



REAL

Østervej 17, 2600 Glostrup

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	164
Kontantpris	4.995.000	Værelser	4
Ejerudgift	3.891	Grund m2	458
Byggear/ombygget	1931/1980	Energimærke	D

Sagsnr. **223V8273**

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: Østervej 17, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 223V8273
Ejerudgift/md.: kr. 3.891

Dato: 17.01.2026



Beskrivelse:

Velkommen til Østervej 17 – en charmerende og velholdt murermestervilla på hele 164 m² bolig samt 72 m² højloftet kælder, beliggende i hjertet af Glostrup. Her får I en solid og indflytningsklar bolig med plads til familieliv, gæster og fritidsaktiviteter – og samtidig en af byens bedste placeringer tæt på stationen, letbanen, skole, indkøb og Glostrup Fritidscenter.

Villaen er opført i 1931 og ombygget i 1980, og fremstår i dag som en klassisk, stilren bolig med god planløsning og hyggelige detaljer – blandt andet stukloft, brændeovn og fløjdeøre til terrassen.

Stueplan byder på en rummelig entré med trappeopgang, nydeligt gæstetoilet og to sammenhængende stuer med dejligt lysindfald og direkte udgang til en vestvendt terrasse med markise. Dertil kommer et stort og funktionelt spisekøkken med hvide fronter og god plads til både madlavning og samvær.

Førstesalen rummer hele tre gode soveværelser – herunder to børneværelser med indbyggede skabe og et forældresoveværelse med skabsvæg og stuk. Det store, renoverede badeværelse er en oplevelse i sig selv: elegant flisebelægning, separat kar og bruseniche, gulvvarme og moderne skabsarrangement med integreret vask.

Kælderen er højloftet og byder på mange anvendelsesmuligheder: et stort vaskerum med klinker, et hyggeligt hobbyrum med bar, fyrrum med helt nyt gasfyr samt værksted. Alt er pænt og anvendeligt.

Haven er overskuelig og velholdt med en hyggelig, overdækket terrasse og muret garage. Her får I udeliv, ro og privatliv – midt i byen.

En oplagt mulighed for jer, der ønsker en klassisk villa med karakter, god plads og en attraktiv beliggenhed i et trygt og centralt kvarter.

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 Frank Madsen

Adresse: Østervej 17, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 223V8273
Ejerudgift/md.: kr. 3.891

Dato: 17.01.2026



Adresse: Østervej 17, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 223V8273
Ejerudgift/md.: kr. 3.891

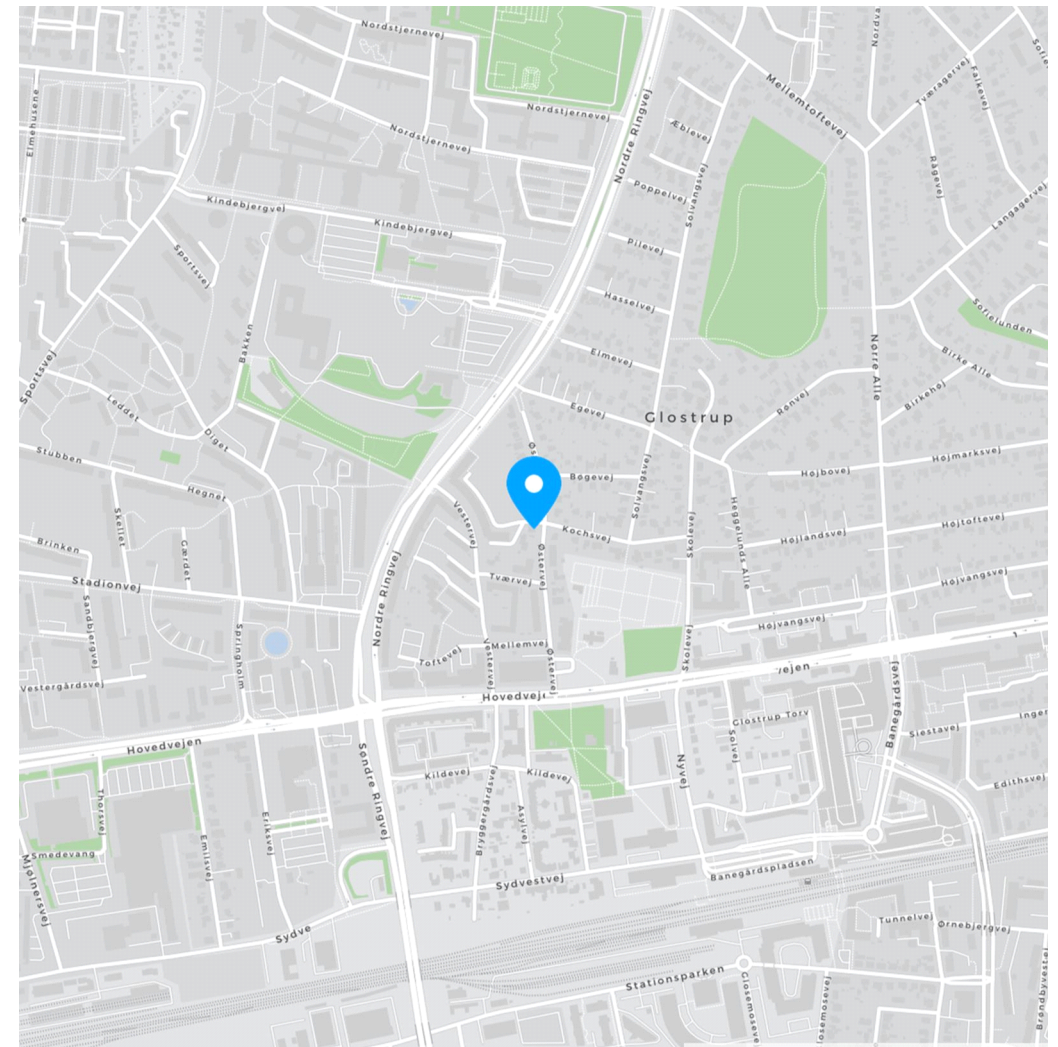
Dato: 17.01.2026



Adresse: Østervej 17, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 223V8273
Ejerudgift/md.: kr. 3.891

Dato: 17.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Østervej 17, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 223V8273
Ejerudgift/md.: kr. 3.891

Dato: 17.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Glostrup
Matr.nr.:	4 o Glostrup By, Glostrup
BFE-nr.:	2118883
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Fjernvarme
Opført/ombygget år:	1931/1980

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	5.160.000 kr.
Grundværdi:	2.987.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	4.128.000 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.389.600 kr.

Arealer*

Grundareal:	458 m ²
Boligareal i alt:	164 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	72 m ²
Øvrige arealer:	
Kælder:	88 m ²
Garage:	11 m ²

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

Servitutter, byrder, planer og andre anvendelsesbegrænsninger:

Servitutter:

Nr. 1 lyst d. 15.05.1931 - Dok om vejlaug, bebyggelse, benyttelse mv, Resp lån i off midler

Lokalplan:

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

Kommuneplan:

Plan - Kommuneplan 2013-2025
Plan - Etageboliger ved Vestervej
Plan - Parcelhusområde omkring Solvangsvej, Nørre Allé og Sofielundsvej m.fl.

Kommuneplanstrategi:

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

Spildevandsplan:

Kloakopland - UR1

Tilbehør:

Det er aftalt, at følgende tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger (fabrikat):
Kogeplade: mærke Bosch, Emhætte: mærke Bosch, Køle-fryseskab: Samsung, Køleskab: Samsung, Opvaskemaskine: Siemens,
Vaskemaskine: Elektrolux, Tørretumbler: Brandt Blomberg

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Østervej 17, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 223V8273
Ejerudgift/md.: kr. 3.891

Dato: 17.01.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: Sælgers ejendomsforsikring hos Alm. Brand
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Dækker kun brand.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 35.600 Forbrug:

Udgiften er beregnet i år: 2025

Ejendommens primære varmekilde: Fjernvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Brændeovne og lignende med skorsten

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Det bemærkes, at sælgers årsforbrug pt. ikke kan oplyses, hvorfor de stipulerede beløb er anslåede.

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 og risiko for brand.

Energimærkning: Energimærke D.

Andre forhold af væsentlig betydning:

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.

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.

Ejendommens brændeovn/pejseindsats

Ejendommens brændeovn er fra før 2003 og skal nedlægges/udskiftes, jf. bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg. Køber må forvente omkostninger hertil.

Uoverensstemmelser i BBR-ejermeddelelse

Køber gøres opmærksom på, at der er uoverensstemmelser mellem BBR-ejermeddelelsen og de faktiske forhold på ejendommen, idet overdækning og skur ikke er noteret på BBR-ejermeddelelsen. Køber sørger selv for evt. registrering heraf hos Bygnings og Bolig registret.



Adresse: Østervej 17, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 223V8273
Ejerudgift/md.: kr. 3.891

Dato: 17.01.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	21.053	Kontantpris/udbetaling	kr.	4.995.000
Grundskyld	kr.	15.532	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	9.420
Renovation	kr.	3.854	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	31.850
Rottebekæmpelse 2025	kr.	339	I alt	kr.	5.036.270
Husforsikring (brandforsikring)	kr.	1.702	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.		
Skorstensfejning	kr.	607			
Abonementsbidrag - Fjernvarme	kr.	3.600			
Ejerudgift i alt 1 år		46.687			

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 26.319 md./ 315.826 år Netto **ekskl.** ejerudgift 21.738 md./ 260.858 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:

17.01.2026

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: Østervej 17, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 4.995.000

Sagsnr.: 223V8273
Ejerudgift/md.: kr. 3.891

Dato: 17.01.2026

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
Ingen													

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.