



REAL

Tofteaasen 3, 2600 Glostrup

Ejd. type	Rækkehus	Bolig m2	115
Kontantpris	4.995.000	Værelser	4
Ejerudgift	3.327	Grund m2	260
Byggear	2003	Energimærke	A2010

Sagsnr. **223R8383**

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: Tofteaasen 3, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 223R8383
Ejerudgift/md.: kr. 3.327

Dato: 05.10.2025



Beskrivelse:

Velkommen til Tofteaasen 3 – et yderst sjældent udbudt 1-plans rækkehus fra 2003, opført af anerkendte Bülow & Nielsen og beliggende i det attraktive og familievenlige Hvissinge-kvarter i Glostrup. Her får du en veldisponeret bolig på 115 m² med gulvvarme overalt, nydeligt indrettet og med en helt særlig atmosfære – perfekt til parret eller familien, der ønsker en nem og vedligeholdelsesvenlig bolig i ét plan.

Boligen fremstår i flot stand både ude og inde med gule mursten og Nibra-tegl, og dertil kommer flere gode forbedringer, bl.a. Nilan ventilationsanlæg og en smagfuldt anlagt vinkælder med adgang fra haven.

Indretningen er gennemtænkt og lys: Du bydes velkommen via en indbydende gårdhave med fliseterrasse, markise og hyggeligt springvand – her kan eftermiddagssolen nydes i fulde drag. Fra entréen med indbygget garderobe træder du ind i det store og luftige alrum/stue med loft til kip og store vinduespartier, som skaber en skøn rumfornemmelse. Herfra er der åben adgang til det velholdte INVITA-køkken, som er både funktionelt og indbydende.

Huset rummer tre gode værelser, hvoraf det ene har eget badeværelse – ideelt som forældresoveværelse. Dertil kommer endnu et pænt badeværelse med muret bruseniche samt et praktisk bryggers med fjernvarmeinstallation.

Haven mod bagsiden byder på en skøn terrasse og direkte adgang til et grønt fællesområde. Herfra er der ligeledes adgang til husets vinkælder – et unikt og stemningsfuldt indslag, som både kan bruges til opbevaring og hyggelige stunder. Endelig er der et rummeligt cykel- og redskabsskur samt nem parkering lige ved døren.

Beliggenhed:

Tofteaasen ligger i fredelige og grønne omgivelser tæt på Vestskoven og Oxbjerget – ideelt for naturelskere og familier med aktive børn. Du er i gåafstand til skole, daginstitutioner (inkl. skovbørnehave), det nye Coop 365 supermarked og kun 10 minutter fra den kommende letbane. København kan nås på under 20 minutter i bil.

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: Tommi Madsen

Adresse: Tofteaasen 3, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 223R8383
Ejerudgift/md.: kr. 3.327

Dato: 05.10.2025



Stue



Spisestue



Spisestue



Køkken



Køkken



Soveværelse

Adresse: Tofteaasen 3, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 223R8383
Ejerudgift/md.: kr. 3.327

Dato: 05.10.2025



Badeværelse



Køkken



Badeværelse



Værelse



Soveværelse



Køkken

Adresse: Tofteaasen 3, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 223R8383
Ejerudgift/md.: kr. 3.327

Dato: 05.10.2025



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Tofteaasen 3, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 223R8383
Ejerudgift/md.: kr. 3.327

Dato: 05.10.2025

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Rækkehus
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Glostrup
Matr.nr.:	4 fg Hvissinge By, Glostrup
BFE-nr.:	9018747
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Privat/fælles
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme/blokvarme
Opført/ombygget år:	2003

Arealer*

Grundareal:	260 m ²
Boligareal i alt:	115 m ²
Øvrige arealer:	
Udhus:	6 m ²

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

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	4.147.000 kr.
Grundværdi:	1.656.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	3.317.600 kr.
Grundlag for grundskyld:	1.324.800 kr.

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 23.11.2001 lbnr. 9884-09 Tillægstekst Dok ang udstykning, benyttelse mv
Prioritet forud for al pantegæld

Lokalplan:

Lokalplan HL4 - Hvissinge Vest

Kommuneplan:

Kommuneplan 2013-2025

Kommuneplanramme:

Boligområder i Hvissinge

Kommuneplanstrategi:

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

Spildevandsplan:

Kloakopland - U1310

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: Tofteaasen 3, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 223R8383
Ejerudgift/md.: kr. 3.327

Dato: 05.10.2025

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Insekt: Rørskade:

Forbehold: afventer forsikringspolice

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 12.100 Forbrug: 26,73 GJ

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme/blokvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Varmepumpe

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: Der foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og
rødt hus.

Elinstallationsrapport: Der foreligger Elinstallationsrapport med forhold karakteriseret risiko for stød, risiko for brand og
undersøges nærmere.

Energimærkning: Energimærke A2010.



Adresse: Tofteaasen 3, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 223R8383
Ejerudgift/md.: kr. 3.327

Dato: 05.10.2025

Ejerudgift 1. år:

	Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr. 16.920	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.995.000
Grundskyld	kr. 7.360	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.210
Grundejerforening	kr. 3.500	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	31.850
Rottebekæmpelse anslået	kr. 150	I alt	kr.	5.036.060
Husforsikring anslået	kr. 6.000			
Renovation anslået	kr. 5.000			
Vedligeholdelseskonto GF	kr. 1.000			

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

39.930

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: 250.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 26.340 md./ 316.077 år Netto **ekskl.** ejerudgift 21.505 md./ 258.062 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 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: 03.10.2025
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: Tofteaasen 3, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 223R8383
Ejerudgift/md.: kr. 3.327

Dato: 05.10.2025

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/5% Obligationslån	Obligationslån	1.630.000	1.630.000	1.660.817	DKK	5	88.424	27,75	7,48			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Ejerlauget Tofteaasen V/Kasserer Steen Jensen

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Ja, kr. 10.000 i form af Byrde lyst pantstiftende

Forhøjelse af sikkerhed: Nej.

Tilbehør:

Ovn, mrk: Miele 2 stk

Kogeplade, mrk: Miele

Emhætte, mrk: ukendt

Køleskab, mrk: Siemens

Fryser, mrk: Siemens

Opvaskemaskine, mrk: Miele

Vaskemaskine, mrk: Miele

Tørretumbler, mrk: Miele

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

Grundejerforening – fremtidig beskatning af fællesarealer/ejendomme

Køber gøres opmærksom på, at der aktuelt pågår en ejendomsskatte-reform. 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 ejendomsskatte-reformen. Dette udelukker dog ikke, at stigninger i grundskyld og afledte effekter heraf kan have betydning for det enkelte medlem af grundejerforeningen.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Lettere forurening

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.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter



Adresse: Tofteaasen 3, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 223R8383
Ejerudgift/md.: kr. 3.327

Dato: 05.10.2025

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

Drikkevandsinteresser

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

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



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.