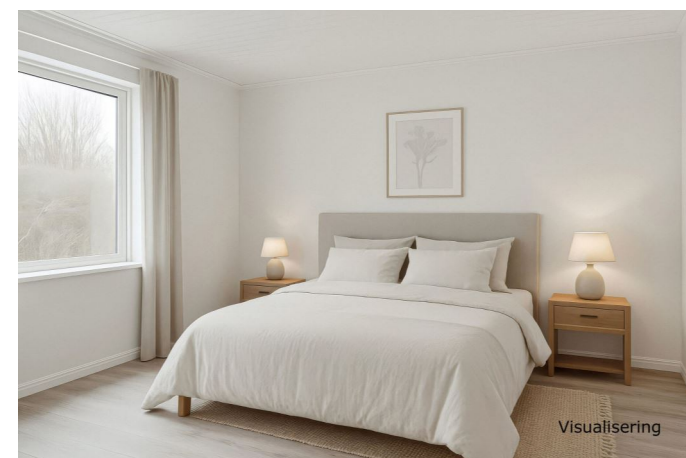
Medvirkende ejendomsmægler repræsenterer sælger, og kan ikke være rådgiver for begge parter i samme handel. Køber opfordres derfor til at søge egen juridisk, finansiel samt byggeteknisk rådgivning m.v.

Ansvarlig ejendomsmægler: Lars Ringsted

Adresse: Kvædehaven 37, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 223V8236
Ejerudgift/md.: kr. 3.999

Dato: 22.12.2025



Adresse: Kvædehaven 37, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 223V8236
Ejerudgift/md.: kr. 3.999

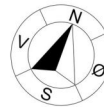
Dato: 22.12.2025



Adresse: Kvædehaven 37, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 223V8236
Ejerudgift/md.: kr. 3.999

Dato: 22.12.2025



Vejledende tegning uden ansvar



Alternativ plantegning

Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Kvædehaven 37, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 223V8236
Ejerudgift/md.: kr. 3.999

Dato: 22.12.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa, 1 fam.
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Albertslund
Matr.nr.: 21 fz Herstedøster By, Herstedøster
BFE-nr.: 2126657
Zonestatus: Byzone
Vand: Alment vandforsyningsanlæg
Vej: Fælles privat
Kloak: Separatkloakeret: spildevand + tag- og overfladevand
Varmeinstallation: Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år: 1968/2021

Arealer*

Grundareal: 728 m²
Boligareal i alt: 171 m²
Øvrige arealer:
Garage: 47 m²
Udhus: 5 m²

* Læs nærmere om, hvordan arealer opgøres på
www.boligejer.dk. Bygningsarealer oplyses ifølge
BBR-meddelelsen.

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 3.835.000 kr.
Grundværdi: 2.559.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.068.000 kr.
Grundlag for grundskyld: 2.047.200 kr.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 07.10.1965 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerforening mv
Nr. 2 lyst d. 14.06.1967 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv samt fælles
adgangsareal
Nr. 3 lyst d. 14.06.1967 - Dok om forsynings-/afløbsledninger mv

Kommuneplan:

Plan - Kommuneplan 2022-2034

Kommuneplanramme:

Plan - Herstedøster Villaby

Kommuneplanstrategi:

Plan - Mere Albertslund
Plan - Planstrategi 2024 - Albertslund for alle

Spildevandsplan:

Kloakopland - Nordlige områder

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: Kvædehaven 37, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 223V8236
Ejerudgift/md.: kr. 3.999

Dato: 22.12.2025

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos easySure
Forsikringsformidler A/S
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 15.000 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: Anslået
Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme
Ejendommens supplerende varmekilde: .
Oplysningerne stammer fra: Anslået

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 salgsoptstillingens 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 og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke B.

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.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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

Uoverensstemmelser i BBR-ejermeldelse

Køber gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeldelsen og de faktiske forhold på ejendommen, idet bygning C - udhus/Carport ikke er noteret på BBR-ejermeldelsen. Køber sørger selv for evt. registrering heraf hos Bygning og Bolig registret.



Adresse: Kvædehaven 37, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 223V8236
Ejerudgift/md.: kr. 3.999

Dato: 22.12.2025

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	15.647	Kontantpris/udbetaling	kr.	5.295.000
Grundskyld	kr.	18.630	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	10.936
Husforsikring 2025	kr.	6.056	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	33.650
Renovation	kr.	5.676	Indskud til grundejerforening	kr.	250
Rottebekæmpelse 2025	kr.	228	I alt	kr.	5.339.836
Grundejerforening kontingent	kr.	1.750	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

47.987

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: 265.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 28.395 md./ 340.735 år Netto **ekskl.** ejerudgift 22.758 md./ 273.092 år v/26,40%
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: 19.12.2025
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: Kvædehaven 37, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 5.295.000

Sagsnr.: 223V8236
Ejerudgift/md.: kr. 3.999

Dato: 22.12.2025

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/F1K FlexLån®	Kontantlån	1.716.076	1.727.956	1.731.035	DKK	2,43	120.238	18,50	5,05			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: GF Herstedøster Villaby Kasser brian Feldborg

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Tilbehør:

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

Komfur, mrk: Siemens

Ovn, mrk: AEG

Kogeplade, mrk: Siemens

Emhætte, mrk: AEG

Mikroovn, mrk: Daweoo

Køle-fryseskab, mrk: AEG

Fryser, mrk: ukendt

Opvaskemaskine, mrk: Beko

Vaskemaskine, mrk: Samsung

Tørretumbler, mrk: Samsung

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.