

REAL



Ørnebjergvej 27, 2600 Glostrup

Ejd. type	Villa, 1 fam.	Bolig m2	104
Kontantpris	3.995.000	Værelser	5
Ejerudgift	3.515	Grund m2	902
Byggeår/ombygget	1930/1966	Energimærke	F

Sagsnr. **223V8332**

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: Ørnebjergvej 27, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 223V8332
Ejerudgift/md.: kr. 3.515

Dato: 07.01.2026



Beskrivelse:

Her finder du en ejendom, som rummer mange spændende muligheder for den rette køber. Huset fremstår i dag i en stand, hvor det trænger til en gennemgribende istandsættelse – alternativt kan grunden benyttes til at opføre et nyt hjem, der matcher dine ønsker og behov. Se Lokalplan 91,1. - Der kan bygges et 1 planshus op til 150 kvm ellers skal huset være i 1½ plan.

Ejendommen er beliggende i et attraktivt og roligt villakvarter med kort afstand til skole, indkøb, offentlig transport og grønne områder. Her får du en skøn kombination af trygge omgivelser og central beliggenhed.

Huset byder i stueplan på entré, bryggers, gæstetoilet, badeværelse, værelse, disponibelt rum, stue samt en udestue med adgang til haven. På førstesalen finder du yderligere to værelser.

Grunden er på en god størrelse og giver rig mulighed for at skabe en hyggelig have, plads til børneleg eller måske et flot nybyggeri. Den nuværende beplantning, drivhus og udhuse giver en god ramme for den grønne haveentusiast, der ønsker at videreudvikle.

Kort sagt er dette en ejendom for dig, der enten vil kaste dig ud i en større renoveringsopgave og bevare husets rammer – eller som drømmer om at starte helt forfra og skabe dit drømmehus fra bunden.

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: Ørnebjergvej 27, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 223V8332
Ejerudgift/md.: kr. 3.515

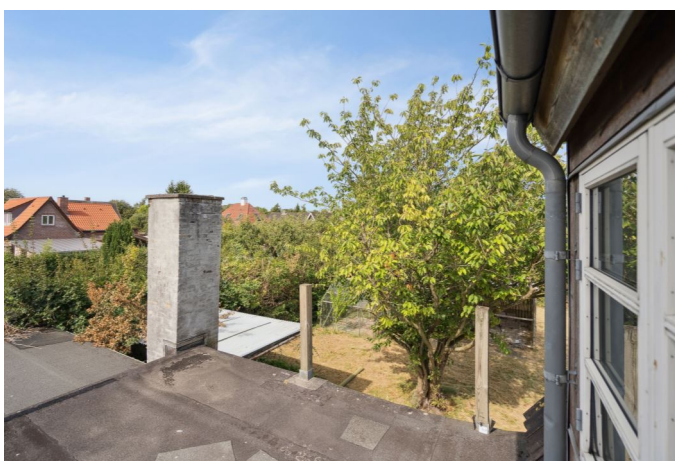
Dato: 07.01.2026



Adresse: Ørnebjergvej 27, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 223V8332
Ejerudgift/md.: kr. 3.515

Dato: 07.01.2026



Adresse: Ørnebjergvej 27, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 223V8332
Ejerudgift/md.: kr. 3.515

Dato: 07.01.2026



Vejledende tegning uden ansvar



Adresse: Ørnebjergvej 27, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 223V8332
Ejerudgift/md.: kr. 3.515

Dato: 07.01.2026

Ejendomsdata:

Ejendommen

Ejendomstype:	Villa, 1 fam.
Må benyttes til:	Beboelse
Kommune:	Glostrup
Matr.nr.:	10 dg Glostrup By, Glostrup
BFE-nr.:	2120162
Zonestatus:	Byzone
Vand:	Alment vandforsyningsanlæg
Vej:	Offentlig
Kloak:	Afløb til til offentligt kloaksystem
Varmeinstallation:	Centralvarme med én fyringsenhed
Opført/ombygget år:	1930/1966

Offentlig vurdering og beskatningsgrundlag

Offentlig vurdering pr.	2024
Ejendomsværdi:	3.499.000 kr.
Grundværdi:	3.145.000 kr.
Grundlag for ejd. værdiskat:	2.799.200 kr.
Grundlag for grundskyld:	2.516.000 kr.

Arealer*

Grundareal:	902 m ²
Boligareal i alt:	104 m ²
- heraf udnyttet tagetage:	25 m ²
Øvrige arealer:	
Integreret Udhus:	28 m ²
Carport:	37 m ²
Udhus:	10 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. 22.01.1919 - Dok om bebyggelse, benyttelse mv.
Nr. 2 lyst d. 28.10.1919 - Dok om grundejerforening mv, vejret mv (6P375), Om resp se
akt, Tillige lyst pantstiftende.

Lokalplan:

Lokalplan GL91 - Søndervangskvarteret
Lokalplan GL91 - Søndervangskvarteret

Kommuneplan:

Kommuneplan 2013-2025
Plan - Forslag til kommuneplan 2025-2037
GB06

Kommuneplanstrategi:

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

Spildevandsplan:

Kloakopland U1

Tilbehør:

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

Øvrige tilstedeværende hårde hvidevarer og løsøre medfølger ikke.

Adresse: Ørnebjergvej 27, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 223V8332
Ejerudgift/md.: kr. 3.515

Dato: 07.01.2026

Forsikringsforhold:

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

Svamp: Insekt: Rørskade:
Forbehold: afv. forsikringspolice

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.

Olietank

Der gøres opmærksom på at der er en afblændet / sløjfet olietank på ejendommen.

Bevaringsværdi

Køber er gjort bekendt med, at ejendommen er bevaringsværdig på niveau 6 jf. oplysninger fra www.kulturarv.dk/fbb.

Køber gøres opmærksom på, at der ved bevaringsværdige ejendomme generelt gælder særlige regelsæt som skal følges. Køber opfordres til at søge egen rådgiver vedr. bevaringsværdige ejendomme.

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.

Brøndby fjernvarme

Ejer har indgået en abonnements løsning med Brøndby fjernvarme, den nye ejer kan indtræde i abonnementsordningen jf. doks. vedr. abonnementsordning pkt. 9. Vi afventer yderligere om forholdet og om arbejdet er gået i gang.

Forbrugsafhængige udgifter:

Årligt varmemeforbrug:

Udgift kr.: 46.500 Forbrug: 2.830,00 m3

Udgiften er beregnet i år: 2022

Ejendommens primære varmekilde: Centralvarme med én fyringsenhed

Ejendommens supplerende varmekilde: Ingen

Oplysningerne stammer fra: Energimærke

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

Energimærket samlede varmemeforbrug udgør kr. 46.500,- til naturgas og kr. 8.100,- til EL til opvarmning.

Køber gøres opmærksom på, at energiforbrug er individuelt, og at evt. differencer mellem

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 foreligger tilstandsrapport med forhold karakteriseret gult hus og rødt hus. Der foreligger overslag over udbedringsudgifter.

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

Energimærkning: Energimærke F.



Adresse: Ørnebjergvej 27, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 223V8332
Ejerudgift/md.: kr. 3.515

Dato: 07.01.2026

Ejerudgift 1. år:

		Pr. år	Kontantbehov ved køb		
Ejendomsværdiskat	kr.	14.276	Kontantpris/udbetaling	kr.	3.995.000
Grundskyld	kr.	16.354	Halv ejerskifteforsikringspræmie	kr.	7.648
Rottebekæmpelse 2025	kr.	445	Tinglysningsafgift af skødet	kr.	25.850
Husforsikring anslået	kr.	6.000	I alt	kr.	4.028.498
Renovation anslået	kr.	5.000	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.		
Grundejerforeningen 2025	kr.	100			
Ejerudgift i alt 1 år		42.175			

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 21.144 md./ 253.729 år Netto **ekskl.** ejerudgift 17.464 md./ 209.571 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: Ørnebjergvej 27, 2600 Glostrup
Kontantpris: kr. 3.995.000

Sagsnr.: 223V8332
Ejerudgift/md.: kr. 3.515

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:

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
Totalkredit/5% Obligationslån	Obligationslån	1.403.505	1.403.505	1.430.458	DKK	5	102.653	26,75	5,34			Nej	

Grundejerforening el.lign.: Ja

Navn: Grundejerforeningen Søndervang

Pligt til medlemskab: Ja

Sikkerhed til foreningen: Ja, kr. i form af Anden hæftelse - Byrde lyst pantstiftende

Forhøjelse af sikkerhed: 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.