



REAL

Tvæervej 4, 2600 Glostrup

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	141
Kontantpris	6.295.000	Værelser	4
Ejerudgift	4.105	Grund m2	744
Byggeår/ombygget	1934/1973	Energimærke	D

Sagsnr. **223V8462**

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 4, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 223V8462
Ejerudgift/md.: kr. 4.105

Dato: 31.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til Tværvej 4 – en smuk og gennemført totalrenoveret villa, beliggende yderst centralt i Glostrup med gåafstand til indkøb, skole, institutioner, S-tog, bus og Glostrup Centret. Her får du en sjælden kombination af rolig beliggenhed og nem adgang til hverdagens faciliteter.

Boligen er indrettet med en veludnyttet planløsning, der rummer 3 gode soveværelser, 2 moderne badeværelser samt lyse og indbydende opholdsrum. Køkken og opholdsarealer fremstår i et stilrent og tidløst udtryk med fokus på funktionalitet og lysindfald.

Hjemmet er gennemgribende renoveret med sans for detaljen og materialevalg, hvilket betyder, at boligen fremstår indflytningsklar uden behov for større istandsættelser. De to badeværelser gør hverdagen nem – både for familien og for gæster.

Udendørs byder ejendommen på en dejlig terrasse og have, der indbyder til udeliv, afslapning og hyggelige stunder i sommerhalvåret.

Her er det oplagte valg for dig, der ønsker en moderne og opdateret bolig i et etableret og attraktivt kvarter – med alt inden for kort afstand.

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

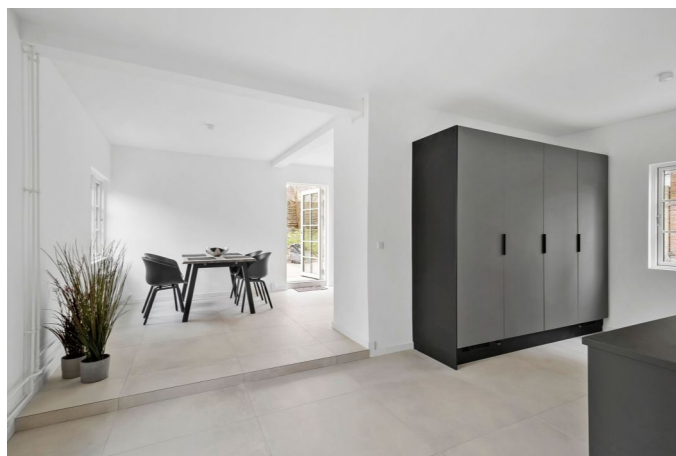
Adresse: Tværvej 4, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 223V8462
Ejerudgift/md.: kr. 4.105

Dato: 31.01.2026



Stue



Spisestue



Badeværelse



Køkken



Spisestue



Soveværelse

Adresse: Tværvej 4, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 223V8462
Ejerudgift/md.: kr. 4.105

Dato: 31.01.2026



Badeværelse



Stue



Soveværelse



Område



Køkken



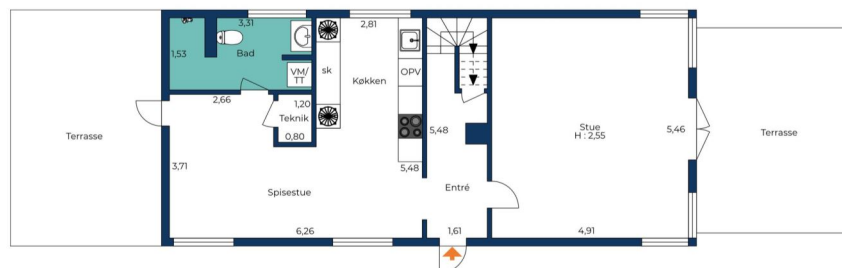
Køkken

Adresse: Tværvej 4, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 6.295.000

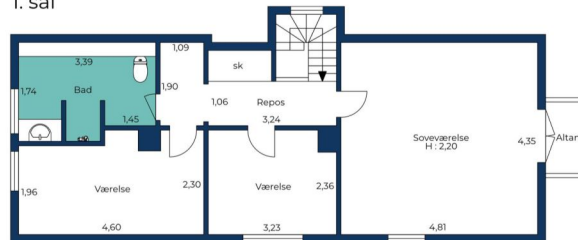
Sagsnr.: 223V8462
Ejerudgift/md.: kr. 4.105

Dato: 31.01.2026

Stueplan

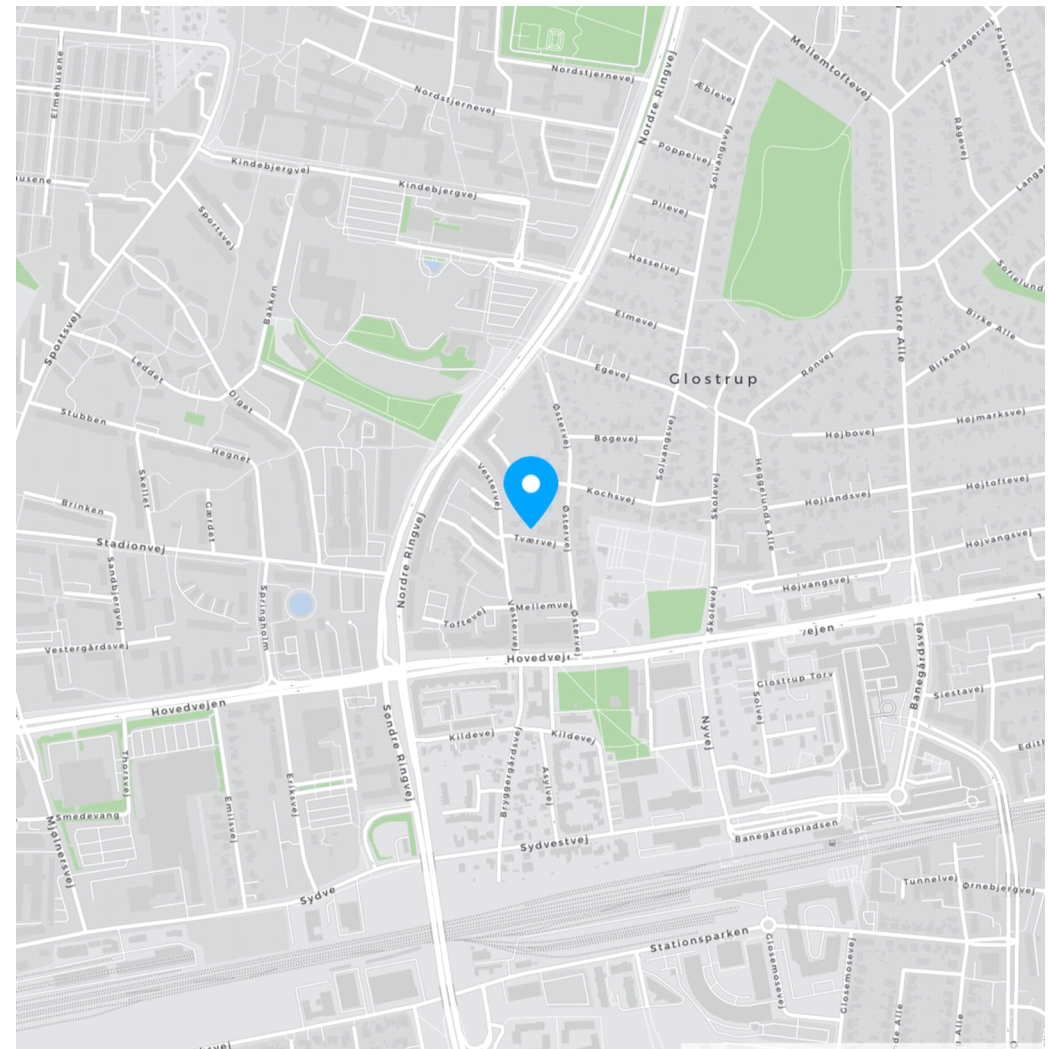


1. sal



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL





Adresse: Tværvej 4, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 223V8462
Ejerudgift/md.: kr. 4.105

Dato: 31.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Glostrup
Matr.nr.:	26 b Glostrup By, Glostrup
BFE-nr.:	2120414
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1934/1973

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2022
Ejendomsværdi:	4.190.000 kr.
Grundværdi:	3.705.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.352.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.964.000 kr.

Arealer*

Grundareal:	744 m ²
Boligareal i alt:	141 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	57 m ²

Øvrige arealer:	
Udhus:	12 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

06.10.1925-906183-09 - Dok om vejret mv.

Lokalplan:

FL4 - Temalokalplan for hegn langs større veje
GL98 - Solvangskvarteret
G1 - Byplanvedtægt af 15.10.1943 for ejerlavet Glostrup by og sogn i Glostrup
Kommune

Kommuneplan:

Kommuneplan 2025 - 2037

Kommuneplanramme:

GB05 - Parcelhusområde omkring Solvangsvej, Nørre Allé og Sofielundsvej m.fl.
GB03 - Etageboliger ved Vestervej

Kommuneplanstrategi:

Kommuneplanstrategi 2020: Glostrup - en forstad i udvikling

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Ovn - AEG, Kogeplade - AEG, Emhætte - Witt, Køleskab - AEG, Fryser - AEG, Opvaskemaskine - AEG, Vaskemaskine - AEG,
Tørretumbler - AEG

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Tværvej 4, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 223V8462
Ejerudgift/md.: kr. 4.105

Dato: 31.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja

Forbehold: Se eventuelle forbehold på husforsikringspolice

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 27.000 Forbrug: 24,58 MWh

Udgiften er beregnet i år: 2026

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Det bemærkes, at sælgers årsforbrug pt. ikke kan oplyses, hvorfor de stipulerede beløb er anslået ud fra energimærket.

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: Tilstandsrapport og forsikringsoplysning er under udarbejdelse og disse dokumenter skal foreligge, før købsaftale indgås.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Lettere 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.

Olietank

Køber gøres opmærksom på, at der jævnfør BBR-ejermeddelelsen og ejendomsdatarapporten findes en overflade olietank på ejendommen.

Sælger oplyser, at de aldrig har set olietanken stå på ejendommen samt ej heller oplevet forurening fra denne.

Køber overtager forholdet som det er og forefindes.

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: Tværvej 4, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 223V8462
Ejerudgift/md.: kr. 4.105

Dato: 31.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	17.095	Kontantpris/udbetaling	kr.	6.295.000
Grundskyld	kr.	19.266	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.000
Husforsikring	kr.	7.536	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	39.650
Røttebekæmpelse	kr.	364	I alt	kr.	6.343.650
Renovation anslået	kr.	5.000			

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

49.261

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: 315.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 33.674 md./ 404.086 år Netto **ekskl.** ejerudgift 27.548 md./ 330.582 år v/24,20%
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: 29.01.2026
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: 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 4, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 6.295.000

Sagsnr.: 223V8462
Ejerudgift/md.: kr. 4.105

Dato: 31.01.2026

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 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

Grundejerforening el.lign.: Nej

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.