



REAL

Tofteaasen 41, 2600 Glostrup

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m ²	98
Kontant	4.650.000	Værelser	3
Ejerudgift	3.335	Grund m ²	207
Byggeår	2003	Energimærke	A2010

Sagsnr. **223R8588**

RealMæglerne Hallberg A/S

Hovedvejen 118 / 2600 Glostrup / Tlf. +45 43430304 / www.realmaeglerne.dk/hallbergbolig

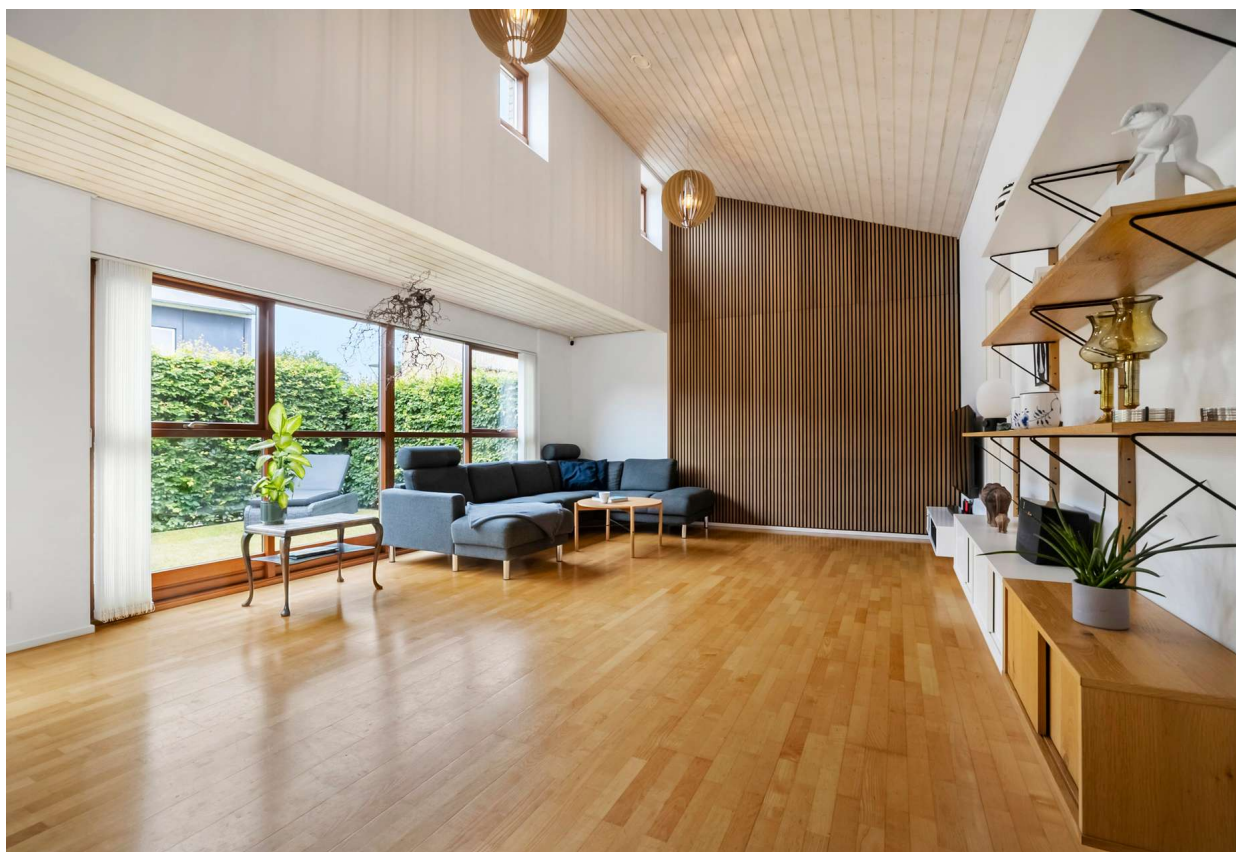
Salgsopstilling

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: Tofteaasen 41, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 4.650.000

Sagsnr.: 223R8588
Ejerudgift/md.: kr. 3.335

Dato: 09.07.2026



FLOR 1 - PLANS ENDERÆKKEHUS

Flot 1-plans enderækkehus opført af Bülow & Nielsen i 2003. Her får du en skøn bolig i et roligt og hyggeligt kvarter omgivet af grønne områder, tæt på Vestskoven og med både skole og daginstitutioner i kort afstand. Området er særligt attraktivt for børnefamilier med trygge stisystemer til skole, skovbørnehave, rideskole, idrætshaller samt den hyggelige Hvissinge Landsby med gadekær og meget mere.

Indretning:

Entré med klinkegulv og garderobeskab, pænt badeværelse med hjørnebruseniche samt en stor og lys opholdsstue med loft til kip, som giver en fantastisk rumfornemmelse og et flot lysindfald. Stuen ligger i åben forbindelse med et stilfuldt HTH-køkken med granitbordplade. Derudover får du et soveværelse og et børneværelse – begge med parketgulv – samt et praktisk bryggers med god plads til vaskemaskine og tørretumbler. Der er gulvvarme i hele huset.

Til boligen hører desuden et udhus på 6 m² samt en nem og vedligeholdelsesvenlig have med en dejlig vestvendt terrasse.

En oplagt bolig til førstegangskøber, det unge par eller til jer, der ønsker at skifte den store villa ud med en nem og overskuelig bolig.

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: Tofteaasen 41, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 4.650.000

Sagsnr.: 223R8588
Ejerudgift/md.: kr. 3.335

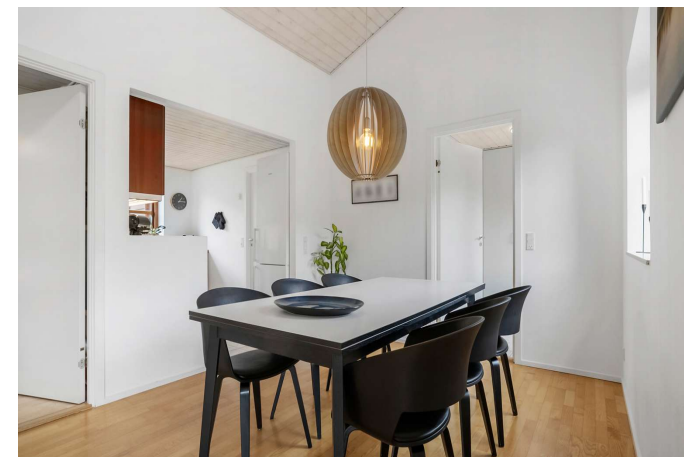
Dato: 09.07.2026



Stue



Stue



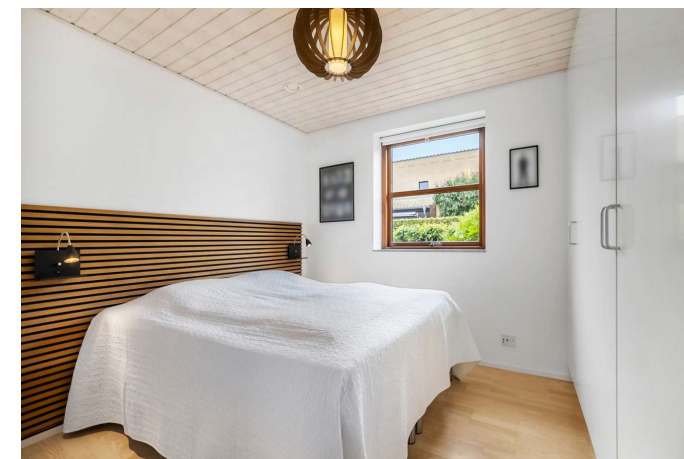
Spisestue



Køkken



Køkken



Soveværelse

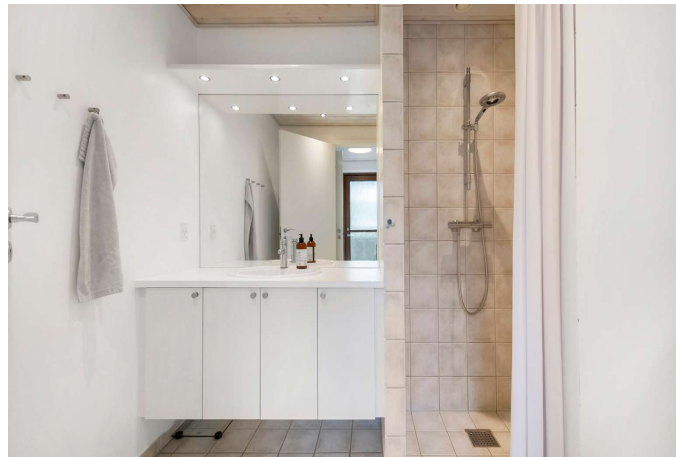
Adresse: Tofteaasen 41, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 4.650.000

Sagsnr.: 223R8588
Ejerudgift/md.: kr. 3.335

Dato: 09.07.2026



Soveværelse



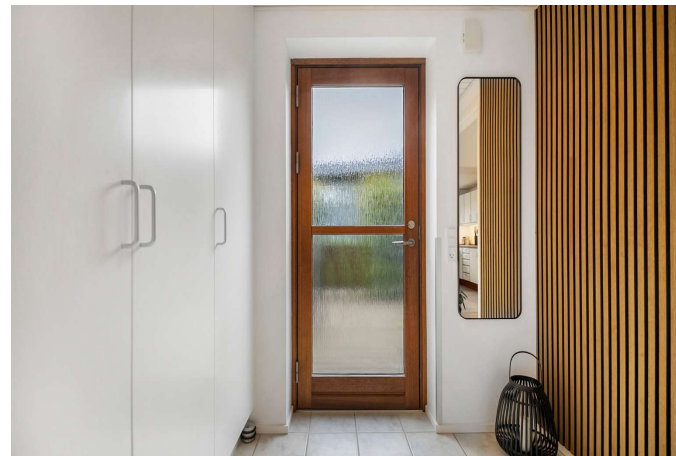
Badeværelse



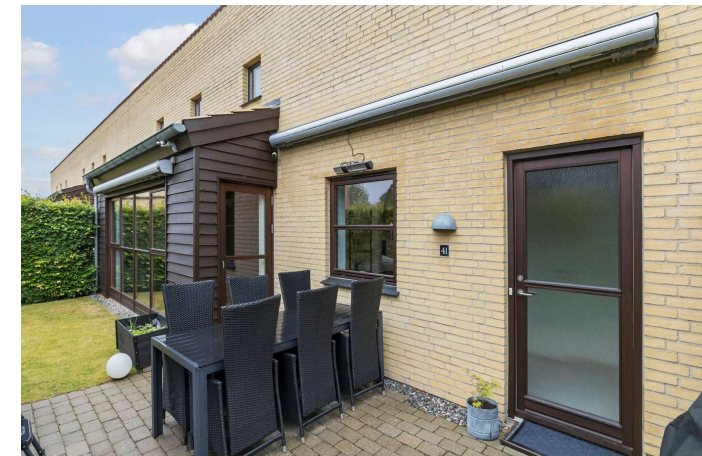
Spisestue



Værelse



Værelse



Område

Adresse: Tofteaasen 41, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 4.650.000

Sagsnr.: 223R8588
Ejerudgift/md.: kr. 3.335

Dato: 09.07.2026



Område

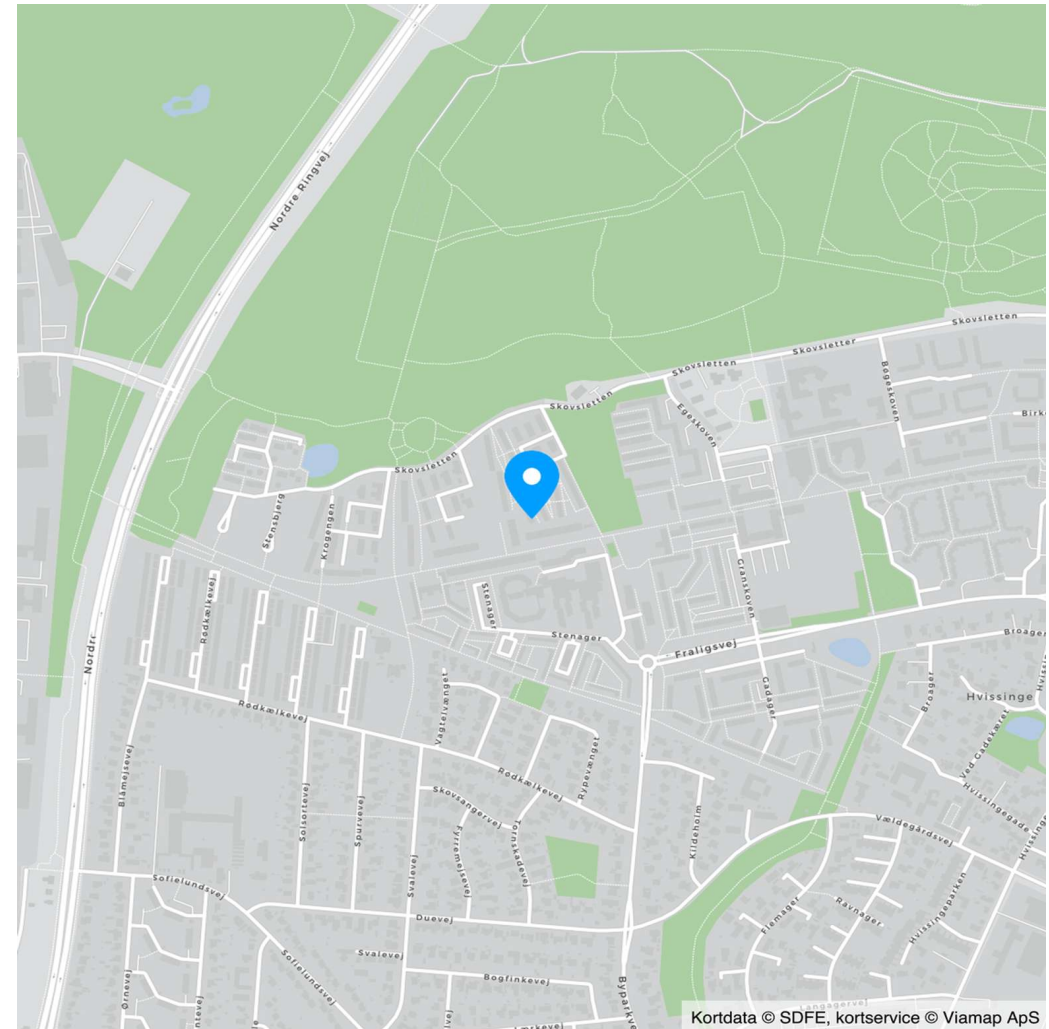


Område

Adresse: Tofteaasen 41, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 4.650.000

Sagsnr.: 223R8588
Ejerudgift/md.: kr. 3.335

Dato: 09.07.2026





Adresse: Tofteaasen 41, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 4.650.000

Sagsnr.: 223R8588
Ejerudgift/md.: kr. 3.335

Dato: 09.07.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Rækkehus
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Glostrup
Matr.nr.: 4gf Hvissinge By, Glostrup
BFE-nr.: 9018772
Zonestatus: Byzone
Vej: Privat fællesvej
Opført/ombygget år: 2003

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr. 2024
Ejendomsværdi: 3.621.000
Grundværdi: 2.417.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 2.896.800
Grundlag for grundskyld: 1.933.600

Arealer**

Grundareal: 207 m²
Boligareal i alt: 98 m²
Øvrige arealer:
Udhus: 6 m²

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

* 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. 1: 23.11.2001 - Dok ang udstykning, benyttelse mv Prioritet forud for al pantegæld

Planer

Kommuneplan HB01 - Boligområder i Hvissinge
Lokalplan HL4 - For Hvissinge Vest

Tilbehør:

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

Ovn (Voss), Kogeplade (Voss), Emhætte (Bosch), Opvaskemaskine (Siemens), Vaskemaskine (Bosch), Tørretumbler (Siemens), Mikrobølgeovn (Medfølger IKKE)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Tofteaasen 41, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 4.650.000

Sagsnr.: 223R8588
Ejerudgift/md.: kr. 3.335

Dato: 09.07.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Alka
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:

Svamp: Ja Insekt: Ja Rørskade: Ja
Forbehold:

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmeforbrug:

Udgift kr.: 6.402 Forbrug: 24 GJ

Udgiften er beregnet i år: 2025

Varmeinstallation: Fjernvarme

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Sælgers seneste årsforbrug

Vand: Alment vandforsyningsanlæg

Kloak: Afløb til offentligt kloaksystem

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 salgsoptillingens forbrugsafhængige udgifter eller ejerudgifter.

Tilstandsrapport/byggeteknisk gennemgang, elinstallationsrapport og energimærkning:

Tilstandsrapport og andre byggetekniske rapporter: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret rødt hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "undersøges nærmere"

Energimærkning: Energimærke A2010



Adresse: Tofteaasen 41, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 4.650.000

Sagsnr.: 223R8588
Ejerudgift/md.: kr. 3.335

Dato: 09.07.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	14.774	Kontantpris	kr.	4.650.000
Grundskyld	kr.	12.568	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	29.750
Rottebekæmpelse	kr.	343	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	6.751
Husforsikring	kr.	2.736	Ejerskiftegebyr til ejerlaug, anslået	kr.	300
Renovation	kr.	3.904	Halv ejerskifteforsikringspræmie, anslået	kr.	9.000
Ejerlaug	kr.	4.500	I alt	kr.	4.695.801
Ejerlaug vedligeholdelse	kr.	1.200			

Køber gøres opmærksom på, at der i ovennævnte kontantbehov ved køb ikke er indeholdt udgifter til: 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. 40.025

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: 235.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 25.237 md. / 302.845 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 20.413 md. / 244.957 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 4,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 01.06.2026

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: 01.10.2025 - 31.03.2026 **Forbehold:** Standardfinansieringen i nærværende salgspoststilling kan ikke opnås, idet realkreditlånet skal reduceres med tinglyst sikkerhed til foreningen.

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: Tofteaasen 41, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 4.650.000

Sagsnr.: 223R8588
Ejerudgift/md.: kr. 3.335

Dato: 09.07.2026

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.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 3: hovedstol kr. 760.000
Nr. 4: hovedstol kr. 63.000
Nr. 5: hovedstol kr. 1.042.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Ejerlauget Tofteaasen

Pligt til medlemskab: Ja

Eksisterende sikkerhed: Kr. 10.000 i form af Andet - skal ikke forhøjes.

Ny sikkerhed udstedes: Nej

Andre forhold af væsentlig betydning

Områdeklassificeret - byzone

Da ejendommen er beliggende i byzone, er ejendommen områdeklassificeret som lettere forurennet. Lettere forurening er forurening, som ligger over et defineret mindstekriterium men under kriterierne for kortlægning som forurennet.

Drikkevandsinteresser

Ejendommen er beliggende i område med drikkevandsinteresser og i følsomt indvindingsområde jf. ejendomsdatarapport.

Grundejerforening – fremtidig beskatning af fællesarealer/ejendomme

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskattereform. Grundejerforeningen ejer ejendom(me), som enten har eller eventuelt vil kunne få fastsat en grundværdi, hvilket kan påvirke grundskyldsbeskatning og derved have betydning for det beløb, der opkræves af Grundejerforeningen og videre af det enkelte medlem.

Hvis grundskyldsbeskatningen er sket i årene 2022 og frem, er det sket på et foreløbigt grundlag, og der vil senere kunne ske efterregulering af foreningens grundskyldsbeskatning for disse år. En efterregulering vil ske overfor grundejerforeningen, og kan således herigennem have betydning for grundejerforeningens medlemmer.

Grundskyldsbeskatningen er endvidere omfattet af en stigningsbegrænsning, der reducerer eventuelle stigninger i grundskylden som del af ejendomsskattereformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte

medlem af grundejerforeningen.

Køber henvises til egen rådgiver for vejledning om konsekvenserne af ovenstående. Eventuelle konsekvenser af ovenstående, er sælger og sælgers ejendomsmægler uvedkommende.

Fælles arbejdsdage

Køber gøres opmærksom på, at der er 2 fælles arbejdsdage i foreningen om året. Ved udeblivelse kommer et gebyr på kr. 400.

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.