

REAL



Højvangsvej 30, 2. th., 2600 Glostrup

Ejd. type	Ejerlejlighed	Bolig m2	117
Kontantpris	3.995.000	Værelser	4
Ejerudgift	5.819		
Byggeår/ombygget	1934/1994	Energimærke	D

Sagsnr. **223L8805**

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: Højvangsvej 30, 2. th., 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 3.995.000

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

Dato: 07.01.2026



Beskrivelse:

Enestående 4-værelses lejlighed med sydvendt altan og adgang til skøn have

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 spisestue – den ene med direkte adgang 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. 3.995.000

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

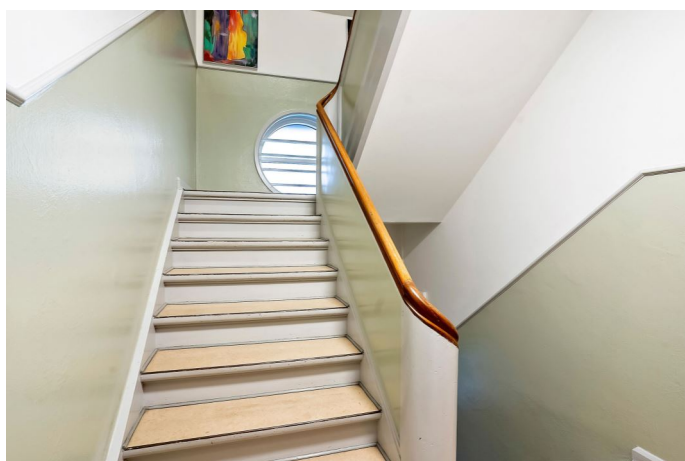
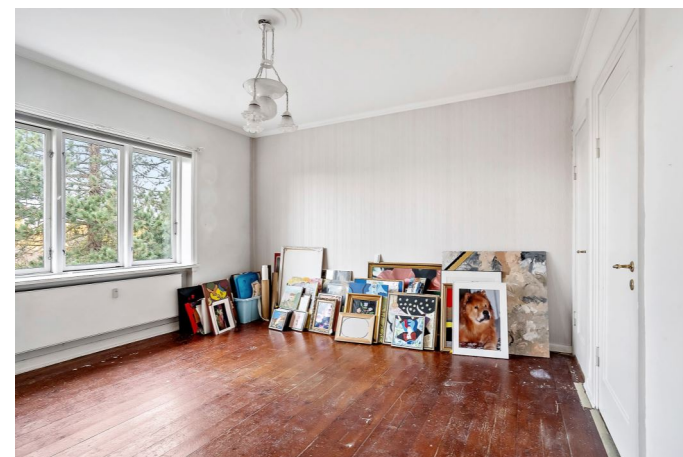
Dato: 07.01.2026



Adresse: Højvangsvej 30, 2. th., 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 3.995.000

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

Dato: 07.01.2026





Adresse: Højvangsvej 30, 2. th., 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 3.995.000

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

Dato: 07.01.2026



Vejledende tegning uden ansv.



Adresse: Højvangsvej 30, 2. th., 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 3.995.000

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

Dato: 07.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Ejerlejlighed
Må benyttes til:	Ejerlejlighed, beboelse
Kommune:	Glostrup
Matr.nr.:	1 rø Glostrup By, Glostrup
BFE-nr.:	225526
Ejl.nr.:	18
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed (Naturgas)
Opført/ombygget år:	1934/1994

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

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

Arealer*

Tinglyst areal i alt:	127 m ²
- heraf boligareal:	114 m ²
- heraf areal til loft:	13 m ²
BBR-boligareal:	117 m ²
Evt. øvrige arealer:	
Øvrige arealer:	
- Erhvervsareal:	13 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Lokalplan:

Lokalplan GL27
Lokalplan FL4
Byplansvedtægt G1

Kommuneplan:

Kommuneplan 2013-2025
-GC 12
- GB05

Kommuneplanstrategi:

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

Spildevandsplan:

Kloakopland UR1

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 08.09.1909 - Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv.
Nr. 2 lyst d. 27.06.1917 - Tillægstekst Dok om bebyggelse, benyttelse mv.
Nr. 3 lyst d. 10.05.2004 - Tillægstekst Vedtægter for Ejerforeningen Højvangsgården
Nr. 6 lyst d. 29.11.2012 - Deklaration om tilslutningspligt

Tilbehør:

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

Ovn: Siemens
Kogeplade: Siemens
Emhætte: Bosch
Mikroovn: Samsung
Køle/fryseskab: Blomberg
Opvaskemaskine: Bosch
Vaskemaskine: Whirlpool

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Højvangsvej 30, 2. th., 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 3.995.000

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

Dato: 07.01.2026

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 gældende forsikringspolice for evt. forbehold

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 11.671 Forbrug:
Udgiften er beregnet i år: 2025
Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed (Naturgas)
Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen
Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug
Varme 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 forbrugsmønster.

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 vil ikke blive udarbejdet tilstandsrapport.

Elinstallationsrapport: Der vil ikke blive udarbejdet Elinstallationssrapport.

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.

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 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.



Adresse: Højvangsvej 30, 2. th., 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 3.995.000

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

Dato: 07.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	16.508	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.995.000
Grundskyld	kr.	12.168	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	25.850
Rottebekæmpelse	kr.	382	Forhøjelse-/overtagelsesomk., sikkerhed E/F., anslået	kr.	1.825
Fællesudgifter	kr.	40.771	Gebyr ejerskifte af ejerpantebrev anslået	kr.	3.125
			I alt	kr.	4.025.800
			Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: Købers egne rådgivere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.		
Ejerudgift i alt 1 år		69.828			

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: 200.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 21.170 md./ 254.042 år Netto **ekskl.** ejerudgift 17.486 md./ 209.832 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 3,5% 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:

07.01.2026

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: Højvangsvej 30, 2. th., 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 3.995.000

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

Dato: 07.01.2026

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:

Beskrivelse	Beløb	Pr. dato
Ingen		

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	1.542.000	1.658.364	1.548.161	DKK	2,55	48.715	25,00	3,16			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: E/F Højvangsgården

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Nej.

Sikkerhed udstedes til foreningen: Nej

Ejerforeningsforhold:

Fællesudg. fordeles efter: 20/1500

Tinglyst fordelingstal: 119/1500

Adm. fordelingstal: 20/1500

Sikkerhed til e/f: 10.000 kr.

I form af: Skadeløsbrev - E/F Højvangsgården

Forhøjelse af sikkerhed: Ingen

Brugsret og fællesfaciliteter:

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



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.