



REAL

Østerager 4, 2600 Glostrup

Ejd. type	Villa	Bolig m ²	141
Kontant	5.850.000	Værelser	5
Ejerudgift	3.922	Grund m ²	659
Byggeår	1987	Energimærke	D

Sagsnr. **223453771**

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: Østerager 4, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 5.850.000

Sagsnr.: 223453771
Ejerudgift/md.: kr. 3.922

Dato: 07.10.2026



VELHOLDT LIND & RISØR VILLA PÅ IALT 162 m² INCL. EN 21 m² SMUK HAVESTUE. - Book en fremvisning og se for dig selv.

Her bor du i grønne omgivelser tæt på det rekreative område ved Vestvolden, Rideskole samt Vestskoven. I nærheden finder du endvidere et lokalt 365 supermarked.

Fra den velplejede have får du adgang til husets entré med garderobeniche, hvorfra du kommer ind i den store opholds- og spise-stue med direkte adgang til HTH-køkkenet samt udgang til den smukke havestue. I stuen finder du endvidere en brændeovn med termostat tænding og en luft til luft varmepumpe samt adgang til et kontor / værelse. Huset byder endvidere på et soveværelse med direkte adgang til det nydelige marmorbadeværelse med brusenice, en børneafdeling med 2 værelser og endnu et badeværelse med kar- og brusebad. Til sidst et bryggers.

I haven finder du 2 terrasser, den ene med et karbe bassin samt en dobbelt carport.

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: Paul Hallberg

Adresse: Østerager 4, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 5.850.000

Sagsnr.: 223453771
Ejerudgift/md.: kr. 3.922

Dato: 07.10.2026



Badeværelse



Toilet



Køkken



Køkken



Stue



Spisestue

Adresse: Østerager 4, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 5.850.000

Sagsnr.: 223453771
Ejerudgift/md.: kr. 3.922

Dato: 07.10.2026



Entré



Soveværelse



Soveværelse



Værelse



Stue



Have

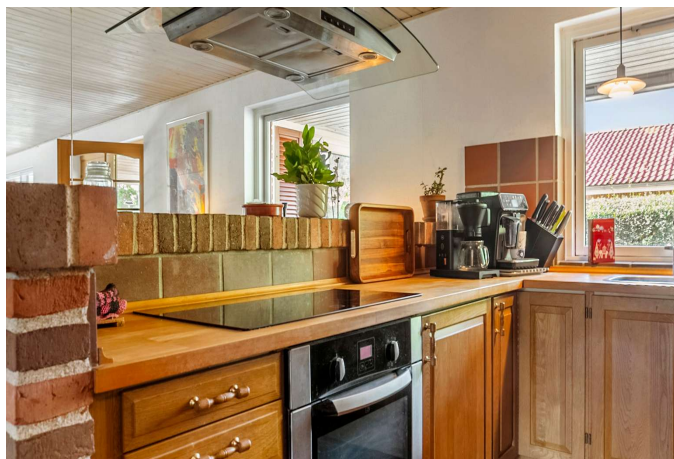
Adresse: Østerager 4, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 5.850.000

Sagsnr.: 223453771
Ejerudgift/md.: kr. 3.922

Dato: 07.10.2026



Stue



Køkken



Stue



Stue



Spisestue

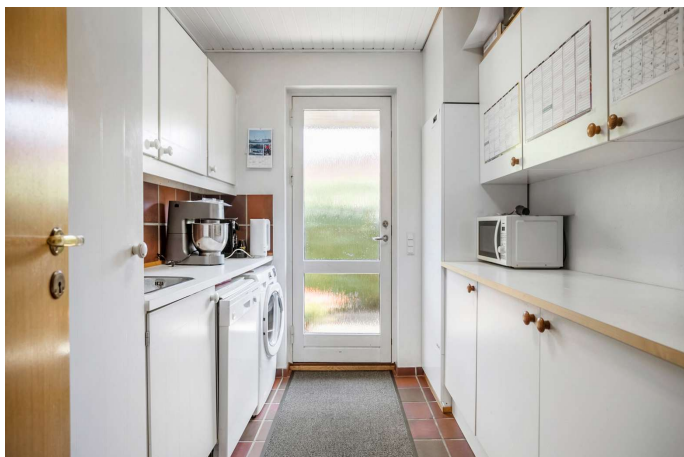


Område

Adresse: Østerager 4, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 5.850.000

Sagsnr.: 223453771
Ejerudgift/md.: kr. 3.922

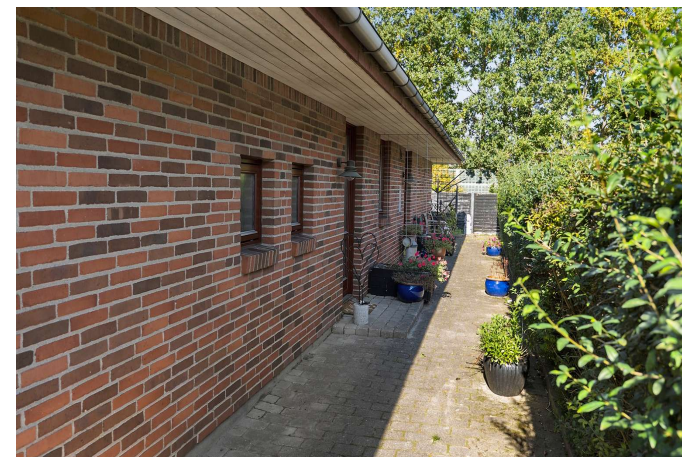
Dato: 07.10.2026



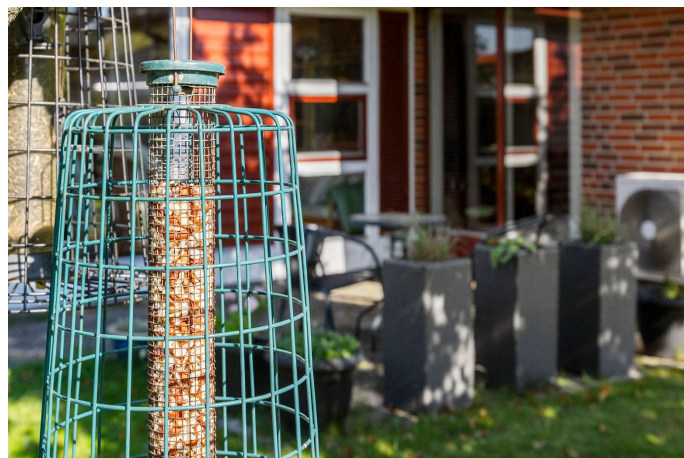
Værelse



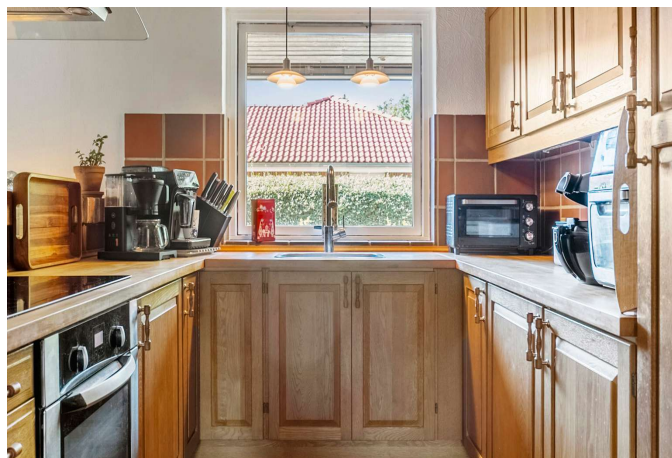
Have



Område



Have



Køkken



Køkken

Adresse: Østerager 4, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 5.850.000

Sagsnr.: 223453771
Ejerudgift/md.: kr. 3.922

Dato: 07.10.2026



Spisestue



Spisestue



Område

Adresse: Østerager 4, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 5.850.000

Sagsnr.: 223453771
Ejerudgift/md.: kr. 3.922

Dato: 07.10.2026



Vejledende tegning uden ansvar.

REAL



Adresse: Østerager 4, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 5.850.000

Sagsnr.: 223453771
Ejerudgift/md.: kr. 3.922

Dato: 07.10.2026

Ejendomsdata*:

Ejendommen

Ejendomstype: Villa
Må benyttes til: Beboelse
Kommune: Glostrup
Matr.nr.: 10cl Hvissinge By, Glostrup
BFE-nr.: 2120921
Zonestatus: Byzone
Vej: Offentlig vej
Opført/ombygget år: 1987

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.: 2024
Ejendomsværdi: 4.149.000
Grundværdi: 2.929.000
Grundlag for ejd. værdiskat: 3.319.200
Grundlag for grundskyld: 2.343.200

Arealer**

Grundareal: 659 m²
Boligareal i alt: 141 m²

Øvrige arealer:

Indbygget udestue el. lign.: 21 m²
Carport: 28 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: 11.11.1983 - Dok om naturgas mv Vedr. 10A
- Nr. 2: 19.09.1986 - Dok om bebyggelse, benyttelse, grundejerfr mv

Planer

Lokalplan GL61 - Område i Hvissinge ved Fraligsvej (Østerager)

Anvendelsesbegrænsninger

Tilbehør:

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

Kogeplade (Brandt , Glas), Ovn (Brandt), Emhætte (Mrk ukendt), Køleskab (Blomberg), Fryser (Bosch), Opva-skemaskine (Siemens), Vaskemaskine (Hoover)

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Der henvises i øvrigt til ejendommens blad i tingbogen.



Adresse: Østerager 4, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 5.850.000

Sagsnr.: 223453771
Ejerudgift/md.: kr. 3.922

Dato: 07.10.2026

Forsikringsforhold:

Forsikringspræmien, der indgår i ejerudgiften er baseret på: sælgers aktuelle forsikring hos Top Danmark
Præmien dækker brand- og husejerforsikring, herudover dækkes:
Svamp: Nej Insekt: Nej Rørskade: Nej
Forbehold: Afventer oplysninger.

Andre forhold af væsentlig betydning:

Der henvises til side 5

Ejendommens forsyningsmæssige forhold

Årligt varmekonsum:

Udgift kr.: 17.800 Forbrug: 11.448 kWh
Udgiften er beregnet i år: 2026

Varmeinstallation: Elvarme

Ejendommens primære varmekilde: Elvarme

Ejendommens supplerende varmekilde: Varmepumpe

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

Af den årlige opvarmningsudgift på kr. 17.800 udgør kr. 800 udgiften til brænde.

Køber gøres opmærksom på, at forbrugsafhængige udgifter afhænger af såvel husstandens størrelse og forbrugs-
mønster.

Evt. afvigelser mellem tidligere forbrug og købers forbrug er dermed sælger og sælgers ejendomsmægler uved-
kommende.

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 rødt
hus og gult hus

Elinstallationsrapport: Der foreligger elinstallationsrapport med forhold karakteriseret "risiko for stød" og "risiko for
brand"

Energimærkning: Energimærke D



Adresse: Østerager 4, 2600 Glostrup
 Kontantpris: kr. 5.850.000

Sagsnr.: 223453771
 Ejerudgift/md.: kr. 3.922

Dato: 07.10.2026

Ejerudgift 1. år:		Pr. år	Kontantbehov ved køb	
Ejendomsværdiskat	kr.	16.928	Kontantpris	kr. 5.850.000
Grundskyld	kr.	15.231	Tinglysningsafgift af skødet	kr. 36.950
Rottebekæmpelse anslået	kr.	300	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr. 8.067
Husforsikring anslået	kr.	8.000	I alt	kr. 5.895.017
Renovation anslået	kr.	5.000	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 rådgi- vere, herunder juridiske, finansielle og byggetekniske.	
Skorstensfejning anslået	kr.	600		
Grundejerforening	kr.	1.000		
Ejerudgift i alt 1. år	kr.	47.059		

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: 295.000 Brutto **ekskl.** ejerudgift 34.273 md. / 411.278 år. Netto **ekskl.** ejerudgift 27.263 md. / 327.152 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 5,0 %, der afdrages over hele løbetiden efter annuitetsprincippet. Lånet er baseret på dertil hørende obligationer, hvis kurs er 100 eller nærmeste herunder. Beregningsdato for realkreditlån: 02.10.2026

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: 01.01.2026 - 30.06.2026 **Forbehold:** Standardfinans. kan ikke opnås, da ejerskiftelånet reduceres med sikkerhed til grundejerforeningen.

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: Østerager 4, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 5.850.000

Sagsnr.: 223453771
Ejerudgift/md.: kr. 3.922

Dato: 07.10.2026

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 hvilede på flere ejendomme, hvis den solgte ejendom relaxeres fra pantet, eller såfremt det er fra-veget særskilt i handlen.

Sælgers pant til brug for tinglysningsafgiftsreduktion:

Nr. 3: hovedstol kr. 1.766.000
Nr. 4: hovedstol kr. 1.025.000

Gæld udenfor købesummen

Ingen

Grundejerforening

Navn: Grundejerforeningen Østerager
Pligt til medlemskab: Nej
Eksisterende sikkerhed: Nej
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.

Oplysning om foreløbige ejendomsskatter

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.

Drikkevandsinteresser

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

Stempelrefusion

Der gøres opmærksom på, at uanset hvad der måtte fremgå af nærværende salgsoptilling, opnår køber ikke stempelrefusion vedrørende ejendommens sikkerhed(er) til grundejerforeningen.

Kommuneplaner

Plan - Kommuneplan 2025-2037
Plan - Parcelhusområde ved Østerager
Plan - Kommuneplanstrategi 2020: Glostrup - en forstad i udvikling

Spildevandsplaner

Kloakopland - U1311

Brændeovn

Jf. Glostrup Kommune og bekendtgørelse om udskiftning eller nedlæggelse af visse fyringsanlæg til fast brændsel under 1 MW ved ejerskifte af fast ejendom er ejendommens brændeovn produceret den 1. januar 2003 eller senere og er derfor ikke omfattet af kravet om udskiftning eller nedlæggelse ved ejerskifte.

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



Adresse: Østerager 4, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 5.850.000

Sagsnr.: 223453771
Ejerudgift/md.: kr. 3.922

Dato: 07.10.2026

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

The logo consists of the word "REAL" in white, bold, sans-serif capital letters, centered within a dark blue square.

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

The graphic features a large, 3D gold number "10" on a light gray background. Golden streamers and confetti are scattered around the number. Below the number, the text "Tak for 10lliden, Glostrup!" is written in a dark blue serif font, with the "10" in gold. Underneath that, in a smaller dark blue sans-serif font, is "MEST sælgende ejendomsmægler i Glostrup - for 10. år i træk*".

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.